

AGIL'Experts

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie régionale Dauphiné-Savoie

155 cours Berriat

38000 GRENOBLE

S.A.S. au capital de 120 000 €

SIREN 904 563 301 RCS GRENOBLE

A&K HOLDING

S.A.S. au capital de 360 000 euros

13 rue des Goélands

44830 BOUAYE

938 289 212 R.C.S. NANTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée concernant l'apport, relatif à :

- La pleine-propriété de 98 parts de la société ROSA BOHEUR, SCI au capital de 100 euros, dont le siège social est situé 13 rue des Goélands 44830 BOUAYES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n° 900 849 746, appartenant à Monsieur Karim ADJAM pour 49 parts et Madame Anne BOIVENT pour les 49 autres parts,

à la SAS A&K Holding SAS au capital de 360 000 euros, dont le siège social est situé 13 rue des Goélands 44 830 BOUAYES, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n°938 289 212, sous la forme d'un apport en nature, régi par les dispositions des articles 1836 alinéa 2, 1843-2 et 1843-3 du code civil, nous avons établi le présent rapport conformément aux articles L. 225-8 et L 225-147 du Code de Commerce sur la valeur des apports en nature et les avantages particuliers.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée, qu'elle correspond au moins à la valeur des actions à émettre, augmentée, éventuellement, de la prime d'émission, et d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés. Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver ci-après nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération
2. Description des apports
3. Diligences accomplies
4. Évaluation des apports et appréciation
5. Avantages particuliers

Conclusion

1. Présentation de l'opération

1.1 Sociétés et personnes physiques participant à l'opération

Apporteurs

Monsieur Karim ADJAM, né le 22 octobre 1982 à LE CREUSOT (71), de nationalité française, Demeurant à BOUAYE (44830) - 13 rue des Goélands, marié à Madame Anne, Emmanuelle BOIVENT, née le 15 avril 1981 à TOULON (83), sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1 536 et suivants du code civil, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Aurélie DELMAU, Notaire à NANTES (44), le 28 juin 2022, préalable à leur union célébrée à la mairie de BOUAYE (44), le 24 septembre 2022. Ledit régime n'a pas subi de modifications conventionnelles ou judiciaires depuis.

Madame Anne, Emmanuelle BOIVENT, née le 15 avril 1981 à TOULON (83), de nationalité française, Demeurant à BOUAYE (44830) - 13 rue des Goélands, mariée à Monsieur Karim ADJAM, né le 22 octobre 1982 à LE CREUSOT (71), sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1 536 et suivants du code civil, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Aurélie DELMAU, Notaire à NANTES (44), le 28 juin 2022, préalable à leur union célébrée à la mairie de BOUAYE (44), le 24 septembre 2022. Ledit régime n'a pas subi de modifications conventionnelles ou judiciaires depuis.

Société dont les titres sont apportés

SCI ROSA BONHEUR

SCI au capital de 100 Euros, dont le siège est fixé 13 rue des Goélands, 44830 BOUAYES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 900 849 746.

Société bénéficiaire des apports

SAS A&K Holding

SAS au capital de 360 000 Euros, dont le siège social est fixé 13 rue des Goélands, 44830 BOUAYES immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 938 289 212, représentée par Monsieur Karim ADJAM, en sa qualité de Président, et Madame Anne, Emmanuelle BOIVENT, en sa qualité de Directeur Général.

1.2 Motifs et buts de l'opération

L'opération envisagée a pour but de faciliter la gestion du patrimoine des apporteurs.

2. Description des apports

D'après les éléments transmis :

La SCI ROSA BONHEUR est une SCI au capital de 100 euros, dont le siège social est fixé 13 rue des Gaoélands 44830 BOUAYES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le n°900 849 746.

Le capital social de la SCIR ROSA BOHEUR s'élève à 100 euros et est divisé en 10 actions de 1 euro chacune, dont 50 sont détenues en propre et en pleine propriété par Monsieur Karim ADJAM et 50 en propre et en pleine propriété par Madame Anne BOIVENT à la date de l'opération.

La SCI ROSA BONHEUR a pour objet social : l'acquisition, la vente, la propriété, l'échange, la mise en valeur ainsi que la location, l'administration et la gérance de tous biens immobiliers, mobiliers, créances et placements, et leur organisation.

La société est transparente fiscalement. Son exercice social se clôture le 31 décembre de chaque année.

Elle est dirigée par Monsieur Karim ADJMA et Madame Anne BOIVENT, gérants.

Les comptes arrêtés au 31/12/2024 font apparaître :

- des loyers et autres revenus de 8 038 euros ;
- un bénéfice net de 1 123 euros ;
- un actif immobilisé de 170 000 euros, non amorti ;
- des capitaux propres d'un montant de 1 223 euros.

Monsieur Karim ADJAM apporte à la SAS A&K Holding, sous les garanties ordinaires et de droit et celles stipulées dans le contrat d'apport, 49 des 50 parts qu'il détient en pleine propriété de la SCI ROSA BONHEUR.

Madame Anne BOIVENT apporte à la SAS A&K Holding, sous les garanties ordinaires et de droit et celles stipulées dans le contrat d'apport, 49 des 50 parts qu'elle détient en pleine propriété de la SCI ROSA BONHEUR.

Rémunération de l'apport

• Description de l'apport	98 parts de la SCI RSOA BONHEUR de nominal 1€ représentant 98% du capital
• Valeur de l'apport	1 198 €
• Rémunération de l'apport	1 198 actions de la SAS A&K Holding, de nominal de 1 €
• Prime	Absence de prime d'émission
• Avantages particuliers attachés aux parts émises	Aucun avantage particulier stipulé dans le Traité d'Apport

Aspects juridiques et fiscaux

Déclarations des apporteurs :

- Les biens apportés leurs appartiennent en propre ;
- Les actions parts apportées ne sont grevées d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement ;
- Les apporteurs ont la pleine capacité pour en disposer sur leur simple signature ;
- N'être frappé d'aucune mesure pouvant entraîner la confiscation partielle ou totale des titres apportés ;
- Que la SCI n'est pas en état de cessation des paiements et ne fait pas l'objet d'une procédure de redressement, de liquidation judiciaire, de sauvegarde ou de conciliation ;
- Avoir eu parfaite connaissance des opérations effectuées par la société SCI ROSA BONHEUR depuis la dernière situation établie et que lesdites opérations ne sont pas de nature à modifier l'évaluation des droits sociaux apportés.

L'apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 225-147 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'apport des titres de la SCI ROSA BONHEUR contre les titres émis au titre de la création de la SAS A&K Holding.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit de 125€, conformément aux dispositions de l'article 680 du code général des impôts.

3. Diligences accomplies

Conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, nos travaux ont consisté en :

- la prise de connaissance générale des entités, du contexte juridique et économique de l'opération ;
- des entretiens avec les conseils du fondateur ;
- la consultation des documents juridiques relatifs à cette opération, dont le projet de contrat d'apport et de statut mentionnant les caractéristiques de l'apport ;
- la prise de connaissance des statuts et des extraits K-BIS des intervenants dans le cadre de l'apport : SCI ROSA BONHEUR et SAS A&K Holding ;
- la prise de connaissance de l'activité de la SCI ROSA BONHEUR au regard des comptes annuels au 31/12/2024, et des résultats de l'évaluation ;
- la réalisation de contrôles afin de nous prononcer sur la réalité des apports, dont notamment la vérification de la pleine propriété des actions ;
- la demande de confirmation, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de minorer la valeur des apports.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du président de la SAS A&K Holding, Monsieur Karim ADJAM.

4. Évaluation des apports et appréciation

4.1 Appréciation de la réalité des apports

Nous avons vérifié que les apporteurs sont pleinement propriétaires des titres apportés.

4.2 Méthode de valorisation

Sur le plan comptable, l'opération est soumise au règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable repris par le règlement ANC n°2014-03.

Le CNC indique, dans une réponse du 9 novembre 2005 à une saisine de la CNCC que les opérations impliquant des sociétés sous contrôle de personnes physiques, doivent être considérées comme des opérations entre entités distinctes, dont les apports doivent être évalués à la valeur réelle.

En conséquence, les titres de la société SCI ROSA BONHEUR apportés à la SAS A&K Holding, doivent donc être évalués sur la base des valeurs réelles.

Compte tenu d'une évaluation immobilière confirmant la valorisation de l'immeuble détenu par la SCI ROSA BONHEUR entre 160 000 et 170 000 Euros, la valorisation est de 1 198 € pour l'apport en pleine propriété de 98 parts sociales de la SCI ROSA BONHEUR apportées à la SAS A&K Holding.

4.3 Appréciation

Nos travaux ont consisté à apprécier l'évaluation immobilière et la méthode de valorisation des titres apportés de la société SCI ROSA BONHEUR.

La valeur des titres de la SCI ROSA BONHEUR a été obtenue avec la méthode de l'actif net qui consiste à déduire du montant de l'actif, les dettes de la société.

Le montant de l'actif net a été confirmé par l'évaluation immobilière. Il n'a pas été nécessaire de le corriger.

La méthode de l'actif net est adaptée à l'évaluation des titres d'une SCI dans lesquels le patrimoine immobilisé est représentatif.

L'évaluation n'appelle pas d'autre commentaire de notre part.

5. Avantages particuliers

Aucun avantage particulier n'est stipulé dans les statuts ni dans le traité d'apports.

Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à mille cent quatre-vingt-dix-huit euros (1 198 €) pour la pleine propriété de 49 parts composant le capital social de la SCI ROSA BONHEUR apportées à la SAS A&K Holding, n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Fait à GRENOBLE, le 16 mai 2025,

le Commissaire aux apports

AGIL'Experts, représenté par
Violaine CAUSSE