



Société A L'UNISSON – SYLVAIN LOISON
S.A.S. au capital de 1.000 euros
33 avenue de la gare
78440 ISSOU

Rapport du commissaire aux apports

Apport des actions de la société A L'UNISSON par Monsieur LOISON

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

Monsieur,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par Monsieur LOISON, président de la société A L'UNISSON – SYLVAIN LOISON, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur LOISON dans le cadre de l'augmentation de capital dans la société A L'UNISSON LOISON, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'acte d'apport de droits sociaux, signé par les associés. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

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 requiert la mise en œuvre de diligences destinées 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.

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.

Notre rapport est établi selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Conclusion.

1 Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Contexte général et objectifs de l'opération

Le présent apport de titres est envisagé par Monsieur LOISON dans le cadre d'une augmentation de capital au sein de la société A L'UNISSON – SYLVAIN LOISON.

L'objet social de la société A L'UNISSON – SYLVAIN LOISON est le suivant :

- La prise de participation dans toutes sociétés civiles, artisanales, commerciales, agricoles ou à prépondérance immobilière ; l'acquisition, la souscription et la gestion de tous titres de sociétés ;
- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles, droits ou biens immobiliers ;
- Toute participations dans les affaires de même nature ou se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-énoncé et ce, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscriptions, d'achats de titres ou droits sociaux, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation ou autrement ;

- L'administration, le contrôle et la gestion de ces prises de participation, l'accomplissement de toutes prestations de services au profit des entreprises ou entités dans lesquelles elle détiendra une participation ;
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

1.2 Présentation des sociétés et des parties en présence

1.2.1 *Société bénéficiaire*

La société A L'UNISSON - SYLVAIN LOISON est une société par actions simplifiée dont le siège est fixé au 33 rue de la Gare 78440 ISSOU. Son capital est composé de 1 000 actions d'une valeur de 1 euro.

1.2.2 *Société A L'UNISSON dont les titres sont apportés*

A L'UNISSON est une société par actions simplifiée à capital variable de 2 000 euros, dont le siège social est situé avenue 6 rue des Bateliers – 92110 CLICHY-LA-GARENNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 908 581 176.

Son capital, composé de 2 000 actions de 1 euro, est détenu par Monsieur LOISON à hauteur de 50% et de Monsieur AZZAOUÏ pour 50%.

L'objet social de la société A L'UNISSON est le suivant :

- L'administration de tous syndicats de copropriété en qualité de syndic de copropriété ;
- La gestion immobilière en qualité de mandataire de tous immeubles bâtis ou non ;
- La réalisation en qualité d'intermédiaire-mandataire de toutes transactions immobilières portant sur tous immeubles bâtis ou non et tous fonds de commerce appartenant à des tiers ;
- La réalisation de toutes locations saisonnières et la fourniture de toutes prestations touristiques ;
- Le conseil, l'audit, la gestion de paie et la saisie comptable ;
- La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet d'acte d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

- Monsieur SYLVAIN LOISON apportant 1 000 actions de la société A L'UNISSON qu'il détient en pleine propriété.

En rémunération des apports, il sera attribué à l'apporteur les actions suivantes :

- Monsieur SYLVAIN LOISON : 82.500 actions de 1 euro chacune.

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

L'apport est évalué conformément à la réglementation comptable en vigueur à la valeur vénale.

1.4.2 Description des apports

Les actions des sociétés A L'UNISSON, dont l'apport est envisagé au titre de l'augmentation de capital de la société, ont été évaluées à leurs valeurs réelles estimées. Pour la société A L'UNISSON, 82.500 euros pour 1 000 actions composant 50% du capital social, soit 82.50 euros par action.

Ainsi :

- 1 000 actions de la société A L'UNISSON seront apportées par M. SYLVAIN LOISON, pour une valeur globale d'apport de 82.500 euros ;

1.5 Avantages particuliers

Les actions nouvellement créées seront soumises à toutes les dispositions statutaires. Cet apport de titres est réalisé sans attribution d'avantages particuliers dans ou hors statuts au profit des apporteurs.

2 APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Nous avons notamment :

- Réalisé des entretiens avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Vérifié que les comptes annuels des sociétés A L'UNISSON faisait l'objet d'une attestation de l'expert-comptable au 30/09/2024 ;
- Consulté les comptes annuels des sociétés au 30/09/2024, date de clôture du dernier exercice social ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par le cabinet NAOLINK et les prix retenus dans le traité d'apport.
- Vérifié la pertinence de l'approche d'évaluation retenue par le contrôle des paramètres d'évaluation utilisés.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du président de la société nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, avoir une incidence sur la valorisation retenue à date.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport de titres envisagé est effectué par deux personnes physiques.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle estimée des actions de la société A L'UNISSON en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur SYLVAIN LOISON des actions de la société A L'UNISSON objet du présent apport.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

L'apport porte sur des actions représentant 50% du capital de la société A L'UNISSON.

La valeur d'apport a été déterminée par le cabinet NAOLINK, par une approche patrimoniale et une approche de rentabilité.

Après validation de notre part des informations retenues, la valeur des titres apportés pour la société A L'UNISSON ressort à 82.500 euros. Monsieur SYLVAIN LOISON apportant 1 000 actions de la société A L'UNISSON, la valeur du titre de la société A L'UNISSON ressort à 82.50 euros.

2.5 Synthèse des diligences et observations

Afin de valider cette valorisation, nous avons également mis en œuvre des procédures alternatives d'évaluation des titres de la société L'UNISSON. La vérification avec les informations transmises conforte la valorisation retenue de 82.500 euros soit une valeur de des actions de 82.50 euros sous réserve que l'activité se maintienne et que les conditions d'exploitation soient similaires à l'exercice antérieur.

3 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 82.500 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Nantes, le 16 septembre 2025
Le commissaire aux apports

EXCO AVEC



Représenté par Yann MAUGEAIS