

Erik STEIL
Gérant – Associé

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Commissaire aux comptes

Expert-comptable diplômé inscrit au
tableau de l'OEC de Marseille
Commissaire aux comptes inscrit près
de la cour d'appel d'Aix en Provence

Maître des sciences techniques
comptables et financières

Diplômé en Finance de l'Université de
Floride

Elève au CETFI (Centre d'Etudes des
Techniques Financières et
d'Ingénierie)

Certificat de spécialisation lutte contre
la fraude et la criminalité financière

Cabinets correspondants :

Les Bureaux du Littoral
16 Avenue de Saint Antoine
13015 MARSEILLE
contact@fidi-audit.com
☎ 09 73 63 86 35
☎ 06 73 60 75 06

269 Chemin de l'Aspe
06530 SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE
☎ 06 74 44 44 50

Aux actionnaires,,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, Concernant l'apport en nature de bien immobilier devant être effectué au profit de la société A&C HERITAGE 43 – Société en cours de formation - par Monsieur Cédric BOULET et Madame Axelle BOULET, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L 225-8 du Code de Commerce.

Les biens apportés par Monsieur Cédric BOULET et Madame Axelle BOULET ont fait l'objet d'une évaluation dans les statuts de la Société.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard des normes professionnelles relatives à ce type de mission pour apprécier la valeur des apports, s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des parts à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Nous vous présente nos constatations et conclusions selon le plan suivant :

Présentation de l'opération envisagée

Il résulte des statuts de la société A&C HERITAGE 43, les informations suivantes :

La société A&C HERITAGE 43 est une Société à Responsabilité limitée, société en cours de formation dont le siège social est sis 4 impasse leydiere- clos jean, 83210 LA FARLEDE.
Et qui a pour objet :

- La société a pour objet, en France et à l'étranger : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente, de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
- Aux effets ci-dessus la société pourra emprunter auprès de tout organisme bancaire, se faire consentir des découverts en banque, affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Et, généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.
- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.
- En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité

Son capital est fixé à la somme de 730.000 €, divisé en 730 000 parts de 1 € entièrement libérées et attribuées à :

- Monsieur Cédric BOULET détenteur de 365 000 parts d'une valeur nominale d'UN (1) euros chacune.
- Madame Axelle BOULET détenteur de 365 000 parts d'une valeur nominale d'UN (1) euros chacune

Nature, description et évaluation des apports

Les Parties déclarent :

- ✓ Qu'il n'existe aucune promesse de cession et/ou d'achat, ni protocole d'accord, ou bien encore un quelconque engagement portant sur les actions, objet des présentes ;
- ✓ Qu'aucun pacte d'associés ni aucune convention extrastatutaire relative à l'exercice du droit de vote rattaché à chaque action et/ou à la répartition des bénéfices, n'a été passée à ce jour ;
- ✓ Que les actions ne font l'objet d'aucun nantissement ni promesse de nantissement.

Le bien immobilier qui fait l'objet de l'apport en nature a fait l'objet d'une évaluation à hauteur de 730.000 (SEPT CENT TRENTÉ MILLE) euros par un expert en immobilier Olivier FERRETTI.

Monsieur Cédric BOULET et Madame Axelle BOULET, les apporteurs, apportent à la Société A&C HERITAGE 43, la Société bénéficiaire en pleine propriété et en pleine jouissance, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous les conditions stipulées dans le contrat d'apport, les biens suivants :

- Le bien immobilier de 4 étages situé au 82 rue July 83000 TOULON évalué à la somme de 730 000€

Rémunération des apports

Monsieur Cédric BOULET et Madame Axelle BOULET apportent à la société A&C HERITAGE 43 en cours de formation :

- Le bien immobilier de 4 étages situé au 82 rue July 83000 TOULON évalué à la somme de 730 000€

En contrepartie, la société bénéficiaire A&C HERITAGE 43 société en cours de formation attribue à Monsieur Cédric BOULET et Madame Axelle BOULET 365 000 parts chacun d'une valeur nominale de 1 euros chacune, entièrement libérées de la société A&C HERITAGE 43 qui sont émises au pair à titre de capital social.

Diligences et appréciation sur la valeur des apports

Nous avons effectué les diligences estimées nécessaires conformément aux normes professionnelles pour :

- contrôler la réalité des apports (et notamment l'existence, la propriété et la nature des biens apportés) ;
- analyser la méthode de valorisation des apports et rapproché la valeur retenue pour la valorisation avec d'autres méthodes de valorisation couramment utilisées pour ce type d'apports ;
- analyser l'impact éventuel des événements postérieurs à la date de fixation initiale de la valeur desdits apports ;
- analyser la valorisation de la société bénéficiaire des apports en vue de déterminer la rémunération de ceux-ci ;
- analyser et valider l'équité de la rémunération des apports.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur de l'apport s'élevant 730.000 euros pour l'apport effectué par Monsieur Cédric BOULET et Madame Axelle BOULET, n'est pas surévaluée et, en conséquence est au moins égale au montant de la valeur nominale des parts qui sont attribuées, soit 730 000 parts de la société A&C HERITAGE 43, de 1 euros de valeur nominale chacune.

Fait à Marseille,

Le 17 Juillet 2025

