tgs FRANCE

VOUS INFORME QUE CE DOCUMENT FAIT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Le présent document est établi en un (1) exemplaire original signé par voie électronique par chacune des parties, qui ont consenti à l'utilisation de ce procédé et reconnu comme totalement valable ledit procédé de signature.

La version numérique de ce document a une valeur juridique probante complète,
sa re-matérialisation sur papier n'est pas nécessaire.

La signature électronique vaut signature de **toutes les pages** et en conséquence
remplace le **paraphe** de chacune des pages.

Les Parties reconnaissent que le procédé technique de signature électronique mis en œuvre permet de garantir et constituer la preuve de (i) l'identification du signataire du document, (ii) la préservation de l'intégrité de son contenu. Les Parties renoncent expressément à contester la recevabilité, la validité et la force probante de la signature électronique du présent document.

Les Parties conviennent que l'acte signé ce jour (i) constituera l'original dudit acte (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, pouvant être valablement opposée aux Parties (iii) sera susceptible d'être produit en justice en cas de litige.

Les Parties reconnaissent enfin que le présent document signé par voie électronique sera le cas échéant admis comme original devant les tribunaux et fera la preuve des contenus qu'il contient, preuve recevable, valable et opposable entre les Parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément aux articles 1356, 1366 à 1368 du Code civil.

Les signataires ci-dessous ont signé numériquement :

Laurence BESSON

Certified by yousign

Signé le 06-10-2025
par Laurence BESSON

WILROEM

Société par Actions Simplifiée

11 rue Maurice Gigost d'Elbée
49300 CHOLET

APPORT DE TITRES DE LA SCI « AFI »
Détenus par Monsieur Dimitri DUBEROS
A LA SAS WILROEM

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

tgs FRANCE
AUDIT

Laurence BESSON
Isabelle MARTIN
Anthony PEREZ
Emmanuelle SCHIER-DESRÉ
Commissaires aux Comptes

Adresse de correspondance : TGS France Audit – Immeuble Patio Lab
20 rue Victor Schœlcher – CS 80106 – 44101 NANTES CEDEX
Tel. : 02.51.12.12.49 – E-mail : nantes-audit@tgs-france.fr

tgs FRANCE
AUDIT

A l'associé unique,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 18 septembre 2025 de la SAS WILROEM, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Dimitri DUBEROS des titres de la société AFI dans le cadre d'une augmentation de capital, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L.225-147 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet de contrat d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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, 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 parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, d'autre part à apprécier les avantages particuliers.

En outre, nous précisons que nous ne sommes à aucun moment entrés, au cours de notre mission, dans le champ des dispositions légales instituant des incompatibilités, interdictions ou déchéances d'exercer les fonctions de Commissaire aux apports.

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 conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences accomplies
3. Synthèse - Points clés
4. Conclusion

tgs FRANCE
AUDIT

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport des parts sociales de la société AFI va servir à l'augmentation de capital de la société WILROEM et de permettre à Monsieur DUBEROS de pouvoir organiser son patrimoine professionnel.

1.2. Présentation des sociétés et des personnes participant à l'opération

1.2.1. Sociétés concernées

1.2.1.1. La société AFI

Il s'agit d'une société civile immobilière au capital de 1.200 euros, divisé en 120 parts sociales de 10 euros chacune, entièrement libérées, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 819 466 665.

Son siège social est situé à : 1 rue Michel Ange - 49300 CHOLET.

Son objet social principal, tel qu'il résulte de ses statuts sociaux, est le suivant :

L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement.

Monsieur Dimitri DUBEROS est associé et gérant de cette société. Il détient 40 parts sociales de la société AFI.

1.2.1.2. La société WILROEM

Il s'agit d'une société à actions simplifiée au capital de 160.000 euros, qui est divisé en 16.000 actions de 10 euros chacune.

Son siège social est situé 11 rue Maurice Gigost d'Elbée - 49300 CHOLET.

L'objet social, tel qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts sociaux, est le suivant :

- *La prise de tous intérêts et participations par tous moyens dans toutes sociétés françaises ou étrangères, créées ou à créer, quel que soit leur objet, l'animation et la gestion de ces participations et de toutes valeurs mobilières.*

- *La réalisation de toutes prestations de services auprès de ces sociétés et à toutes entreprises notamment en matière de conseil en organisation, gestion financière et administrative et toutes actions destinées à les aider, à les promouvoir et à développer leur activité*
- *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.*

Monsieur Dimitri DUBEROS est Président et seul associé de la société WILROEM.

1.2.2. Personne concernée

Monsieur Dimitri, Jean, Charles, DUBEROS,

Né le 8 août 1977 à CHOLET (49),
De nationalité française,
Demeurant 11 rue Maurice Gigost d'Elbée - 49300 CHOLET.

Marié avec Madame Estelle GUERRY, née le 20 Août 1982 à CHOLET (49), de nationalité française, sous le régime légal de la communauté de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MAULEVRIER (49) le 1er Juillet 2017, lequel régime matrimonial n'a fait l'objet, jusqu'à ce jour, d'aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Agissant en son nom a décidé d'apporter à la société WILROEM les parts sociales qu'il détient de la société AFI.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Monsieur Dimitri DUBEROS apporte à la société WILROEM, sous les garanties ordinaires et de droit les biens ci-après désignés :

- La pleine propriété des 40 parts sociales de la société AFI

Lequel apport est évalué en totalité à 87.200 euros.

Au plan fiscal, l'opération est placée sous le régime de l'article 150-OB ter du Code Général des Impôts qui prévoit le bénéfice de plein droit du report d'imposition des plus-values réalisées par les particuliers à l'occasion de l'échange de droits sociaux lors d'un apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés contrôlées par les apporteurs.

1.3.2. Conditions suspensives

La présente opération d'apport ne prévoit pas de conditions suspensives.

1.3.3. Avantages particuliers stipulés

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

1.4. Présentation des apports

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

La société AFI a été évaluée selon la méthode de l'actif net corrigé.

1.4.2. Valorisation des parts sociales de la société AFI

La société AFI a été évaluée à la somme de 261.600 euros pour les 120 parts sociales.

Cette valorisation nous paraît raisonnable et cohérente par rapport à la méthode d'évaluation appliquée.

1.4.3. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports ci-dessus désignés, évalués en totalité à 87.200 euros, il sera attribué à Monsieur Dimitri DUBEROS 8.720 parts sociales de la société WILROEM d'une valeur nominale de 10 euros chacune.

2. Diligences et appréciation de la valeur des 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.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur DUBEROS.

Nous avons notamment :

- Rencontré 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 des statuts ;
- Contrôler la réalité des apports et la propriété des titres apportés ;
- Pris connaissance des états financiers au 31/03/2024 et 31/03/2025 de la société AFI ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre ;
- Vérifié, jusqu'à la date d'émission de notre rapport, l'absence de faits susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

3. Synthèse - Points clés

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 :

- Apprécier la valeur des apports et nous assurer que celles-ci ne sont pas surévaluées,
- Vérifier que cette valeur correspond au moins à la valeur du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

4. 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 87.200 euros, n'est pas surévaluée, et en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

Nous précisions, en outre, que les conditions des apports envisagés ne confèrent, à notre avis, aucun avantage particulier.

Fait à Nantes,

Signé numériquement

Pour **TGS France Audit,**

Commissaire aux Comptes

Laurence BESSON