



Expertise comptable
Audit financier

ANI

Société de participations financières de profession libérale
de notaires par actions simplifiée

Au capital de 310 550 euros

13 Faubourg du Pont Mousse

14430 DOZULE

RCS Lisieux 943 533 505

Rapport du commissaire aux apports

Ce document contient 5 pages



ANI

Société de participations financières de profession libérale
de notaires par actions simplifiée

Au capital de 310 550 euros

13 Faubourg du Pont Mousse

14430 DOZULE

RCS Lisieux 943 533 505

Rapport du commissaire aux apports

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique de la société ANI, concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Paul KECHICHIAN, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.225-147 du Code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le contrat d'apport. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commisaires 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 des apports.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

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

I - PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

La présente opération vise à apporter des titres des sociétés SCI DEUXIEME VAGUE et SCI DU PONT MOUSSE à la société ANI.

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

Les apports sont effectués par **Monsieur Paul KECHICHIAN**, demeurant à DOZULE (14430), au 13 Faubourg du Pont Mousse.

1.2.2 Société bénéficiaire

La société bénéficiaire des apports est **ANI**, société de participations financières de profession libérale de notaires par actions simplifiée au capital de 310 550 euros, ayant son siège social à DOZULE (14430), au 13 Faubourg du Pont Mousse, et immatriculée au RCS de Lisieux sous le numéro 943 533 505.

1.2.3 Sociétés dont les titres sont apportés

SCI DEUXIEME VAGUE est une société civile immobilière au capital de 1 000 euros, ayant son siège social à DOZULE (14430), au 10 B Faubourg du Pont Mousse, et immatriculée au RCS de Lisieux sous le numéro 844 285 452. Son capital est composé de 100 parts sociales.

SCI DU PONT MOUSSE est une société civile immobilière au capital de 1 000 euros, ayant son siège social à DOZULE (14430), au 10 Faubourg du Pont Mousse, et immatriculée au RCS de Lisieux sous le numéro 480 414 218. Son capital est composé de 100 parts sociales.

1.3 Description de l'opération

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

1.3.1 Caractéristiques essentielles des apports

Monsieur Paul KECHICHIAN apporte 50 parts sociales de la société SCI DEUXIEME VAGUE (50%) et 25 parts sociales de la société SCI DU PONT MOUSSE (25%) à la société ANI.

Les apports seront réalisés à compter du jour de leur approbation par la société ANI.

1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'accomplissement des formalités d'apport et d'augmentation de capital de la société ANI ainsi qu'à l'accord préalable des banques ayant consenti des prêts au profit des sociétés SCI DEUXIEME VAGUE et SCI DU PONT MOUSSE et à la renonciation aux clauses d'exigibilité anticipée.

1.3.3 Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué 15 000 actions nouvelles de 10 euros de valeur nominale de la société ANI à Monsieur Paul KECHICHIAN.

1.4 Présentation des apports

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Les apports n'impliquent pas des sociétés sous contrôle commun au sens de la réglementation comptable. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2 Description des apports

Les 50 parts sociales de la société SCI DEUXIEME VAGUE dont l'apport est envisagé, ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à 120 000 €, soit 2 400 € par titre.

Les 25 parts sociales de la société SCI DU PONT MOUSSE dont l'apport est envisagé, ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à 30 000 €, soit 1 200 € par titre.

II – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

J'ai notamment :

- réalisé un entretien 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 d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- obtenu des éléments comptables et financiers des sociétés SCI DEUXIEME VAGUE et SCI DU PONT MOUSSE ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

Les apports de titres envisagés sont effectués par une personne physique.

Monsieur Paul KECHICHIAN a convenu de retenir la valeur réelle estimée des titres SCI DEUXIEME VAGUE et SCI DU PONT MOUSSE en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme la réglementation comptable et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3 Réalité des apports

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur Paul KECHICHIAN des titres SCI DEUXIEME VAGUE et SCI DU PONT MOUSSE.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation

Les apports portent sur des titres représentant 50 % du capital de la société SCI DEUXIEME VAGUE et 25 % du capital de la société SCI DU PONT MOUSSE.

2.4.2 Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur des apports a été déterminée par les parties en tenant compte d'une approche patrimoniale.

2.4.3 Appréciation de la valeur globale des apports

Pour apprécier la valeur des apports des titres SCI DEUXIEME VAGUE et SCI DU PONT MOUSSE, j'ai mis en œuvre la méthode de l'actif net réévalué, particulièrement adaptée aux activités exercées par cette société. Cette méthode consiste à réévaluer les actifs à la valeur réelle afin d'obtenir la valeur réelle de ses capitaux propres.

La valorisation ressortant de cette approche conforte la valeur des apports.

III - CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant 150 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

Fait à Hérouvillette,

Le 25 novembre 2025

Le commissaire aux apports

EXAFYS

Yoan BUSNEL