

**SARL LS AUDIT GESTION
5 COTE DU REST
22300 LANNION**

AC HOLDING AND THE FAMILY COMPANY

Société à Responsabilité Limitée au capital de 5.421.830 euros

Siège social : Le Lannec

22200 PLOUISY

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Ce rapport contient 5 pages

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 18 novembre 2025, concernant l'apport en nature de :

- 125 parts sociales de la société RHL DU LANNEC
- 49 parts sociales de la société MESCODEN IMMOBILIER
- 25 parts sociales de la société LIFREN
- 180 actions de la société MAT!

Devant être effectué par M. Antoine COZIGOU à la société AC HOLDING AND THE FAMILY COMPANY, Le Lannec, 22200 PLOUISY, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L. 223-9 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport en nature de la société AC HOLDING AND THE FAMILY COMPANY. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A 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.

I - Présentation de l'opération et description de l'apport

1 - Présentation de l'opération

La société AC HOLDING AND THE FAMILY COMPANY est une Société à Responsabilité Limitée au capital de 5.421.830 euros. Le capital social sera augmenté par voie d'apport en nature d'un montant global de 1.168.510 euros pour le porter à 6.590.340 euros.

M. Antoine COZIGOU apporte à la Société AC HOLDING AND THE FAMILY COMPANY, sous les garanties ordinaires de fait et de droit :

- 125 parts sociales de la société RHL DU LANNEC pour une valeur de 92.500 euros
- 49 parts sociales de la société MESCODEN IMMOBILIER pour une valeur de 637.000 euros
- 25 parts sociales de la société LIFREN pour une valeur de 304.000 euros
- 180 actions de la société MAT! pour une valeur de 4.254.544,80 euros

L'apport global a été évalué à la somme de 5.288.044,80 euros. La société AC HOLDING AND THE FAMILY COMPANY, bénéficiaire de l'apport, sera propriétaire des droits sociaux apportées à compter de la réalisation définitive de l'augmentation de capital. Le capital social sera augmenté de 116.851 parts sociales d'une valeur nominale de 10 Euros assortie d'une prime d'émission de 4.119.534,80 euros.

2 - Description et évaluation des apports en nature

Aux termes du projet de contrat d'apport qui nous a été communiqué, l'actif apporté est constitué de :

- 125 parts sociales de la société RHL DU LANNEC
- 49 parts sociales de la société MESCODEN IMMOBILIER
- 25 parts sociales de la société LIFREN
- 180 actions de la société MAT!

Les droits sociaux apportées ont été évaluées sur la base d'une valorisation multicritère reposant sur :

- Une valorisation basée sur un coefficient de l'EBITDA consolidé et retraitée de la trésorerie nette pour les actions de la société MAT!
- Une valorisation basée selon des critères de capitalisation, d'une part, et d'évaluation par les assurances pour l'immobilier porté par les sociétés RHL DU LANNEC, MESCODEN IMMOBILIER et LIFREN, d'autre part

La synthèse des différentes méthodes d'évaluation présentée ci-dessus fait ressortir une valorisation de :

- 92.500 euros pour les 125 parts sociales de la société RHL DU LANNEC
- 637.000 euros pour les 49 parts sociales de la société MESCODEN IMMOBILIER
- 304.000 euros pour les 25 parts sociales de la société LIFREN
- 4.254.544,80 euros pour les 180 actions de la société MAT!

Les droits sociaux mentionnés ci-dessus sont apportés pour un montant global de 5.288.044,80 euros. En rémunération des apports en nature opérés, il sera attribué à M. Antoine COZIGOU, 116.851 parts sociales d'une valeur nominale de 10 Euros chacune de la SARL AC HOLDING AND THE FAMILY COMPANY.

L'apport de M. Antoine COZIGOU sera soumis au régime des dispositions de l'apport 150-0 B TER du Code Général des Impôts, l'apporteur entend bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres.

II - Diligences et appréciation de la valeur des apports

Nos travaux, réalisés dans le cadre des diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, ont notamment consisté à :

- Nous entretenir avec M. Pierre-Yves PESSELIER Directeur Financier du groupe MAT! et M. Pierrick PALADINI, Avocat en charge de l'évaluation et de la réalisation de l'opération ;
- Nous entretenir avec les dirigeants de la société AC HOLDING AND THE FAMILY COMPANY et des sociétés du groupe MAT!, tant pour appréhender le contexte, que pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elles se situent ;
- Contrôler la propriété des éléments apportés en nous appuyant sur les documents juridiques ainsi que sur la lettre d'affirmation signée par M. Antoine COZIGOU, en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Analyser la valeur d'apport proposée dans le projet de contrat d'apport en nature en nous appuyant sur les derniers comptes annuels au 31 décembre 2024, sur le pacte d'associés de la société MAT! en date du 18 avril 2025, sur les actes de donation-partage en date des 11 juin 2025 et 7 octobre 2025 et sur le protocole d'accord des associés relatif aux sociétés immobilières en date du 6 octobre 2025 ;
- Vérifier l'absence de faits ou d'événements intervenus entre le 31 décembre 2024 et la date du présent rapport, susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Aux termes du projet du contrat d'apport, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle estimée des droits sociaux en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant une approche d'évaluation basée sur une valorisation multicritère des sociétés dont les titres sont apportés. Pour apprécier la valeur d'apport, nous nous sommes assurés de la pertinence des méthodes d'évaluation retenues.

III - Conclusion

Sur la base de nos travaux à la date du présent rapport et des éléments qui nous ont été communiqués, nous concluons que la valeur des apports en nature s'élevant à 5.288.044,80 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 des apports en nature majoré de la prime d'émission.

Fait à LANNION, Le 27 novembre 2025

SARL LS AUDIT GESTION

Commissaire aux Apports

Signé par Olivier Losq
Le 27 nov. 2025



doc_nQ5P
tx_x8n9D2xMbl3d

Olivier LOSQ