



SARL IZOCELE

1 Rue d'Alsace
49100 - ANGERS
FRANCE

Raphaël MARY

*Expert-comptable
Commissaire aux comptes*

Thomas BEAUCLAIR

*Directeur de mission
Associé*

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Sur l'apport effectué à la société :

SAS A2B

Siège social : 65 chemin des Malièvres
Villevêque
49140 Rives-du-Loir-en-Anjou

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Sur l'apport effectué à la société **SAS A2B**

Siège social : 65 chemin des Malièvres

Villevêque

49140 Rives-du-Loir-en-Anjou

Aux associés de la société A2B,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, concernant l'apport partiel des parts sociales de Madame Blandine BERNARD dans la SCI ZOE IMMO au profit de la société A2B, dont le siège social est situé : 65 chemin de Malièvres, Villevêque, 49140 Rives-du-Loir-en-Anjou, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.225-8 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport de titres de la société SCI ZOE IMMO, qui nous a été remis courant novembre 2025. 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 de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des titres à émettre par la société bénéficiaire.

À aucun moment, nous ne nous sommes retrouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

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 notre conclusion présentées dans l'ordre suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1 Contexte de l'opération

Il est convenu que l'apporteur contribue au capital de la société A2B, par l'apport de trente-neuf (39) parts sociales qu'il détient au sein de la société ZOE IMMO.

1.2 Présentation des parties et intérêts en présence

1.2.1. Personne physique apporteuse

Les Titres Apportés sont les suivants :

APPORTEUR	NOMBRE DE TITRES DE LA SOCIETE ZOE IMMO
Madame Blandine BERNARD	39
TOTAL	39

L'apporteur s'engage à apporter à la société A2B, sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, la pleine propriété des biens suivants :

- 39 parts sociales de la société ZOE IMMO (« les titres Apportés »).

L'apporteur déclare qu'il détient la pleine propriété de la totalité des 39 parts sociales de la société ZOE IMMO, ci-dessus apportées pour les avoir reçues en contrepartie de ses apports en numéraire et en nature lors de la constitution de la dite société, étant précisé qu'il s'agit de biens propres, la société ZOE IMMO ayant été constituée antérieurement au mariage de Monsieur Anthony Bernard et de Madame Blandine BERNARD.

1.2.2. Société bénéficiaire de l'apport : A2B

La société A2B est une société par actions simplifiée ayant pour objet social, en France et dans tous les pays :

- La détention de titres de société, fiscalement intégrées ou non.
- Et, d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utile à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La société peut prendre toutes participations et tous intérêts dans toute société et entreprise dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social. Elle peut agir directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet.

Son siège social est fixé 65 chemin de Malièvres, Villevêque, 49140 Rives-du-Loir-en-Anjou.

Son capital social s'élève à 616 600 euros, divisé en 61 660 actions de dix (10,00) euros chacune de valeur nominale.

1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés

1.2.3.1. La société ZOE IMMO

La société SCI ZOE IMMO est une société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé au 65 chemin des Malièvres, Villevêque, 49140 Rives-du-Loir-en-Anjou, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers sous le numéro SIREN 503 111 759.

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- La propriété, l'administration et la gestion de tous immeubles ou droits immobiliers et exceptionnellement l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la Société au moyen de vent, échange ou apport en Société.
- Le cautionnement hypothécaire de toutes personnes physiques ou morales.
- Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

1.3 Description de l'opération et rémunération de l'apport

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le projet de contrat d'apport de titres de la société ZOE IMMO.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, conditions suspensives, régimes juridique et fiscal adoptés

Impôts sur la plus-value d'apport

Conformément aux dispositions de l'article 150-0-B ter du CGI, le présent apport de titres bénéficiera d'un report d'imposition dans la mesure où il s'agit de titres d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés au bénéfice d'une autre société qui sera soumise à l'impôt sur les sociétés, contrôlée par l'apporteur.

Droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 810-I du Code Général des Impôts, dans sa rédaction en vigueur depuis le 1er janvier 2019, le présent contrat d'apport sera enregistré gratuitement.

1.3.2. Rémunérations de l'apport

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné évalué à quatre-cent-soixante-quatre-mille cent euros (464 100) euros, il sera attribué à l'apporteur quarante-trois-mille trois-cent-cinq (43 305) actions d'une valeur nominale de dix (10,00) euro chacune, entièrement libérées.

	Nombre de Titres apportés	Montant de l'apport	Nombre de Titres A2B reçus
Madame Blandine BERNARD	39	464 100 €	43 305
TOTAL		464 100 €	43 305

1.3.3. Avantages particuliers

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

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur des titres à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société SAS A2B sur la valeur de l'apport en nature devant être effectué.

Nous avons notamment :

- Contacté 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 traité d'apports ;
- 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
- Contrôlé la réalité de l'apport ;

- Analysé l'impact éventuel des événements postérieurs à la date de la fixation initiale de la valeur des titres de la société SCI ZOE IMMO
- Analysé et validé l'équité de la rémunération de l'apport.

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

L'apport en nature envisagé est effectué par une personne physique, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres de la société SCI ZOE IMMO en tant que valeur d'apport.

Le choix de ces méthodes de valorisation sont conformes aux dispositions du règlement ANC 2017-05 de mai 2017 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 les associés des titres de la société SCI ZOE IMMO, objet du présent apport.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des titres représentant 39,00 % du capital de la société SCI ZOE IMMO.

2.4.2. Synthèse des valorisations et méthodes retenues

La méthode de l'Actif Net Réévalué (ANR) a été retenue pour la valorisation de la SCI, car elle reflète fidèlement la valeur économique de la société en prenant en compte la juste valeur de son patrimoine.

Les ajustements opérés ont principalement concerné :

- L'ajustement de la valeur du bien immobilier à sa valeur de marché en tenant compte de la fiscalité sur la plus-value estimée ;

2.4.3. Synthèse des valorisations

A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas identifié d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs des éléments constitutifs de l'apport.

Nous nous sommes assuré que la méthode retenue était conforme aux usages de l'activité de l'entité.

La valorisation ressortant de l'approche retenue conforte la valeur d'apport.

3. CONCLUSION

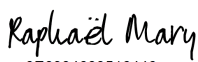
Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur globale de l'apport, s'élevant à 464 100 Euros, n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Angers, le 02/12/2025

Le Commissaire aux apports,

SARL IZOCELE

Raphaël MARY

Signé par :

9E6994689516446...