

CONTRAT D'APPORTS

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

Monsieur CONAN Thomas William

Né le 30/04/1987 à Versailles (78)

De nationalité Française,

Demeurant à 9 rue des Genêts 91150 Morigny Champigny

ci-après dénommé "L'apporteur",

d'une part,

ET

La société **CONAN Global Invest** société civile au capital de 668 000 euros dont le siège social est ZAC des Senives, 215 rue Flora Tristan 45300 Pithiviers, immatriculée sous le numéro 985 113 349 au RCS d'Orléans, représentée par **Monsieur CONAN Thomas** président de la société.

ci-après dénommée "La société bénéficiaire",

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

I - APPORTS DE PARTS

L'apporteur apporte, nettes de tout passif et sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la **SC CONAN Global Invest**, ce qui est accepté pour elle par **Monsieur CONAN Thomas**, le tout sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après exprimées :

Quarante-neuf parts d'une valeur nominale de 0,01 euros chacune, numérotées 01 à 49, entièrement libérées, toutes nominatives, émises par **A&C**, société civile au capital de 1 euros, dont le siège social est 6 rue des Tulipiers 91580 Etréchy ;

a) Origine de propriété :

L'apporteur déclare que les parts, objet du présent apport, dépendent de son patrimoine propre, pour les avoirs reçues en numéraire lors de la constitution de la SC (50 parts) et lors de l'acquisition complémentaire le 6 janvier 2023 pour 49 parts sociales

T.C

Les parts de la SC A&C sont réparties de la manière suivante :

- **Monsieur CONAN Thomas** à concurrence de 99 parts numérotées 1 à 99 ;

Lesdites parts évaluées globalement à la somme de :

346 500 euros, soit 3 500 euros pour chaque part.

Monsieur CONAN Thomas est propriétaire de 99 parts numérotées de 1 à 99 de la société A&C depuis la cession du 06 janvier 2023.

b) Présentation de la société – Objet de l'apport

La société A&C IMMO a pour activité l'acquisition de biens immeubles ou de droits immobiliers, leurs exploitations, leur gestion, leur location et généralement toutes opérations se rattachant à cet objet, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

La société A&C IMMO est propriétaire d'un Terrain d'une surface de 2.254 m2 environ situé 6 rue des Tulipiers, 91580 ETRECHY, France.

La société civile est soumise à l'impôt sur les sociétés.

c) Méthodologie de valorisation

Les titres apportés par Monsieur Thomas CONAN ont été valorisés à partir des états financiers clos le 31 décembre 2024 selon deux méthodes.

Méthode DCF

Valeur De l'actif par les flux actualisés + Trésorerie moins la valeur des dettes bancaires, emprunts bancaires, comptes courants d'associés et autres d'exploitation.

Valorisation de l'actif 497 653 €

- Prêt 148203 €
- C/C 14210 €

+ trésorerie 17 897 €

= 353 136 € soit une valeur des titres retenue à 350 000 €.

La valeur est de 171 500 € pour 49 parts sociales.

Méthode patrimoniale réévaluée

Pour déterminer la valeur des titres de la SC A&C IMMO, la méthode de valorisation par réévaluation de l'actif immobilier a été mise en place. Cette méthode consiste à substituer la valeur comptable inscrite à l'actif du bilan de la SC A&C IMMO, à ajouter les autres actifs de la société ainsi que la trésorerie et soustraire les dettes d'exploitation et financière.

T.C

Pour ce faire, la valeur conventionnelle de l'actif, principale composante de l'actif totale de la société a été fixée par l'avis de valeur du réseau l'Adresse, agence de ETRECHY. La fourchette de valeur étant compris entre 550.000 Euros et 600.000 Euros.

II - PROPRIETE - JOUISSANCE

La SC CONAN Global Invest sera propriétaire des parts apportées à compter du jour où aura été prise la décision de réalisation définitive de l'apport de son capital par voie d'émission de parts nouvelles attribuées à l'apporteur en contrepartie de son apport.

La SC CONAN Global Invest aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque, détaché ou mis en distribution sur les parts apportées à compter de la réalisation définitive de l'apport.

III - DECLARATIONS

L'apporteur déclare que :

- Que la société civile A&C IMMO n'est ni en état de cessation de paiement, ni en redressement ou en liquidation judiciaire et qu'il n'existe, à la date des présentes, aucune circonstance de nature à modifier cette situation.
- que rien dans la situation de la société A&C IMMO n'est intervenu depuis la constitution, et depuis la clôture du dernier exercice clos le 31.12.2024, qui soit de nature à diminuer, menacer ou remettre en cause l'évaluation ci-dessus exposée.

Il déclare, en outre, que les parts sociales apportées ne sont affectées d'aucun nantissement et que, d'une façon générale, il n'existe aucune restriction à la libre disposition desdites parts sociales.

IV – REMUNERATION DES APPORTS

L'apport ci-dessus décrit, évalué à la somme globale de :

Cent soixante et onze mille cinq cents (171 500) EUROS.

Est consenti, nets de tout passif, et moyennant l'attribution aux apports de DIX SEPT MILLE CENTS CINQUANTE (17 150) parts de DIX (10) euros de montant nominal,

Qui seront créées par la SC CONAN Global Invest, et attribuées de la manière suivante :

- **Monsieur CONAN Thomas** à concurrence de DIX SEPT MILLE CENT CINQUANTE parts, numérotées de 66 801 à 83 950, ci 17 150 parts ;

Conformément à la loi, **Monsieur CONAN Thomas**, président de La société bénéficiaire, déclare que les parts nouvelles seront attribuées comme il est indiqué ci-dessus et seront intégralement libérées.

T.C

V – CONDITIONS RESOLUTOIRES

Les parties entendent que le projet d'apport de parts par,

Monsieur CONAN Thomas,

Forme un tout indivisible et que le défaut de réalisation de l'apport à la société bénéficiaire, ou, le défaut d'approbation de leur évaluation, rendra de plein droit nul et non avenu le présent contrat d'apports, sans indemnité de part ni d'autre.

VI – DECLARATIONS FISCALES

Les apporteurs sont des personnes physiques

Au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, les parties déclarent que l'opération d'apport peut bénéficier du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu aux articles 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

Par conséquent, les plus-values nées de l'échange des titres apportés contre les titres reçus ne seront pas imposées. En revanche lors de la cession éventuelle des titres reçus en échange, les plus-values seront calculées et imposées par rapport à la valeur originelle des titres apportés à l'échange.

Les apporteurs déclarant le montant de la plus-value dans leurs déclarations comme le prévoit l'article 170.

VII – DROIT D'ENREGISTREMENT

Le présent apport est soumis au régime de droit commun des apports et sera enregistré dans un délai d'un mois à compter de sa signature.

L'apporteur déclare placer ledit apport à titre pur et simple sous le régime d'exonération de droit d'enregistrement prévu à l'article 810 bis du code général des impôts.

VIII - FRAIS - DROITS

Tous frais, droits et honoraires des présentes et ceux de leur réalisation seront supportés par la société bénéficiaire ainsi que son représentant l'y oblige.

IX - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les parties font élection de domicile :

- L'apporteur à son domicile,
- La société CONAN Global Invest en son siège.

T.O.C

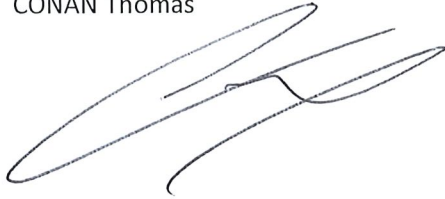
X - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés dès à présent aux porteurs d'originaux, de copies ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive des apports pour l'accomplissement des formalités légales prescrites.

Fait à Pithiviers

Le 19/09/2025

CONAN Thomas



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
ETAMPES

Le 20/11/2025 Dossier 2025 00021651, référence 9104P61 2025 A 03494

Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Zero Euro

Montant reçu : Zero Euro