

AJP PARIS

47 boulevard de Grenelle
75015 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

AJP PARIS

A l'associée unique,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée en date du 25 septembre 2025, concernant l'apport partiel d'actif par la société AJP IMMOBILIER à la société AJP PARIS, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport effectué et des avantages particuliers prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport partiel d'actif. 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 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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

Notre mission de commissariat aux apports s'inscrit dans le cadre de l'apport de la branche complète et autonome d'activité d'agence immobilière, d'expertise immobilière, de vente et négociation de biens meubles et immeubles et de gestion d'immeubles des établissements situés à Paris par la société AJP IMMOBILIER à la société AJP PARIS.

1.2 Présentation de la société bénéficiaire de l'apport : AJP PARIS

La société AJP PARIS a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris en avril 2004 sous le numéro 453 230 542 pour une durée de 99 ans. La société est située 47, boulevard de Grenelle à Paris (75015).

Cette Société par actions simplifiée a pour objet ainsi qu'il en résulte de l'article 2 de ses statuts :

- l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce, de gestion immobilière, d'administration de biens, l'activité de syndic et toutes autres activités directement rattachées à l'activité principale ;
- et, plus généralement, la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations juridiques, économiques, financières, civiles, commerciales, immobilières, ou mobilières pouvant se rattacher à l'objet social sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, le but poursuivi par la société, son développement ou son extension.

Le capital social de la société s'établit à 7 000 euros représentant 100 actions d'une valeur nominale unitaire de 70 euros. La totalité des actions de la société est détenue par la société AJP IMMOBILIER.

La société clôture son exercice social le 31 décembre.

1.3 Présentation de la société apporteuse : AJP IMMOBILIER

La société AJP IMMOBILIER a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes en mai 1990 sous le numéro 377 714 100 pour une durée de 99 ans. La société est située 36-38 route de Rennes à Nantes (44300).

Cette Société à responsabilité limitée a pour objet ainsi qu'il en résulte de l'article 2 de ses statuts :

- l'exercice de la profession d'agent immobilier, telle que réglementée par la Loi n°709 du 2 janvier 1970 et son Décret d'application du 20 juillet 1972 et consistant notamment à apporter un concours aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à l'achat, la vente, l'échange, la location sous toutes ses formes, d'immeubles bâtis ou non, de fonds de commerce, de cheptel mort ou vif, de titres de sociétés ;
- la gestion immobilière, l'exercice de la profession de syndic de copropriété et de gérance d'immeuble ainsi que l'expertise de tous immeubles ;
- et, d'une manière générale, la mise en relation d'acheteurs et de vendeurs de biens meubles et immeubles, la négociation desdits biens entre les parties et la location d'immeubles ;
- la promotion immobilière ;
- le conseil et la réalisation d'audits dans le domaine de l'immobilier ;
- le tout, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits ou autrement ;
- et, généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout objet similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement du patrimoine social.

Le capital social de la société s'établit à 962 500 euros représentant 1 925 parts sociales d'une valeur nominale unitaire de 500 euros entièrement souscrites et intégralement libérées.

La société clôture son exercice social le 31 décembre.

1.4 Description et évaluation des apports

Aux termes du projet de traité d'apport partiel d'actif, la société AJP IMMOBILIER, apporte, sous les conditions ordinaires de fait et de droit, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à la société AJP PARIS sa branche complète et autonome d'activité d'agence immobilière, d'expertise immobilière, de vente et négociation de biens meubles et immeubles et de gestion d'immeubles des établissements situés à Paris (75).

Les éléments d'actif et de passif apportés sont retenus pour leur valeur nette comptable estimée au 30 juin 2025.

Les apports consentis à la société AJP PARIS sont récapitulés ci-après en euros.

Actif	30/06/2025
Immobilisations incorporelles	1 262 197 €
Immobilisations corporelles	38 812 €
Immobilisations financières	17 742 €
Total	1 318 751 €
Créances	3 504 €
Disponibilités et divers	315 971 €
Total Actif apporté	1 638 226 €
Passif	30/06/2025
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	572 870 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 837 €
Dettes fiscales et sociales	33 751 €
Autres dettes	303 808 €
Total Passif transmis	915 266 €

L'actif apporté étant arrêté à 1 638 226 euros et le passif transmis est évalué à 915 266 euros, il en résulte que l'apport net de la société AJP IMMOBILIER correspondant à sa branche complète d'activité s'élève à 722 960 euros.

1.5 Rémunération des apports

L'apport réalisé par la société AJP IMMOBILIER sera rémunéré par l'attribution à cette dernière de 10 328 actions nouvelles de la société AJP PARIS, d'une valeur nominale de 70 euros chacune, entièrement libérées, à créer dans le cadre de l'augmentation de capital de la société AJP PARIS d'un montant de 722 960 euros, portant ainsi son capital social de 7 000 euros à 729 960 euros.

Les 10 328 actions nouvelles porteront jouissance à compter du 31 décembre 2025 à minuit. Elles seront entièrement assimilées aux actions existantes, bénéficieront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges.

La valeur de l'apport étant égale à la valeur nominale des actions créées en contrepartie, aucune prime d'apport ne sera constatée.

1.6 Conditions suspensives

L'apport partiel d'actif décrit ci-dessus, ainsi que l'augmentation de capital de la société AJP PARIS qui en résulte, ne deviendront définitifs qu'à compter de la levée des conditions suspensives suivantes :

- Approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société AJP IMMOBILIER de la présente opération d'apport ;
- Approbation par l'associée unique de la société AJP PARIS de la présente opération d'apport, ainsi que de l'augmentation de capital en rémunération de l'apport.

À défaut de réalisation desdites conditions avant le 31 décembre 2025, le présent traité d'apport sera réputé nul et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.



1.7 Période de rétroactivité

Sur le plan fiscal et comptable, l'opération d'apport partiel d'actif interviendra avec un effet rétroactif au 1^{er} juillet 2025.

1.8 Base de l'opération

Les comptes des Sociétés AJP IMMOBILIER et AJP PARIS utilisés pour établir les conditions de l'opération sont la situation comptable intermédiaire au 30 juin 2025.

1.9 Propriété et jouissance

La Société AJP PARIS sera propriétaire et prendra possession de la branche d'activité à compter du 31 décembre 2025 à minuit.

1.10 Régime juridique et fiscal

Cette opération est placée, conformément à la possibilité offerte par les articles L. 236-22 et L. 236-24 du code du commerce sous le régime juridique des scissions défini aux articles L. 236-16 à L. 236-21 dudit code.

Le présent apport, qui comprend l'ensemble des éléments constituant une branche complète d'activité au sens de l'article 210 B du code général des impôts, est placé sous le régime spécial des fusions prévu à l'article 210 A du code général des impôts.

1.11 Avantages particuliers

Aucun avantage particulier n'est stipulé dans le projet de traité d'apport partiel d'actif.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux comptes

Conformément à la mission qui nous a été confiée, nous avons procédé aux diligences nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives à cette mission.

Nous avons notamment :

- Pris contact 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 de traité d'apport ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Apprécie la méthode de valorisation des apports ;
- Contrôlé la réalité des apports et l'exhaustivité des passifs transmis à la société ;
- Apprécie la valeur globale des apports ;
- Vérifié, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;
- Vérifié l'absence d'avantage particulier.

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

Aux termes du projet de traité d'apport partiel d'actif, les parties ont convenues de retenir la valeur nette comptable des actifs et passifs figurant dans les comptes intermédiaires de la société AJP IMMOBILIER au 30 juin 2025 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.

2.3 Appréciation de la valeur globale de l'apport

Nos travaux ont notamment consisté à :

- Prendre connaissance des méthodes d'évaluation ;
- S'assurer de la conformité de la méthode d'évaluation retenues avec la législation française ;
- Contrôler l'application des méthodes d'évaluation retenues ;
- Contrôler la réalité des actifs et passifs transmis au titre de la branche d'activité apportée ;
- Contrôler l'exhaustivité des actifs et passifs transmis ;
- Contrôler les valeurs retenues pour l'apport partiel d'actif.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la régularité des méthodes d'évaluation retenues par les sociétés participantes à cette opération.

Nous avons procédé à divers contrôles et notamment à la revue limitée de la situation intermédiaire établie au 30 juin 2025, en vue d'apprécier la réalité, l'exhaustivité et la valeur des éléments d'actif et de passif concernés par l'opération d'apport partiel d'actif.

L'apport réalisé est effectué à la valeur de 722 960 euros, déduction faite des éléments du passif. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur de l'actif et du passif transmis à la société AJP PARIS.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport de la branche d'activité retenue s'élevant à 722 960 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Aucun avantage particulier n'est stipulé et nos contrôles n'en ont pas relevé.

Fait à Vannes, le 05/11/2025

QANTALIS AUDIT

Représentée par Didier SEIGNARD

***Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique***

didier seignard

CERTIFICATE *of* SIGNATURE

REF. NUMBER
NHPW8-VQCXN-CF9SW-DM6C2

DOCUMENT COMPLETED BY ALL PARTIES ON
05 NOV 2025 09:05:08
UTC

SIGNER

DIDIER SEIGNARD

EMAIL
DSEIGNARD@QANTALIS.COM

TIMESTAMP

SENT
05 NOV 2025 08:29:02

VIEWED
05 NOV 2025 09:04:37

SIGNED
05 NOV 2025 09:05:08

SIGNATURE

didier seignard

IP ADDRESS
95.128.149.215

LOCATION
THEIX, FRANCE

RECIPIENT VERIFICATION

EMAIL VERIFIED
05 NOV 2025 09:04:37

