

SAS 48 INVEST

Rapport du Commissaire aux Apports
Sur les titres de la société SAS SOCANOR
Apportés par Monsieur Antoine BOULET
dans le cadre de l'augmentation du capital
de la société SAS 48 INVEST

16 Décembre 2025

SAS 48 INVEST
29 Allée du Parc
60300 APREMONT

Ce rapport contient 12 pages
DP/

SAS 48 INVEST
29 Allée du Parc
60300 APREMONT

Aux associés,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par les associés de la SAS 48 INVEST par décision du 20 Octobre 2025, concernant l'apport d'actions de la société SAS SOCANOR détenues par Monsieur Antoine BOULET dans le cadre de l'augmentation du capital de la SAS 48 INVEST, immatriculée au RCS de Compiègne, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport des titres.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 titres 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.

Sommaire

1	PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS	4
1.1	Contexte de l'opération	4
1.2	Présentation des entités juridiques et des parties en présence	4
1.2.1	Personne physique apporteuse	4
1.2.2	Société bénéficiaire: la SAS 48 INVEST	4
1.2.3	Société dont les actions sont apportées : la SAS SOCANOR	5
1.3	Description de l'opération	6
1.3.1	Caractéristiques essentielles de l'apport:	6
1.3.2	Rémunération des apports	7
1.4	Présentation des apports	8
2	DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS	9
2.1	Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports	9
2.2	Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable	9
2.3	Réalité de l'apport	9
2.4	Appréciation de la valeur des apports	10
2.4.1	Nature de l'apport de Monsieur Antoine BOULET	10
2.4.2	Détermination de la valeur de l'apport par les parties	10
2.4.3	Valorisation de la SAS SOCANOR	10
3	CONCLUSION	12

1 PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport d'actions envisagé par Monsieur Antoine BOULET entre dans le cadre de l'augmentation du capital social de la SAS 48 INVEST.

Monsieur Antoine BOULET souhaite apporter à la société SAS 48 INVEST les 800 actions qu'il possède de la SAS SOCANOR pour des raisons de gestion patrimoniale, et procéder ainsi à la centralisation, au sein de la Société Bénéficiaire, des titres qu'il détient à titre personnel dans le capital de la Société, et ce au moyen de l'apport des Titres Apportés à la Société Bénéficiaire.

En parallèle, Monsieur Antoine BOULET prévoit d'apporter les 67.129 actions qu'il détient dans le capital de la SAS SOCAFI.

1.2 Présentation des entités juridiques et des parties en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

Le capital de la SAS 48 INVEST va être augmenté des actions détenues par :

- Monsieur Antoine BOULET, né le 28 Octobre 1969, à Marvejols (48), de nationalité française, demeurant 29 Allée du Parc à Apremont (60300), divorcé de Madame Olivia MAINCENT suivant jugement du tribunal de grande instance de Senlis en date du 24 juin 2010, non remarié depuis.

dans la SAS SOCANOR, société par actions simplifiée au capital de 3.612.627 €, dont le siège social est sis 5-7 rue Jean Baptiste Godin - PAT du Haut Villé à Beauvais (60000) immatriculée au RCS de Beauvais depuis le 15/01/2007, sous le numéro 775.700.958.

1.2.2 Société bénéficiaire: la SAS 48 INVEST

La société SAS 48 INVEST est une société par actions simplifiée immatriculée depuis le 04/07/2024 au RCS de Compiègne sous le numéro SIRENE 930.391.701. Le capital de la SAS 48 INVEST est fixé à 1.000 € et est composé de 1000 actions de 1 € détenues par :

- Monsieur Antoine BOULET :800 actions
- Monsieur Marius BOULET 1 action
- Madame Juliette BOULET : 1 action

Total égal au nombre de actions composant le capital social1000 actions

La SAS 48 INVEST a pour objet social, tel que décrit à l'article 2 de ses statuts:

- la prise de participations, dans toutes sociétés et tous placements mobiliers ou immobiliers,
- toutes activités d'achat, vente, location de tous biens mobiliers, et prestations de services s'y rapportant,
- toutes prestations de services, de conseils et d'assistance en matière commerciale, de gestion, ressources humaines, communication, direction, animation auprès de toutes entreprises,
- toutes missions d'assistance, de formation et d'audit en matière d'organisation et de management, d'accompagnement au changement auprès de toutes personnes physiques ou morales,
- toutes activités connexes et se rapportant directement ou indirectement aux activités ci-dessus,
- l'acquisition, la cession, la gestion de tous les biens et droits immobiliers.

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 commerciales, industrielles, immobilières financières, se rattachant directement ou indirectement, en totalité ou en partie à l'un quelconque des objets ci-dessus spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes.

1.2.3 Société dont les actions sont apportées : la SAS SOCANOR

La société SAS SOCANOR est une société par actions simplifiée au capital de 3.612.627 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Beauvais depuis le 15/01/2007 sous le numéro 775.700.958, dont le siège social est sis 5-7 rue Jean-Baptiste Godin – PAT du Haut Villé - BEAUVAIS (60000).

La société a pour objet social, selon l'article 2 de ses statuts :

- - l'achat, la fabrication, la représentation, la vente, la transformation, l'entretien la réparation, de tous matériels et accessoires neufs ou d'occasion concernant les loisirs, le camping, le caravanning, le sport ou l'automobile ainsi que la location de tous matériels et véhicules ayant un rapport avec cet objet,
- - toutes prestations de services dans le domaine aéronautique, ainsi qu'à l'achat, la vente et la location de matériels aéronautiques,
- - la création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, usines, ateliers se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées,
- - la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets concernant ces activités,
- - la participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social notamment par voie de création de société nouvelle, d'apport, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement,

- - Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

Les comptes annuels de la SAS SOCANOR font apparaître les indicateurs financiers suivants :

	Exercice clos le 30/09/2024 (12 mois) en euros	Exercice clos le 30/09/2023 (12 mois) en euros
Chiffre d'affaires net	63.676.044	84.358.000
Résultat net	3.650.075	3.856.433
Capitaux propres	18.984.912	21.343.185
Disponibilités	11.255.880	15.020.835

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le contrat d'apport des droits sociaux

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport:

Le capital de la société SAS SOCANOR d'un montant 3.612.627 € est réparti de la façon suivante :

Associés	Actions ordinaires en pleine propriété	Nue propriété	Usufruit	Pourcentage de détention (%)
André PONS	2		2.865	0.02%
SOCABI	6.729			58.22%
Anthony PONS	1.162			10.05%
72 INVEST		2.865		24.79%
Antoine BOULET	800			6.92%
	8.693	2.865	2.865	100%
	11.558			

Chaque action a une valeur nominale de 312,57 euros (arrondis) chacune, intégralement libérées.

Monsieur Antoine BOULET apporte la totalité des actions en pleine propriété qu'il détient, soit 800 actions et représentant 6.92% du capital de la société SAS SOCANOR à la société SAS 48 INVEST pour un prix convenu entre les parties de 1.269.272 €, soit un prix de 1.586,59 € par action cédée. Cet apport sera rémunéré par l'attribution de 65.560 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune, assorti d'une prime d'émission de 1.203.712 Euros (soit 18,36 € par action).

Origine de la propriété :

Monsieur Antoine BOULET est propriétaire de 800 actions de la société SOCANOR de la façon suivante :

- 6 juin 2025 : Il a été attribué à Monsieur Antoine BOULET la pleine propriété de 800 actions de la société SOCANOR en rémunération des apports effectués dans le cadre de la fusion absorption de la société DISTRICAMP par la société SOCANOR.

Etant précisé que Monsieur Antoine BOULET détenait 2.000 actions de la société DISTRICAMP pour les avoir reçues en rémunération de sa souscription en numéraire d'un montant de 20.000 Euros lors de la constitution de ladite société le 21 avril 2015.

Condition suspensive :

Le présent apport est consenti et accepté sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation du capital social par la société 48 INVEST le 31 décembre 2025 au plus tard.

A compter du jour de l'augmentation de capital de la société 48 INVEST, Société Bénéficiaire, celle-ci sera propriétaire et aura la jouissance des actions apportées. En conséquence, elle sera subrogée à l'Apporteur dans tous les droits, actions et obligations se rapportant aux actions. La Société Bénéficiaire jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées aux actions apportées, conformément à la Loi et aux statuts de la société 48 INVEST.

Traitement fiscal :

Les conditions du traitement fiscal sont indiquées et détaillées dans le contrat d'apport.

1.3.2 Rémunération des apports

Les actions apportées sont évaluées d'un commun accord entre les parties et selon l'évaluation figurant dans le contrat d'apport, à 1.269.272 € pour les 800 actions ordinaires apportées de la SAS SOCANOR soit 1.586,59 € par action apportée.

En rémunération des apports décrits ci-dessus, il sera attribué, en pleine propriété, à Monsieur Antoine BOULET, apporteur, 65.560 actions nouvelles ordinaires de 1 € de valeur nominale chacune de la société SAS 48 INVEST, assorti d'une prime d'émission de 1.203.712 Euros (soit 18,36 € par action).

Il convient de préciser que Monsieur Antoine BOULET apporte également en parallèle de cet apport, les 67.129 actions qu'il détient dans le capital de la SAS SOCAFI à la SAS 48 INVEST. Cet apport supplémentaire est évalué à 1.104.943,34 € . En rémunération de cet apport, 57.087 actions nouvelles ordinaires de 1 € de valeur nominale chacune de la société SAS 48 INVEST seront attribuées à Monsieur Antoine BOULET, assorti d'une prime d'émission de 1.047.856 Euros (soit 18,355 € par action).

Suite à ces opérations, le capital de la SAS 48 INVEST actuellement fixé à 1.000 € sera porté à 123.647 € correspondant à 123.647 actions de 1 € réparties de la façon suivante.

- Monsieur Antoine BOULET : 123.447 actions
 - Actions actuellement détenues : 800
 - Actions émises suite à son apport de SOCANOR : 65.560
 - Actions émises suite à son apport de SOCAFI : 57.087
- Monsieur Marius BOULET 100 actions
- Madame Juliette BOULET : 100 actions

Total égal au nombre de actions composant le capital social 123.647 actions

Chaque titre a une valeur nominale de 1 euro chacun, intégralement souscrit et libéré.

En complément de ces apports, une prime d'émission de 1.203.712 euros (soit 18,36 €) des actions de la SAS SOCANOR sera émise ainsi qu'une prime d'émission de 1.047.856 € (soit 18,355 €) des actions de la SAS SOCAFI.

1.4 Présentation des apports

Monsieur Antoine BOULET apporte, net de tout passif sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la Société et sans garantie de passif complémentaire, la totalité des 800 actions ordinaires qu'il détient dans le capital social de la société SAS SOCANOR.

Lesdites actions ont été évaluées à la somme globale de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (1.269.272 €), pour les HUIT CENT (800) actions apportées par Monsieur Antoine BOULET, qui détiendra 99,83 du capital de la SAS 48 INVEST, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Compiègne depuis le 04/07/2024 sous le SIRENE 930.391.701.

Ces apports seront rémunérés par l'attribution de 65.560 actions nouvellement émises dans la SAS 48 INVEST et d'une prime d'émission de 1.203.712 € (18,36 € par action).

2 DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur la valeur de l'apport effectué par Monsieur Antoine BOULET.

Nous avons notamment :

- Rencontré 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 protocole d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des actions apportées 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 ;
- Vérifié les états financiers de l'exercice clos le 30/09/2024 et du 30/09/2023 de la SAS SOCANOR ; ainsi que les éléments financiers qui nous ont été transmis concernant l'exercice clôturant le 30/09/2025 (clôture des comptes en cours) par le Cabinet BURETTE de Rouen ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties ;
- Étendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèques.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de la SAS SOCANOR nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres en date du 30/09/2024.

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

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire ont convenu, d'un commun accord, de procéder à l'évaluation des titres de la Société sur la base de l'évaluation retenue lors des opérations de fusions absorption de la société SAS DISTRICAMP par la société SAS SOCANOR et qui a fait l'objet d'un rapport de notre cabinet en date du 27 mai 2025.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Antoine BOULET des actions de la SAS SOCANOR objet du présent apport en vérifiant leur inscription dans les statuts de ladite société.

Les apporteurs déclarent que les actions objet des contrats d'apport ne sont grevées d'aucun privilège ou de nantissement.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 Nature de l'apport de Monsieur Antoine BOULET

L'apport de Monsieur Antoine BOULET porte sur 800 actions ordinaires, soit la totalité des actions ordinaires qu'il détient dans le capital social de la SAS SOCANOR, évaluées à 1.269.272 € soit 1.586,59 € l'action.

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire ont convenu, d'un commun accord, de procéder à l'évaluation des titres de la Société sur la base de la valorisation réalisée lors de la fusion absorption et qui a été validée par l'assemblée générale du 6 juin 2025 de la SAS SOCANOR.

Cette opération avait fait l'objet d'un rapport réalisé par notre cabinet certifiant la valeur des apports constatée en date du 27/05/2025.

2.4.3 Valorisation de la SAS SOCANOR

Lors de l'opération de fusion des sociétés SOCANOR (l'absorbante) et DISTRICAMP (l'absorbée), la société SOCANOR avait fait l'objet d'une valorisation à hauteur de 2.471,10 € l'action.

Monsieur Antoine BOULET est propriétaire de 800 actions de la société SOCANOR de la façon suivante :

- 6 juin 2025 : Il a été attribué à Monsieur Antoine BOULET la pleine propriété de 800 actions de la société SOCANOR en rémunération des apports effectués dans le cadre de la fusion absorption de la société DISTRICAMP par la société SOCANOR.

Les éléments financiers de l'exercice du 30/09/2025 confirment une valeur réelle de 2.240,90 € l'action correspondant à une valeur de la société de 28.211.893 € pour 11.558 actions.

Par ailleurs, une décote de 35% a été pratiquée étant donné la détention de 800 actions sur les 11.558 actions de la société.

Ainsi l'apport constaté pour 800 actions est confirmé à hauteur de 1.269.272 €.

Pour Monsieur Antoine BOULET, l'apport de 800 actions, soit l'intégralité des actions ordinaires qu'il détient dans le capital social de la SAS SOCANOR (6.92 % du capital), correspond à 1.269.272 € (UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOUZE EUROS). La valeur de l'action de la SAS 48 INVEST est de 19,36 €.

Ainsi, en échange de son apport des 800 actions venant de la société SAS SOCANOR, 65.560 actions de valeur nominale de 1 € seront créées dans la société SAS 48 INVEST, assorti d'une prime d'émission de 1.203,712 € (soit 18,36 € par action). Compte tenu :

- des 800 actions déjà détenues dans le capital de la SAS 48 INVEST par Monsieur Antoine BOULET lors de son immatriculation,
- des 65.560 nouvelles actions créées par son apport de titres détenus dans le capital de la SAS SOCANOR,
- des 57.087 nouvelles actions créées en parallèle de cette opération par son apport de titres détenus dans le capital de la SAS SOCAFI,

il détiendra 123.447 actions de 1 € après cette opération soit 99.83% du capital de la SAS 48 INVEST.

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 retenue des 800 actions apportées par Monsieur Antoine BOULET de la société SAS SOCANOR, s'élevant à 1.269.272 € (UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOUZE EUROS) n'est pas surévaluée, sous réserve que le niveau actuel des capitaux propres se maintienne sur les prochaines années ; et en conséquence que la valeur des actions apportées est au moins égale au montant de l'augmentation du capital de la société bénéficiaire de l'apport à savoir, la SAS 48 INVEST.

Fait à Bois Guillaume, le 16 Décembre 2025

Le Commissaire aux Apports
COMPTABILITE REVISION GESTION



Dominique PASQUIER