



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

APPORT DES TITRES DE LA SCI IMMOBILIERE ACB ET DE LA SCI IMMOBILIERE ACB 2 A LA SARL A3 IMMO INVEST

SARL FERRE AUDIT ET CONSEILS : Société à Responsabilité Limitée au Capital de 1 178 000 €

Société de commissariat aux comptes et d'expertise comptable – Inscrite au tableau de l'Ordre des experts-comptables des pays de la Loire et de la Compagnie des commissaires aux comptes Ouest Atlantique

Centre d'affaires Les Loges Saint-Sylvain d'Anjou – 49480 VERRIERES EN ANJOU

Téléphone : + 33 09 86 62 51 25

E-Mail : pascal.ferre@cabinet-ferre.com

RCS ANGERS N° 879 742 831

A3 IMMO INVEST
Société à responsabilité limitée
au capital de 150 euros
Siège social : 1040 route de Châteauneuf
LD La Gare
49330 ETRICHÉ
RCS ANGERS N° 989 596 143

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés en date du 30 décembre 2025 concernant l'apport en nature de titres de la SCI IMMOBILIERE ACB et de la SCI IMMOBILIERE ACB 2 à la société A3 IMMO INVEST, Société à Responsabilité Limitée, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article 223-9 du Code du Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le contrat d'apport et le projet de statuts. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports ne soit pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci ne soit pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée le cas échéant de la prime d'émission.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

- 1) PRESENTATION DE L'OPERATION D'APPORT ET DESCRIPTION DES APPORTS**
- 2) APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**
- 3) TRAVAUX DE VERIFICATIONS EFFECTUES**
- 4) CONCLUSION**

1) PRESENTATION DE L'OPERATION D'APPORT ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1 Contexte de l'opération

L'apport des titres de la SCI IMMOBILIERE ACB et de la SCI IMMOBILIERE ACB 2 à la société A3 IMMO INVEST, s'inscrit dans un objectif d'organisation patrimoniale et de structuration juridique de l'activité par la création d'un groupe de sociétés.

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1. La société bénéficiaire :

La société A3 IMMO INVEST

Il existe une Société à Responsabilité Limitée au capital de 150 euros, dont le siège social est situé 1040 route de Châteauneuf – Lieu-dit la Gare à ETRICHE (49330), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ANGERS.

La Société a pour objet :

- La prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés commerciales ou civiles, existantes ou à créer, notamment par voie de création de sociétés, d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement,
- La gestion de ses participations,
- La prestation de conseils et d'assistance, notamment en matière technique, administrative, comptable, financière, sociale, juridique ou de gestion,
- La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Son capital est de CENT CINQUANTE EUROS (150 €), divisé en CENT CINQUANTE (150) parts sociales de UN EURO (1 €) chacune, de même catégorie et intégralement libérées.

Elles sont détenues ainsi :

- | | |
|------------------------------|-------------------|
| - Monsieur Julien BOPP, | 50 parts sociales |
| - Monsieur Emmanuel GROSBOIS | 50 parts sociales |
| - Monsieur Guillaume MULLARD | 50 parts sociales |

Ses Gérants sont :

Monsieur Julien BOPP,
Né le 18 septembre 1977 à COLMAR (68),
De nationalité française,
Demeurant 25 impasse de la Butte, 49125 TIERCÉ,

Monsieur Emmanuel, Joseph, Michel GROSBOIS,
Né le 11 septembre 1972 à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53),
De nationalité française,
Demeurant 15 rue Albert Prieur, 49330 CHERRÉ,

Monsieur Guillaume, Louis, Emile MULLARD,
Né le 08 mars 1972 à COURTALAIN (28),
De nationalité française,
Demeurant 14 square du Grand Pressoir, 49125 BRIOLLAY,

1.2.2. Les apporteurs

Il s'agit de

Monsieur Julien BOPP,
Né le 18 septembre 1977 à COLMAR (68),
De nationalité française,
Demeurant 25 impasse de la Butte, 49125 TIERCÉ,
Marié avec Madame Florence CARRE sous le régime de la Participation aux acquêts, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Me ORVAIN, notaire à TIERCE le 19 mars 2014 préalable à leur union.

Monsieur Emmanuel, Joseph, Michel GROSBOIS,
Né le 11 septembre 1972 à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53),
De nationalité française,
Demeurant 15 rue Albert Prieur, 49330 CHERRÉ,
Lié avec Madame Eloïse COUTURIER, par un pacte civil de solidarité, sous le régime de la séparation de biens, déclaré conjointement en date du 28 juin 2005 au greffe du tribunal d'instance de SEGRE.

Monsieur Guillaume, Louis, Emile MULLARD,
Né le 08 mars 1972 à COURTALAIN (28),
De nationalité française,
Demeurant 14 square du Grand Pressoir, 49125 BRIOLLAY,
Marié avec Madame Marie-Claire MAILLARD sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en date du 8 juillet 2000.

1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés

A / SCI IMMOBILIERE ACB

La Société dénommée « IMMOBILIERE ACB » a été constituée sous forme de Société civile

immobilière par acte sous seing privé à ÉTRICHÉ (49) du 1^{er} juillet 2004, enregistré le 2 juillet 2004 à la RECETTE PRINCIPALE DE BAUGÉ, Bordereau n°2004/302, Case n°2.

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS sous le numéro 477 814 719.

La Société « IMMOBILIERE ACB », dont les parts sont présentement apportées, présente les caractéristiques suivantes :

Forme : Société civile immobilière

Capital social : 1 250,00 € divisé en 25 000 parts de 0,05 €, chacune, numérotées de 1 à 25 000, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

Monsieur Emmanuel GROSTBOIS, 3 125 parts numérotées de 1 à 3 125, ci	3 125 parts,
---	--------------

Monsieur Julien BOPP, 3 125 parts numérotées de 18 126 à 21 250, ci	3 125 parts,
--	--------------

Monsieur Guillaume MULLARD, 3 125 parts de numérotées de 21 876 à 25 000, ci	3 125 parts,
---	--------------

La société A3 IMMO INVEST, 15 625 parts numérotées de 3 126 à 18 125 et de 21 251 à 21 875, ci	15 625 parts,
---	---------------

Total des parts composant le capital social	25 000 parts
---	--------------

La société IMMOBILIERE ACB a pour objet principal :

- Acquisition, gestion de tous biens immobiliers,
- Cautionnement hypothécaire des prêts qui pourront être souscrits personnellement par les associés mais uniquement en vue de la réalisation de l'objet social, et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Le gérant est Monsieur Julien BOPP

Siège social : La Gare, 49330 ÉTRICHÉ

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés soit jusqu'au 20 juillet 2103.

Exercice social : L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

La société est soumise au régime de l'impôt sur les sociétés

- Cession de titres : En application de l'article 12 des statuts, « Les parts sociales sont librement cessibles entre associés » ;

Néanmoins, et aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 29 décembre 2025, la collectivité des associés de la société IMMOBILIERE ACB a autorisé les présents apports et a déclaré agréer la société A3 IMMO INVEST, Société bénéficiaire, en qualité de nouvelle associée de ladite société, sous réserve de la réalisation définitive des apports.

B / SCI IMMOBILIERE ACB 2

La Société dénommée « IMMOBILIERE ACB 2 » a été constituée sous forme de Société civile immobilière par acte sous seing privé à ÉTRICHÉ (49) en date du 1^{er} décembre 2016.

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS sous le numéro 824 131 890.

La Société « IMMOBILIERE ACB 2 », dont les parts sont présentement apportées, présente les caractéristiques suivantes :

Forme : Société civile immobilière

Capital social : 1 500,00 Euros divisé en 150 parts sociales de 10,00 Euros chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

Monsieur Julien BOPP, 50 parts numérotées de 1 à 50, ci	50 parts,
Monsieur Emmanuel GROSBOIS, 50 parts numérotées de 51 à 100, ci	50 parts,
Monsieur Guillaume MULLARD, 50 parts numérotées de 101 à 150, ci	50 parts,

Objet : La Société a pour objet :

L'acquisition, la prise à bail ou crédit-bail, la construction, la rénovation, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle deviendra propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenues inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

La gérance est assurée par :

- Monsieur Julien BOPP,
- Monsieur Emmanuel GROSBOIS,
- Monsieur Guillaume MULLARD.

Siège social : La Gare, 49330 ÉTRICHÉ

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés soit jusqu'au 2 décembre 2115.

Exercice social : L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

La société est soumise au régime de l'impôt sur les sociétés

- Cession de titres : Selon l'article 13 des statuts

« Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément donné dans les conditions ci-dessous et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou des descendants du cédant. L'agrément est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire. »

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 29 décembre 2025, la collectivité des associés de la société IMMOBILIERE ACB 2 a autorisé les présents apports et a déclaré agréer la société A3 IMMO INVEST, Société bénéficiaire, en qualité de nouvelle associée de ladite société, sous réserve de la réalisation définitive des apports.

1.3 Présentation des apports

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le contrat d'apport et dans les statuts.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles des apports et valorisation

I - APPORT PAR MONSIEUR JULIEN BOPP

Apport en nature

Il est apporté par l'Apporteur à la société « A3 IMMO INVEST » sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté par Monsieur Julien BOPP ès-qualités, TROIS MILLE CENT VINGT-QUATRE (3 124) PARTS, numérotées de 18 126 à 21 249, de la société IMMOBILIERE ACB, ci-dessus exposée, et QUARANTE-NEUF (49) PARTS numérotées de 1 à 49 de la société IMMOBILIERE ACB 2, ci-dessus exposée.

Les biens sont ci-après désignés et évalués dans les proportions suivantes :

- Monsieur Julien BOPP apporte la pleine propriété de TROIS MILLE CENT VINGT-QUATRE (3 124) PARTS de la société IMMOBILIERE ACB, pour une valeur totale de SOIXANTE-DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (62 480,00 €),
ci 62 480,00 €

- Monsieur Julien BOPP apporte la pleine propriété de QUARANTE-NEUF (49) PARTS de la société IMMOBILIERE ACB 2, pour une valeur totale de TRENTE-DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (32 667,00 €),
ci 32 667,00 €

SOIT UN APPORT TOTAL par Monsieur Julien BOPP de QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT QUARANTE-SEPT EUROS (95 147,00 €),
ci 95 147,00 €

II - APPORT PAR MONSIEUR EMMANUEL GROSBOIS

Apport en nature

Il est apporté par l'Apporteur à la société « A3 IMMO INVEST » sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté par Monsieur Emmanuel GROSBOIS ès-qualités, TROIS MILLE CENT VINGT-QUATRE (3 124) PARTS, numérotées de 1 à 3 124, de la société IMMOBILIERE ACB, ci-dessus exposée, et QUARANTE-NEUF (49) PARTS numérotées de 51 à 99, de la société IMMOBILIERE ACB 2, ci-dessus exposée.

Les biens sont ci-après désignés et évalués dans les proportions suivantes :

- Monsieur Emmanuel GROSBOIS apporte la pleine propriété de TROIS MILLE CENT VINGT-QUATRE (3 124) PARTS de la société IMMOBILIERE ACB, pour une valeur totale de SOIXANTE-DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (62 480,00 €),
ci 62 480,00 €

- Monsieur Emmanuel GROSBOIS apporte la pleine propriété de QUARANTE-NEUF (49) PARTS de la société IMMOBILIERE ACB 2, pour une valeur totale de TRENTE-DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (32 667,00 €),
ci 32 667,00 €

SOIT UN APPORT TOTAL par Monsieur Emmanuel GROSBOIS de QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT QUARANTE-SEPT EUROS (95 147,00 €),
ci 95 147,00 €

III - APPORT PAR MONSIEUR GUILLAUME MULLARD

Apport en nature

Il est apporté par l'Apporteur à la société « A3 IMMO INVEST » sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté par Monsieur Guillaume MULLARD ès-qualités, TROIS MILLE CENT VINGT-QUATRE (3 124) PARTS, numérotées de 21 876 à 24 999, de la société IMMOBILIERE ACB, ci-dessus exposée, et QUARANTE-NEUF (49) PARTS numérotées de 101 à 149 de la société IMMOBILIERE ACB 2, ci-dessus exposée.

Les biens sont ci-après désignés et évalués dans les proportions suivantes :

- Monsieur Guillaume MULLARD apporte la pleine propriété de TROIS MILLE CENT VINGT-QUATRE (3 124) PARTS de la société IMMOBILIERE ACB, pour une valeur totale de SOIXANTE-DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (62 480,00 €),
ci 62 480,00 €

- Monsieur Guillaume MULLARD apporte la pleine propriété de QUARANTE-NEUF (49) PARTS de la société IMMOBILIERE ACB 2, pour une valeur totale de TRENTE-DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (32 667,00 €),
ci 32 667,00 €

SOIT UN APPORT TOTAL par Monsieur Guillaume MULLARD de QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT QUARANTE-SEPT EUROS (95 147,00 €),
ci 95 147,00 €

Les titres apportés sont détenus intégralement par des personnes physiques.

Les titres sont apportés en valeur réelle.

1.3.2. Origine de propriété de l'apport :

Les 3 124 parts de la société IMMOBILIERE ACB apportées par Monsieur Julien BOPP lui appartiennent pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire, lors de la constitution de ladite société.

Les 49 parts de la société IMMOBILIERE ACB 2 apportées par Monsieur Julien BOPP, lui appartiennent pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire, lors de la constitution de ladite société.

Les 3 124 parts de la société IMMOBILIERE ACB apportées par Monsieur Emmanuel GROSBOIS lui appartiennent pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire, lors de la constitution de ladite société.

Les 49 parts de la société IMMOBILIERE ACB 2, apportées par Monsieur Emmanuel GROSBOIS, lui appartiennent pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire, lors de la constitution de ladite société.

Les 3 124 parts de la société IMMOBILIERE ACB apportées par Monsieur Guillaume MULLARD lui appartiennent pour les avoir acquises de Madame Brigitte HIBERT aux termes d'un acte sous seing privé en date à ÉTRICHÉ du 31 décembre 2008, enregistré au SIE D'ANGERS NORD – POLE ENREGISTREMENT le 6 février 2009, Bordereau n°2009/243, Case n°6.

Les 49 parts de la société IMMOBILIERE ACB 2, apportées par Monsieur Guillaume MULLARD, lui appartiennent pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire, lors de la constitution de ladite société.

1.3.3 Conditions suspensives

L'apport qui précède ne sera définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement et dépôt dans les délais légaux d'un rapport par un Commissaire aux apports comportant appréciation de la valeur dudit apport et des avantages particuliers éventuels ;

1.3.4 Régime fiscal de l'apport

La plus-value réalisée, directement ou par personne interposée, lors de l'apport de titres à une société

soumise à l'impôt sur les sociétés contrôlée par l'apporteur relève d'un régime de report d'imposition automatique prévu par les dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI applicable aux apports réalisés depuis le 1^{er} janvier 2020.

Conformément à l'article 810 du code Général des Impôts, l'apport objet des présentes est exonéré de droits d'enregistrement.

1.3.5. Rémunérations des apports

Apport de Monsieur Julien BOPP

En contrepartie de son apport, il sera attribué à Monsieur Julien BOPP, Apporteur QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT QUARANTE-SEPT (95 147) PARTS nouvelles de la société A3 IMMO INVEST d'une valeur nominale de 1,00 Euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 151 à 95 297.

Ces parts seront créées, par voie d'augmentation de capital, par la société bénéficiaire à hauteur de QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT QUARANTE-SEPT EUROS (95 147,00 €) ; elles seront émises au prix unitaire de 1,00 Euro.

Apport de Monsieur Emmanuel GROSBOIS

En contrepartie de son apport, il sera attribué à Monsieur Emmanuel GROSBOIS, Apporteur QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT QUARANTE-SEPT (95 147) PARTS nouvelles de la société A3 IMMO INVEST d'une valeur nominale de 1,00 Euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 95 298 à 190 444.

Ces parts seront créées, par voie d'augmentation de capital, par la société bénéficiaire à hauteur de QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT QUARANTE-SEPT EUROS (95 147,00 €) ; elles seront émises au prix unitaire de 1,00 Euro.

Apport de Monsieur Guillaume MULLARD

En contrepartie de son apport, il sera attribué à Monsieur Guillaume MULLARD, Apporteur QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT QUARANTE-SEPT (95 147) PARTS nouvelles de la société A3 IMMO INVEST d'une valeur nominale de 1,00 Euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 190 445 à 285 591.

Ces parts seront créées, par voie d'augmentation de capital, par la société bénéficiaire à hauteur de QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT QUARANTE-SEPT EUROS (95 147,00 €) ; elles seront émises au prix unitaire de 1,00 Euro.

1.3.6. Avantages particuliers stipulés

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

2) APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

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

Aux termes du contrat d'apport et du projet de statuts, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimées des parts sociales de la SCI IMMOBILIERE ACB et des parts de la SCI IMMOBILIERE ACB 2

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme 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 ma part.

2.2. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la propriété des parts sociales détenues et apportées par Messieurs BOPP, GROSBOIS et MULLARD ;

3) TRAVAUX DE VERIFICATIONS EFFECTUES

Pour l'accomplissement de ma mission, j'ai procédé au contrôle des actifs apportés pour m'assurer à la fois de leur réalité et de leur valeur.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes pour apprécier la réalité et la valeur des apports.

Je me suis assuré :

- De l'existence et de la réalité des titres apportés,
- Des valorisations retenues des titres, compte tenu, des comptes établis au 31 décembre 2024 ; les méthodes mathématiques ou de rentabilité ont pu être appliquées et vérifiées, notamment en prenant en compte les rapports d'évaluation effectuées par deux agences immobilières.
- que les comptes au 31 décembre 2024 étaient en conformité avec les valeurs retenues,
- que la balance des comptes intermédiaires au 31 décembre 2025 de la SCI IMMOBILIERE ACB et de la SCI IMMOBILIERE ACB 2 ne remettait pas en cause les éléments de valorisation retenus,
- du respect des obligations légales et contractuelles,
- qu'il n'existe pas d'évènement postérieur à la clôture remettant en cause l'existence et la valeur des titres apportés.

4) CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports en nature retenue s'élevant à **DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE QUATRE CENT QUARANTE ET UN EUROS (285 441 €)**, n'est pas surévaluée, et en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant nominal des parts sociales émises lors de l'augmentation de capital de la société.

A Verrières-en-Anjou, le 12 janvier 2026



SARL FERRE AUDIT ET CONSEILS

Représentée par Pascal FERRE

Commissaire aux apports

Commissaire aux comptes inscrit auprès de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique