

SARL 449 HOLDING

SARL au capital de 1 000 euros

Siège social : 11 Rue Blaise Pascal
63118 Cébazat

R.C.S. CLERMONT-FERRAND 989 268 909

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR
LES APPORTS EN NATURE
EFFECTUES A LA
SARL 449 HOLDING**

449 HOLDING

SARL au capital de 1 000 euros

Siège social : 11 Rue Blaise Pascal

63118 Cébazat

989 268 909 R.C.S CLERMONT-FERRAND

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EN NATURE EFFECTUES A LA SARL 449 HOLDING

Art. L.223-33 du Code de Commerce

A l'associé unique,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports qui nous a été confiée par décision, en date du 22 septembre 2025, concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Angelo LOPES et la SAS TECHNIBAT dans le cadre de l'augmentation de capital de 449 HOLDING, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévus à l'article L.223-33 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet du contrat d'apport de titres, signé par Monsieur Angelo LOPES et le représentant de la SAS TECHNIBAT, apporteurs concernés, le 10 octobre 2025. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier, le cas échéant, les avantages particuliers stipulés.

A cet effet, nous avons effectué les 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, d'une part, 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 parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Notre mission prenant fin avec le dépôt de ce 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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Opération envisagée
2. Description et évaluation des apports
3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
4. Conclusion

1. OPERATION ENVISAGEE

1.1. Contexte de l'opération

Les présents apports de titres envisagés par Monsieur Angelo LOPES et la SAS TECHNIBAT, interviennent dans le cadre de la restructuration et l'optimisation financière, fiscale, juridique des différentes sociétés dans lesquelles Monsieur Angelo LOPES, Apporteur principal, détient une part significative du capital.

1.2. Présentations des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1. Apporteurs

- Monsieur Angelo LOPES, Apporteur principal, et associé unique de la société 449 HOLDING, dont il détient personnellement 100 parts sociales, représentant l'intégralité du capital,
- La société TECHNIBAT, société par actions simplifiée, dont Monsieur Angelo LOPES est président.

1.2.2. Société bénéficiaire

Conformément au contrat d'apport de titres et aux statuts, la société 449 HOLDING est une SARL au capital de 1 000 euros, ayant son siège social 11 Rue Blaise Pascal, 63118 Cébazat, immatriculée au RCS de Clermont-Ferrand sous le numéro 989 268 909, représentée par Monsieur Angelo LOPES, agissant en qualité de gérant.

1.2.3. Société TECHNIBAT dont les titres sont apportés

TECHNIBAT est une société par actions simplifiée au capital social de 10 000 euros, dont le siège social est sis 11 Rue Blaise Pascal 63118 Cébazat.

Son capital est composé de 100 actions, et est détenu par :

- Monsieur Angelo LOPES : 50 actions
- Monsieur Fernando NUNES-LOPES : 50 actions

La société a pour activité principale : Travaux de pose de menuiseries, plâtrerie, électricité générale, plomberie, carrelages, sols, peintures et finitions ; Travaux généraux de second œuvre en neuf et rénovation ;

1.2.4. Société LOPES INVESTISSEMENT dont les titres sont apportés

LOPES INVESTISSEMENT est une société civile immobilière au capital social de 1 000 euros, dont le siège social est sis 11 Rue Blaise Pascal 63118 Cébazat.

Son capital est composé de 100 parts sociales, et est détenu par :

- Monsieur Angelo LOPES : 49 parts sociales
- Monsieur Fernando NUNES-LOPES : 49 parts sociales
- SAS TECHNIBAT : 2 parts sociales

La société a activité principale : Acquisition, mise en valeur, transformation, construction, aménagement, administration, exploitation par bail ou autrement de tous biens et droits immobiliers.

1.2.5.Société LV INVEST dont les titres sont apportés

LV INVEST est une société civile immobilière au capital social de 1 000 euros, dont le siège social est sis 11 Rue Blaise Pascal 63118 Cébazat.

Son capital est composé de 100 parts sociales, et est détenu par :

- Monsieur Angelo LOPES : 50 parts sociales
- Monsieur Thibaud VAYSSAC : 50 parts sociales

La société a activité principale : Acquisition par voie d'achat, d'apport, de crédit-bail immobilier, de la propriété de tous immeubles biens et droits immobiliers ; mise en valeur, transformation, construction, aménagement ainsi que la réfection des biens immobiliers, administration, exploitation par bail ou autrement et cession éventuelle de tous biens et droits immobiliers.

1.2.6.Société ARS IMMO 63 dont les titres sont apportés

ARS IMMO 63 est une société par actions simplifiée au capital social de 10 000 euros, dont le siège social est sis 8 A Chemin des Barelles 63119 Chateaugay.

Son capital est composé de 1 000 actions, et est détenu par :

- Monsieur Angelo LOPES : 490 actions
- Monsieur David SEFOURT : 510 actions

La société a pour activité principale : Toute opération immobilières et mobilières notamment achat, vente d'immeubles, de parts de sociétés, rénovation, activité de marchand de biens, transactions immobilières, location immobilière, lotissement de terrains, maîtrise d'œuvre, prise de participation, gestion des immeubles de la société.

2. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

2.1. Présentation des apports

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le contrat d'apport de titres. Elles peuvent se résumer comme suit :

- L'apport sera réalisé avec effet au 1^{er} novembre 2025
- Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions des articles L.223-33 et L.223-9 du code de commerce.
- En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value réalisée à l'occasion des présents apports.
- Il n'y a pas de droits d'enregistrement
- Il n'y a pas de conditions suspensives

2.2. Rémunération des apports

En rémunération des apports, la valeur nominale de chaque part sociale, attribuée en totalité à Monsieur Angelo LOPES, qui en est l'associé unique, sera portée de 10 euros à 4 300 euros, entraînant une augmentation de capital de la société à hauteur de 429 000 euros.

2.3. Evaluation des apports

Les apports sont réalisés à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

La valeur des droits sociaux faisant l'objet des présents apports, a été déterminée sur la base des comptes sociaux des sociétés LOPES INVESTISSEMENT & LV INVEST dont les titres sont apportés, arrêtés au 31 décembre 2024, sur la base d'une situation des comptes sociaux de la société TECHNIBAT dont les titres sont apportés, arrêtés au 30 juin 2025 et sur la base des comptes sociaux de la société ARS IMMO 63 dont les titres sont apportés, arrêtés au 28 février 2025.

Les titres de la société TECHNIBAT, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 250 000€, soit 5 000€ par action.

Les titres de la société LOPES INVESTISSEMENT, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 155 987,41€, soit 3 058,58€ par part sociale.

Les titres de la société LV INVEST, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 10 355€, soit 207,10€ par part sociale.

Les titres de la société ARS IMMO 63, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 19 114,90€, soit 39,01€ par action.

Le montant total des apports effectués s'élève donc à la somme de 435 457,30€ (quatre-cent-trente-cinq-mille quatre-cent-cinquante-sept euros et trente centimes).

3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

3.1. 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.

Nous avons notamment :

- 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 ;
- Vérifié la réalité des titres apportés ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties et contrôler la valeur attribuée aux apports ;
- Vérifié le mode de rémunération de ces apports ;
- Vérifié qu'il n'existe pas de fait susceptible de remettre en cause la valeur des apports à ce jour ;

- Vérifié, le cas échéant, la nature des avantages particuliers consentis.

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

Les apports de titres envisagés sont effectués par une personne physique, Monsieur Angelo LOPES, et par la société TECHNIBAT.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions et parts sociales en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n°2004-01 du 9 novembre 2005 relatif à la détermination des valeurs d'apport et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

3.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Angelo LOPES et la SAS TECHNIBAT, des actions et parts sociales du présent rapport.

3.4. Appréciation de la valeur de l'apport

3.4.1. Nature de l'apport

Les apports portent sur :

- 50 actions de la société TECHNIBAT représentant 50% du capital
- 49 parts sociales de la société LOPES INVESTISSEMENT représentant 49% du capital
- 2 parts sociales de la société LOPES INVESTISSEMENT (détenue par TECHNIBAT) représentant 2% du capital
- 50 parts sociales de la société LV INVEST représentant 50% du capital
- 490 actions de la société ARS IMMO 63 représentant 49% du capital

3.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

- TECHNIBAT : Méthode du chiffre d'affaires x coefficient sectoriel
- LOPES INVESTISSEMENT : Valeur patrimoniale x taux de détention
- LV INVEST : Valeur patrimoniale x taux de détention
- ARS IMMO 63 : Valeur patrimoniale x taux de détention

3.4.3. Méthode d'évaluation retenue

- TECHNIBAT : Méthode du chiffre d'affaires x coefficient sectoriel
- LOPES INVESTISSEMENT : (Actif - capitaux propres) x taux de détention
- LV INVEST : (Actif - capitaux propres) x taux de détention
- ARS IMMO 63 : Capitaux propres x taux de détention

3.5. Appréciation des avantages particuliers

Au cours de notre mission, nous avons examiné l'ensemble des conventions et modalités relatives à l'opération d'apport.

L'opération d'apport comprend la transmission, par la société TECHNIBAT, à titre gratuit, de deux parts sociales de la société civile immobilière LOPES INVESTISSEMENT au profit de la société 449 HOLDING, contrôlée par M. Angelo LOPES.

Cet apport gratuit confère à la société bénéficiaire la majorité des droits sociaux (51 %) dans la SCI, entraînant un changement de contrôle au profit indirect de M. Angelo LOPES.

Cet effet de bascule de contrôle constitue un avantage particulier potentiel, au sens de l'article L. 225-147 du Code de commerce, accordé à M. Angelo LOPES.

Aucun autre avantage particulier n'a été constaté.

4. CONCLUSION.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus, dont le montant net s'élève à 435 457,30€ (quatre-cent-trente-cinq-mille-quatre-cent-cinquante-sept euros et trente centimes).

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue 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.

Les avantages particuliers stipulés n'appellent pas d'observation de notre part.

Fait à Thiers,
Le 15 octobre 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

SARL BC AUDIT
Raphaël BALICHARD
Commissaire aux Apports