

A3 IMMO INVEST
Société à responsabilité limitée au capital de 150,00 euros
Siège social : 1040 route de Châteauneuf
Lieu-dit La Gare
49330 ÉTRICHÉ
989 596 143 RCS ANGERS

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DU 22 JANVIER 2026

L'an deux mille vingt-six,
Le vingt-deux janvier,
A neuf heures,

Les associés de la Société A3 IMMO INVEST, société à responsabilité limitée au capital de 150,00 euros, divisé en 150 parts de 1,00 euro chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au siège social, sur convocation faite par la gérance.

Sont présents :

- Monsieur Julien BOPP, titulaire de 50 parts sociales en pleine propriété,
- Monsieur Emmanuel GROSBOIS, titulaire de 50 parts sociales en pleine propriété,
- Monsieur Guillaume MULLARD, titulaire de 50 parts sociales en pleine propriété,

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Julien BOPP, cogérant associé.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport du commissaire aux apports,
- Approbation d'un apport en nature consenti à la Société, de son évaluation et de sa rémunération,
- Augmentation du capital social de 285 441,00 euros par apport en nature,
- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital,
- Modification corrélative des articles 6, 7 et 8 des statuts,
- Suppression de l'article 32 des statuts,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

GT JS EG

- le rapport du commissaire aux apports en date du 12 janvier 2026,
- le contrat d'apport conclu le 22 janvier 2026 avec Messieurs Guillaume MULLARD, Emmanuel GROSBOIS et Julien BOPP,
- Le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

Il rappelle que le rapport du commissaire aux apports a été déposé au greffe du Tribunal de commerce d'ANGERS le 13 janvier 2026, soit 8 jours avant la date de la présente Assemblée, conformément aux dispositions de l'article R.123-107 du Code de commerce.

L'Assemblée lui donne acte de ces déclarations.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance, du contrat d'apport et du rapport du commissaire aux apports.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture :

- d'un contrat d'apport en date à ÉTRICHE le 22 janvier 2026 aux termes duquel :

1/ Monsieur Julien BOPP fait apport à la Société de la pleine propriété TROIS MILLE CENT VINGT-QUATRE (3 124) PARTS, numérotées de 18 126 à 21 249, de la société IMMOBILIERE ACB, société civile immobilière au capital de 1 250,00 euros, dont le siège social est situé à ÉTRICHÉ (49330) La Gare, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'ANGERS sous le n°477 814 719, évalués à 62 480,00 euros et de la pleine propriété de QUARANTE-NEUF (49) PARTS numérotées de 1 à 49 de la société IMMOBILIERE ACB 2, société civile immobilière au capital de 1 500,00 euros, dont le siège social est situé à ÉTRICHÉ (49330) La Gare, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'ANGERS sous le n°824 131 890, évalués à 32 667,00 euros,

Soit un apport total par Monsieur Julien BOPP de 95 147,00 euros,

2/ Monsieur Emmanuel GROSBOIS fait apport à la Société de la pleine propriété TROIS MILLE CENT VINGT-QUATRE (3 124) PARTS, numérotées 1 à 3 124, de la société IMMOBILIERE ACB, ci-dessus exposée, évalués à 62 480,00 euros et de la pleine propriété de QUARANTE-NEUF (49) PARTS numérotées de 51

CA JS EG

à 99 de la société IMMOBILIERE ACB 2, ci-dessus exposée, évalués à 32 667,00 euros,

Soit un apport total par Monsieur Emmanuel GROSBOIS de 95 147,00 euros,

2/ Monsieur Guillaume MULLARD fait apport à la Société de la pleine propriété TROIS MILLE CENT VINGT-QUATRE (3 124) PARTS, numérotées 21 876 à 24 999, de la société IMMOBILIERE ACB, ci-dessus exposée, évalués à 62 480,00 euros et de la pleine propriété de et QUARANTE-NEUF (49) PARTS numérotées de 101 à 149 de la société IMMOBILIERE ACB 2, ci-dessus exposée, évalués à 32 667,00 euros,

Soit un apport total par Monsieur Emmanuel GROSBOIS de 95 147,00 euros,

- du rapport du Cabinet FERRE AUDIT ET CONSEILS, dont le siège social est situé à VERRIERES EN ANJOU (49480) Les Loges, Saint Sylvain d'Anjou, Commissaire aux apports désigné à l'unanimité des associés en date du 30 décembre 2025,

Approuve cet apport aux conditions stipulées à l'acte d'apport et l'évaluation qui en a été faite.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Commissaire aux apports, décide à titre de rémunération de l'apport approuvé au titre de la première résolution, d'augmenter le capital social de DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT QUARANTE-ET-UN EUROS (285 441,00 €) pour le porter de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) à DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (285 591,00 €), au moyen de la création de 285 441 parts sociales nouvelles de 1 euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 151 à 285 591 et attribuées aux apporteurs en rémunération de leur apport respectif de la manière suivante :

- A concurrence de 95 147 parts sociales, numérotées de 151 à 95 297, au profit de Monsieur Julien BOPP,
- A concurrence de 95 147 parts sociales, numérotées de 95 298 à 190 444, au profit de Monsieur Emmanuel GROSBOIS,
- A concurrence de 95 147 parts sociales, numérotées de 190 445 à 285 591, au profit de Monsieur Guillaume MULLARD.

Les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de ce jour.

GA JS EG

L'Assemblée Générale reconnaît sincère et véritable la déclaration relative à la répartition et à la libération des parts sociales nouvelles faites au contrat d'apport par la gérance et l'apporteur.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIÈME RÉOLUTION

En conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, l'Assemblée Générale constate que l'augmentation de capital est définitivement réalisée et décide de modifier ainsi qu'il suit les articles 6, 7 et 8 des statuts :

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est ajouté à cet article l'alinéa suivant :

" Apports en nature

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 janvier 2026, le capital social a été augmenté d'une somme de 285 441,00 euros, par apports effectués par Messieurs Julien BOPP, Emmanuel GROBOIS et Guillaume MULLARD, de la pleine propriété de 9 372 parts sociales de la société IMMOBILIERE ACB, société civile immobilière au capital de 1 250,00 euros, dont le siège social est situé à ÉTRICHÉ (49330) La Gare, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'ANGERS sous le n°477 814 719, et de la pleine propriété de 147 parts sociales de la société IMMOBILIERE ACB 2, société civile immobilière au capital de 1 500,00 euros, dont le siège social est situé à ÉTRICHÉ (49330) La Gare, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'ANGERS sous le n°824 131 890, évalués globalement 285 441,00 euros."

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

"Le capital social est fixé à DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (285 591,00 €).

Il est divisé en 285 591 parts sociales de 1,00 euro chacune, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus."

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES

" Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

À Monsieur Julien BOPP,
95 197 parts sociales en pleine propriété,
Numérotées 1 à 50 et de 151 à 95 297 inclus, ci 95 197 parts

À Monsieur Emmanuel GROBOIS,
95 197 parts sociales en pleine propriété,
Numérotées 51 à 100 et de 95 298 à 190 444 inclus, ci 95 197 parts

64 + EG

À Monsieur Guillaume MULLARD,
95 197 parts sociales en pleine propriété,
Numérotées 101 à 150 et de 190 445 à 285 591 inclus, ci 95 197 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 285 591 parts

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs et qu'elles sont toutes souscrites et libérées comme indiqué ci-dessus."

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide de supprimer l'article 32 des statuts, relatif à la reprise des engagements antérieurs à la signature des statuts et à l'immatriculation de la société – publicité – pouvoirs, devenu obsolète.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

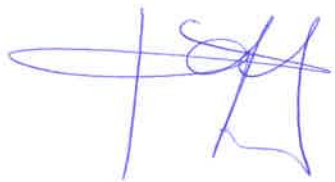
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par les associés.

Monsieur Julien BOPP



Monsieur Emmanuel GROSBOIS



Monsieur Guillaume MULLARD



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT

MAINE-ET-LOIRE

Le 30/01/2026 Dossier 2026 00006340, référence 4904P01 2026 A 00366

Enregistrement : 0 € Penalties : 0 €

Total liquidé : Zero Euro

Montant reçu : Zero Euro

Contrat d'apport de titres

64 + EG

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

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 Philippe ORVAIN, notaire à TIERCÉ (49) le 19 mars 2014 préalable à leur union, lequel régime non modifié depuis lors,

Monsieur **Emmanuel**, Joseph, Michel **GROSBOIS**,

Né le 11 septembre 1972 à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53),

De nationalité française,

Demeurant 15 rue Albert Prieur - Cherré, 49330 LES HAUTS D'ANJOU,

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 SEGRÉ, lequel régime non modifié depuis lors,

Monsieur **Guillaume**, Louis, Emile **MULLARD**,

Né le 8 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, lequel régime non modifié depuis lors,

Ci-après dénommé individuellement "l'apporteur",
Ou ensemble "les apporteurs",
D'UNE PART

ET

La société A3 IMMO INVEST,

Société à responsabilité limitée au capital de 150,00 euros,

Ayant son siège social 1040 route de Châteauneuf, Lieu-dit La Gare, 49330 ÉTRICHÉ,

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'ANGERS sous le numéro 989 596 143,

Représentée par Monsieur Julien BOPP, co-gérant,

Ci-après dénommée "la société bénéficiaire",
D'AUTRE PART

Les soussignées étant ci-après dénommées ensemble les « Parties » et individuellement la « Partie ».

67 JS EB

**PREALABLEMENT AU CONTRAT D'APPORT DE TITRES FAISANT L'OBJET
DU PRESENT ACTE, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

**1°) - CONSTITUTION ET CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE
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 :

Dénomination : IMMOBILIERE ACB

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 GROSBOS, 3 125 parts numérotées de 1 à 3 125,
ci 3125 parts,

Monsieur Julien BOPP, 3 125 parts numérotées de 18 126 à 21 250,
ci 3125 parts,

Monsieur Guillaume MULLARD, 3 125 parts de numérotées de 21 876 à 25 000,
ci 3125 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

Objet : 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.

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.

Gérance : Monsieur Julien BOPP

Régime fiscal : La Société est assujettie à l'impôt sur les Sociétés.

Les Parties déclarent parfaitement connaître la société IMMOBILIERE ACB et dispensent par conséquent le rédacteur des présentes d'en faire plus ample description.

2°) - CONSTITUTION ET CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE 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 :

Dénomination : IMMOBILIERE ACB 2

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 GROSBOS, 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

01 + 16

indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

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.

Gérance : Messieurs Julien BOPP, Guillaume MULLARD et Emmanuel GROSBOIS

Régime fiscal : La Société est assujettie à l'impôt sur les Sociétés.

Les Parties déclarent parfaitement connaître la société IMMOBILIERE ACB 2 et dispensent par conséquent le rédacteur des présentes d'en faire plus ample description.

Les Parties sont dès lors convenues de déterminer, selon les modalités suivantes, les termes et conditions des apports effectués par Messieurs Julien BOPP, Guillaume MULLARD et Emmanuel GROSBOIS, au bénéfice de la Société A3 IMMO INVEST.

CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

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, et QUARANTE-NEUF (49) PARTS numérotées de 1 à 49 de la société IMMOBILIERE ACB 2.

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 €**

Gr JS EB

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

La valeur attribuée aux apports en nature est fixée à 95 147,00 Euros. Cette valeur a été contrôlée par le Cabinet FERRE AUDIT ET CONSEILS, dont le siège social est Les Loges – Saint Sylvain d'Anjou – 49480 VERRIERES EN ANJOU, désigné en qualité de Commissaire aux apports par acte sous seing privé en date du 30 décembre 2025, dont le rapport est annexé au présent contrat.

Rémunération de l'apport

En contrepartie de cet 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.

Les parts sociales nouvelles seraient créées jouissance du jour de l'Assemblée Générale.

Sous cette réserve et à cette date, elles seront complètement assimilées aux parts anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts.

Conformément à la loi, Monsieur Julien BOPP, gérant de la société A3 IMMO INVEST, déclare que les parts nouvelles seront attribuées comme il est indiqué ci-dessus et seront intégralement libérées.

L'Apporteur, reconnaît la sincérité de cette déclaration.

Origine de propriété des titres apportés

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.

II - APPORT PAR MONSIEUR EMMANUEL GROSGOIS

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 es-

qualités, TROIS MILLE CENT VINGT-QUATRE (3 124) PARTS, numérotées de 1 à 3 124, de la société IMMOBILIERE ACB, et QUARANTE-NEUF (49) PARTS numérotées de 51 à 99, de la société IMMOBILIERE ACB 2.

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 €**

La valeur attribuée aux apports en nature est fixée à 95 147,00 Euros. Cette valeur a été contrôlée par le Cabinet FERRE AUDIT ET CONSEILS, dont le siège social est Les Loges – Saint Sylvain d'Anjou – 49480 VERRIERES EN ANJOU, désigné en qualité de Commissaire aux apports par acte sous seing privé en date du 30 décembre 2025, dont le rapport est annexé au présent contrat.

Dispositions pour l'apporteur lié par un PACS

Monsieur Emmanuel GROSBOIS, ayant conclu en date du 28 juin 2005 un pacte civil de solidarité avec Madame Eloïse COUTURIER, soumis au régime patrimonial de la séparation des biens, conformément à l'article 515-5 du Code civil, déclare qu'il réalise cet apport pour son compte personnel et que les parts sociales rémunérant cet apport demeureront sa propriété exclusive.

Rémunération de l'apport

En contrepartie de cet 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.

Les parts sociales nouvelles seraient créées jouissance du jour de l'Assemblée Générale.

Sous cette réserve et à cette date, elles seront complètement assimilées aux parts anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts.

Conformément à la loi, Monsieur Julien BOPP, gérant de la société A3 IMMO INVEST, déclare que les parts nouvelles seront attribuées comme il est indiqué ci-dessus et seront intégralement libérées.

L'Apporteur, reconnaît la sincérité de cette déclaration.

Origine de propriété des titres apportés

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.

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 Julien BOPP es-qualités, TROIS MILLE CENT VINGT-QUATRE (3 124) PARTS, numérotées de 21 876 à 24 999, de la société IMMOBILIERE ACB, et QUARANTE-NEUF (49) PARTS numérotées de 101 à 149 de la société IMMOBILIERE ACB 2.

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 €**

La valeur attribuée aux apports en nature est fixée à 95 147,00 Euros. Cette valeur a été contrôlée par le Cabinet FERRE AUDIT ET CONSEILS, dont le siège social est Les Loges – Saint Sylvain d'Anjou – 49480 VERRIERES EN ANJOU, désigné en qualité de Commissaire aux apports par acte sous seing privé en date du 30 décembre 2025, dont le rapport est annexé au présent contrat.

GM JS EG

Dispositions pour l'apporteur marié sous le régime de la communauté des biens

Monsieur Guillaume MULLARD déclare que conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, son conjoint a été averti par courrier en date du 30 décembre 2025 du présent apport.

Par déclaration en date du 30 décembre 2025, Madame Marie-Claire MULLARD reconnaît avoir été régulièrement avertie et avoir reçu une information complète sur cet apport et déclare que la qualité d'associé sera exclusivement reconnue à son conjoint, pour les parts qu'il lui seront attribuées en rémunération de cet apport.

Rémunération de l'apport

En contrepartie de cet 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.

Les parts sociales nouvelles seraient créées jouissance du jour de l'Assemblée Générale.

Sous cette réserve et à cette date, elles seront complètement assimilées aux parts anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts.

Conformément à la loi, Monsieur Julien BOPP, gérant de la société A3 IMMO INVEST, déclare que les parts nouvelles seront attribuées comme il est indiqué ci-dessus et seront intégralement libérées.

L'Apporteur, reconnaît la sincérité de cette déclaration.

Origine de propriété des titres apportés

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.

G4 JS EB

IV – DISPOSITIONS COMMUNES

Agrément de la société bénéficiaire

Lesdits apports sont soumis à agrément conformément aux dispositions de l'article 12 des statuts de la société IMMOBILIERE ACB et de l'article 13 des statuts de la société IMMOBILIERE ACB 2.

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.

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.

Conditions suspensives

La réalisation des apports en vue de la souscription au capital social de la Société Bénéficiaire est soumise à la levée des conditions suspensives suivantes (ci-après dénommées les « *Conditions Suspensives* »), à savoir :

- (a) l'établissement du rapport du Commissaire aux apports contenant l'appréciation de la valeur desdits apports et les avantages particuliers éventuels,
- (b) que l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société A3 IMMO INVEST approuve l'évaluation des apports et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constate la réalisation de l'augmentation de capital.

L'accomplissement des Conditions Suspensives sera suffisamment constaté par :

- en ce qui concerne la condition visée au paragraphe (a) ci-dessus, la remise du rapport du Commissaire aux apports,
- en ce qui concerne la condition visée au paragraphe (b) ci-dessus, le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la société A3 IMMO INVEST.

Il est expressément convenu que les apports ne prendront effet qu'à compter du jour de la réalisation de ces Conditions Suspensives.

La date de réalisation devra intervenir au plus tard le 31 janvier 2026 inclus, sauf prorogation de ce délai par accord écrit des Parties, à défaut de quoi, le présent contrat sera considéré comme caduc, sans formalité ni indemnité de part et d'autre.

Déclarations des Parties

Les Apporteurs déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- que les Titres apportés sont libres de tous engagements, droits ou sûretés et ne sont grevés d'aucune inscription quelconque et, en particulier, d'aucune inscription de nantissement ;
- que les Titres apportés sont détenus en pleine propriété, et sont entièrement libérés et non amortis ;
- qu'il n'existe aucun obstacle pouvant s'opposer à la libre transmission des Titres apportés à la Société Bénéficiaire ;
- qu'il a tout pouvoir et la pleine capacité pour en disposer et dispose de toutes habilitations nécessaires à ce sujet ;
- et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements, ne fait pas l'objet d'une quelconque procédure de sauvegarde, de liquidation ou de redressement judiciaire, ou bien ne fait l'objet d'aucune procédure de mise en faillite personnelle, interdiction de gérer ou banqueroute.

La Société Bénéficiaire fait les déclarations suivantes :

- sous réserve de l'approbation du présent contrat d'apport, la Société Bénéficiaire a tout pouvoir et capacité pour conclure le présent contrat et pour exécuter les obligations qui y sont stipulées. Le présent contrat engage valablement la Société Bénéficiaire conformément à ses stipulations ;
- ni la conclusion du présent contrat, ni l'exécution des obligations qui y sont prévues, ni l'accomplissement des opérations qui y sont envisagées ne contreviennent aux stipulations des statuts de la Société Bénéficiaire.

Déclarations fiscales

1. Affirmation de sincérité

Les parties affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

2. Impôt sur la plus-value

Les Parties déclarent que la Société Bénéficiaire est une société soumise à l'impôt sur les sociétés et que le présent apport par un Apporteur personne physique résident fiscal français ouvre droit le cas échéant, dans les conditions prescrites aux articles 150-0 B ter du Code général des impôts, à un report d'imposition des plus-values réalisées lors de l'apport jusqu'à la cession, au rachat, au remboursement ou à l'annulation des titres ayant rémunéré l'apport, ledit Apporteur déclarant faire son affaire de l'éventuelle application de ces dispositions légales à sa propre situation.

La Société Bénéficiaire de l'apport étant assujettie à l'impôt sur les sociétés, l'Apporteur des Titres des sociétés IMMOBILIERE ACB et IMMOBILIERE ACB 2 déclare se placer sous le régime du report d'imposition des plus-values prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

3. Droits d'enregistrement

Le présent apport intervient dans le cadre de l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire par apport en nature et constitue un apport à titre pur et simple. Il est donc enregistré gratuitement en application de l'article 810-I du Code général des impôts.

Loi applicable – Attribution de compétence

Les présentes seront, pour leur validité, leur interprétation et leur exécution soumises à la loi française.

Les Parties attribuent compétence au tribunal de commerce du lieu du siège social de la Société Bénéficiaire pour tout litige éventuel quant à la validité, l'interprétation et l'exécution des présentes.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- les Apporteurs : en leur domicile personnel,
- la Société Bénéficiaire : en son siège social indiqué en tête des présentes.

Frais et honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par la société bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'apport, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, dépôts, inscriptions, publications et autres.

Fait à ÉTRICHÉ
Le 22 janvier 2026
En QUATRE (4) exemplaires originaux

L'Apporteur
Monsieur Julien BOPP

Signature



L'Apporteur

Monsieur Emmanuel GROSBOIS

Signature



L'Apporteur

Monsieur Guillaume MULLARD

Signature



La société bénéficiaire

La société A3 IMMO INVEST
Représentée par son co-gérant,
Monsieur Julien BOPP

Signature



EG

a

JS



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 GROSBOIS, 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 TRENT-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