

**APPORT PARTIEL D'ACTIF
DE L'ACTIVITE « Programme Immobilier sis à Rosheim » par**

2A2E
213D, rue du Soleil
67230 KOGENHEIM
842 807 356 RCS STRASBOURG
(Société apporteuse)

À la société

2A2E ROSHEIM
98 rue du Générale de Gaulle
67560 ROSHEIM
Société en cours d'immatriculation
(Société bénéficiaire)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**APPORT PARTIEL D'ACTIF
DE L'ACTIVITE « Marchands de biens » par**

2A2E
213D, rue du Soleil
67230 KOGENHEIM
842 807 356 RCS STRASBOURG
(Société apporteuse)

À la société

2A2E ROSHEIM
98 rue du Générale de Gaulle
67560 ROSHEIM
Société en cours d'immatriculation
(Société bénéficiaire)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux associés des sociétés 2A2E et 2A2E ROSHEIM,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés de la SAS 2A2E ROSHEIM en date du 6 mars 2025, dans le cadre de l'apport partiel d'actif placé sous le régime juridique des scissions par la société 2A2E de sa branche complète et autonome d'activité du programme immobilier sis Rosheim au profit de la SAS 2A2E ROSHEIM, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 236-10 du Code de Commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet du traité d'apport partiel d'actif qui a été signé en date du 29 décembre 2025 et approuvé par les représentants des sociétés concernées.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport partiel n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Ma mission prenant fin avec le dépôt de mon 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.

A aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéances prévus par la loi.

Le présent rapport comporte :

- la présentation de l'opération et la description des apports en nature,
- l'exposé de mes diligences,
- ma conclusion sur la valeur des apports.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

L'opération envisagée consiste en l'apport partiel d'actifs placé sous le régime juridique de scissions (« l'Apport »), portant sur l'ensemble des biens, droits, obligations et autorisations attachés à l'activité « Programme immobilier sis à Rosheim » de la société 2A2E.

L'apport de l'activité à la société 2A2E ROSHEIM s'inscrit dans le projet de cession de l'activité de programme immobilier située 98 rue du Général de Gaulle – 67560 ROSHEIM à certains des associés de la société 2A2E.

1.2. Présentation des sociétés en présence

1.2.1. Société apporteuse 2A2E

La société 2A2E est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros dont le siège social est au 213D, rue du Soleil - 67230 KOGENHEIM, immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le numéro 842 807 356.

Son capital, composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, est réparti de la manière suivante :

			<u>Nombre d'actions détenues</u>		
			Catégorie « A »	Catégorie « B »	Total
Monsieur Aurélien	MOUSSAN		250		250
Madame Eve	FORGIARINI		250		250
Monsieur Amandine	COMBES		1	249	250
Madame Etienne	KOHSER		250		250
TOTAL			751	249	1 000

L'intégralité des actions sont détenues en pleine propriété.

Son représentant est Madame Amandine COMBES, Présidente de la société 2A2E.

1.2.2. Société bénéficiaire 2A2E ROSHEIM

La société 2A2E ROSHEIM est une société par actions simplifiée, en cours d'immatriculation, ayant son siège social au 98 rue du Générale de Gaulle – 67560 ROSHEIM.

La Présidente est Madame Amandine COMBES.

1.2.3. Lien entre les sociétés

Les sociétés 2A2E et 2A2E ROSHEIM n'ont aucun lien capitalistique entre elles.

Madame Amandine COMBES est un dirigeant commun en ses qualités de Présidente des deux sociétés.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport partiel d'actif. Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Les modalités de réalisation de l'opération, placée sous le régime juridique des scissions, sont présentées de façon détaillée dans le projet d'apport partiel d'actifs.

Base de réalisation de l'opération

Les éléments d'actif et de passif apportés ont été évalués sur la base de la situation comptable estimée, prospectivement, en date du 28 février 2026 de la société 2A2E.

Régime fiscal applicable à l'opération

Le présent apport partiel d'actifs est placé :

1) Au regard de l'impôt sur les sociétés :

En matière d'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent placer le présent apport sous le régime de droit commun.

Par exception, en cas d'application de la clause résolutoire figurant à l'article 3 B du projet d'apport partiel d'actif, et reprise dans la note 1.3.4 du présent rapport, les parties conviennent de placer le présent apport sous le régime spécial prévu à l'article 210 B du Code Général des impôts.

2) Au regard de la TVA :

Les soussignés constatent que la présente opération d'apport partiel d'actif constitue la transmission sous forme d'apport à une société d'une universalité totale de bien au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts. En conséquence, sont dispensés de TVA les apports d'immeubles, de biens meubles corporels, de biens mobiliers d'investissements et de marchandises compris dans la Branche d'Activité Apportée.

Conformément aux dispositions légales susvisées, la société 2A2E ROSHEIM continuera la personne de la société 2A2E notamment en raison des régularisations de la taxe déduite par cette celle-ci.

Conformément à l'article 287 5° c du Code Général des impôts, le montant hors taxe de l'ensemble des biens transférés doit être mentionné sur la déclaration de Chiffre d'Affaires des sociétés 2A2E et 2A2E ROSHEIM.

3) Au regard des droits d'enregistrement :

L'apport portant sur une branche complète et autonome d'activité et les deux sociétés étant toutes deux passibles de l'impôt sur les sociétés, le présent apport partiel d'actif est placé sous le régime prévu à l'article 816 du Code Général des Impôts.

Date d'effet et date de réalisation de l'apport partiel d'actifs

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4-2° du Code de commerce, il est précisé que le présent apport partiel d'actif aura un effet différé à la date de son approbation par la société absorbante, à savoir au 28 février 2026 conformément aux articles 744-1 et 744-2 du Plan Comptable Général (PCG) et le Recueil des normes comptable de l'ANC.

La présente opération d'apport partiel d'actif aura, d'un point de vue comptable et fiscal, un effet différé au 28 février 2026 minuit, date qui n'est pas postérieure à la date de clôture de l'exercice social en cours de la Société Apporteuse, ni antérieur à la date de clôture du dernier exercice de la Société Bénéficiaire.

1.3.2. Conditions suspensives d'ordre général

Conformément à l'article 3 du traité d'apport partiel d'actif, la réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée :

- A l'approbation de l'apport partiel d'actif par décisions collectives des associés de la Société Apporteuse,
- A l'immatriculation de la Société Bénéficiaire aux Registre du Commerce et des Sociétés.

Si l'ensemble de ces conditions n'était pas réalisé le 28 février 2026, au plus tard, le traité d'apport partiel d'actif deviendra caduc.

1.3.3. Conditions suspensives relatives au transfert du passif apporté

Conformément à « l'article 1-B. Passif transmis » du projet d'apport partiel d'actif, il est précisé que nonobstant le transfert universel de patrimoine rattaché à la soumission de la présente opération au régime des scissions, les passifs apportés ont fait l'objet d'un accord au transfert à la société 2A2E ROSHEIM par l'établissement bancaire en date du 17 septembre 2025, sous réserve de la réalisation des opérations suivantes :

- La finalisation des opérations d'apport partiel d'actif objet du projet d'apport partiel d'actif signé le 29 décembre 2025,
- La réalisation d'une opération de réduction de capital de la SAS 2A2E par rachat des titres SAS 2A2E et attribution de titres (NewCo),
- La production de justificatifs liés à ces opérations auprès de l'établissement bancaire,
- Au renforcement du schéma de garanties sur SAS 2A2E avec le nantissement partiel de l'assurance-vie de M. Aurélien MOUSSAN auprès de l'établissement bancaire,
- Au renforcement des ressources confiées sur le contexte COMBES/KOHSER.

Si ces conditions ne devaient pas être satisfaites, l'établissement bancaire n'autoriserait pas le transfert du passif bancaire et la valeur nette des apports en serait modifiée.

1.3.4. Condition résolutoire

Dans l'hypothèse où le projet de cession mentionné à l'article III du projet de traité d'apport ne se réaliserait pas, au plus tard au 28 février 2026, les écritures d'apport initiales aux valeurs réelles seront contrepassées pour enregistrer les apports aux valeurs comptables tant chez la société Bénéficiaire que chez la Société Apporteuse (RNCF, IR 3, sous PCG art. 743-1).

1.4. Description et évaluation des apports

1.4.1. Méthode retenue pour l'évaluation des apports

S'agissant d'un apport partiel d'actifs placés sous le régime juridique des scissions effectué entre sociétés sous contrôle commun, l'opération d'apport étant réalisée à l'endroit, les éléments d'actif et de passif seront apportés conformément à la réglementation comptable (PCG art. 720-1 et 740-1 et suivants issus du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014), transcrits dans les comptes de la société bénéficiaires pour leur valeur réelle au 28 février 2026.

1.4.2. Description des apports

Selon les termes du projet de traité d'apport partiel d'actifs modifié, les actifs apportés et les passifs pris en charge s'établissent selon le détail présenté ci-dessous et font ressortir un actif net comptable apporté s'élevant à 17 080 euros.

	Valeur réelle
Montant total de l'actif de la société apporteuse	210.000 euros
Montant total du passif de la société apporteuse	192 920 euros
Montant de l'actif net transmis	17 080 euros

1.4.3. Avantages particuliers stipulés

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

1.5. Rémunération des apports et augmentation de capital

Aux termes de la convention d'apport partiel d'actifs, les parties ont retenu, pour déterminer la rémunération des apports, la valeur réelle estimée au 28 février 2026.

Sur la base des évaluations arrêtées par les parties, les apports consentis par la société 2A2E seront rémunérés par l'attribution de 17 080 actions qui seront émises par 2A2E ROSHEIM, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées, qui constituera ainsi son capital social.

Les 17 080 actions nouvelles seront créées en jouissance du 28 février 2026.

Elles seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la société 2A2E ROSHEIM et jouiront des mêmes droits, et supporteront les mêmes charges que les actions anciennes.

Il ne sera pas constaté de prime d'apport, la valeur nominale des titres apportés étant égale à la valeur nominale des actions.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires conformément à la doctrine et aux normes de Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives à cette mission.

J'ai notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables et juridiques envisagées, en marge de l'examen du contenu du contrat d'apport en nature;
- pris connaissance du projet de traité d'apport partiel d'actif,
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties et apprécié leur pertinence au regard de la nature de l'activité de la société 2A2E et de sa filiale,
- vérifié que la société 2A2E n'a pas distribué de dividendes depuis la situation intermédiaire établie en date du 31 octobre 2025,
- pris connaissance de la situation comptable estimée, prospectivement, en date du 28 février 2026 de la société 2A2E
- Pris connaissance de l'estimation de la valeur du bien établi par l'agence immobilière ORIGAMI en date du 23 décembre 2025 et valorisant le bien immobilier à hauteur de 210 000 euros.

Par ailleurs, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la société 2A2E me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements postérieurs au 31 octobre 2025 non appréhendés dans l'évaluation, susceptible d'influencer significativement, de manière négative, l'évaluation des titres envisagée.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport partiel d'actif

Les éléments d'actifs apportés et de passif pris en charge ont été retenus pour leurs valeurs nettes comptables sur la base de la situation estimée au 28 février 2026 conformément aux dispositions du règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 relatif entre autres au traitement comptable des fusions et opérations assimilées.

Afin de m'assurer de la réalité et de l'exhaustivité des apports pris individuellement, j'ai :

- Examiné et apprécié la pertinence des modalités de détermination des éléments affectés à la branche apportée ;
- Vérifié les justificatifs et la valorisation, desdits éléments notamment au moyen des documents et fichiers comptables afin de m'assurer de la prise en compte, dans l'apport, de l'exhaustivité et de l'existence des biens et droits retenus.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur nette comptable de la branche d'activité « Programme immobilier sis Rosheim » complète et autonome de la société 2A2E en tant que valeur d'apport.

Le choix de la méthode de valorisation évoquée au point 1.4.1 ci-dessus est conforme aux dispositions en vigueur et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenu s'élevant à 17 080 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital en valeur nominale de la SAS 2A2E ROSHEIM.

Schiltigheim, le 6 février 2026



Patrick DISTEL

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Colmar