



SARL C2C
MEDITERRANEE
GROUPE C2C CONSEILS



A.L.M.

SARL au capital de 600 000 Euros
382 Boulevard Michelet
13009 Marseille
En cours de création

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

C2C Méditerranée
Commissaire aux apports
Aurélie KADOCH

Le 2 décembre 2025,
à Marseille

5, Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50 Fax 04 84 25 61 59
R.C.S. MARSEILLE 518 271 739 - Ape 6920

Siège social :
5 Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50

Bureau Secondaire :
Maison près de l'Aqueduc
20167 MEZZAVIA
Tél. : 04 95 10 93 00

Société inscrite auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence - Bastia

SARL C2C MEDITERRANEE au capital de 80 000 € - RCS MARSEILLE 518 271 739 - NAF 6920 Z - N° TVA FR 35 518 271 739 www.c2c-conseils.com



SARL C2C
MEDITERRANEE
GROUPE C2C CONSEILS



Madame, Monsieur les associés de la société A.L.M.,

En exécution de la mission qui m'a été confiée à l'unanimité des futurs associés de la société A.L.M. en date du 2 novembre 2025, concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Frédéric OUFRANI et Madame DOUDEKOVA Silvia dans le cadre de la constitution de cette société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans les projets de juridiques communiqués. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur desdits apports n'est 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 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Conclusion.

Siège social :
5 Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50

Bureau Secondaire :
Maison près de l'Aqueduc
20167 MEZZAVIA
Tél. : 04 95 10 93 00

Société inscrite auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence - Bastia

SARL C2C MEDITERRANEE au capital de 80 000 € - RCS MARSEILLE 518 371 739 - NAF 6920 Z - N° TVA FR 95 518 371 739 www.c2c-conseils.com



SARL C2C
MEDITERRANEE
GROUPE C2C CONSEILS



1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur OUFRANI Frédéric et Madame DOUDEKOVA Silvia, lors de la constitution de la société A.L.M., vise à constituer une holding devant regrouper, à terme, l'ensemble des activités exercées par différentes entités qu'ils détiennent ou contrôlent.

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1 Personnes physiques apporteuses

La société A.L.M. va être constituée par l'apport des titres de la société I LOT ARCHITECTURE actuellement détenus par :

- Monsieur Frédéric OUFRANI, né le 06/08/1971 à Toulon, de nationalité française, domicilié 382 Bd Michelet 13009 Marseille, mariée sous contrat de séparation de biens à Madame DOUDEKOVA Silvia depuis le 29 juillet 2000.
- Madame DOUDEKOVA Silvia, né le 30/08/1974 à Sofia Bulgarie, de nationalité française, domicilié 382 Bd Michelet 13009 Marseille, mariée sous contrat de séparation de biens à Monsieur Frédéric OUFRANI depuis le 29 juillet 2000.

Siège social :
5 Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50

Bureau Secondaire :
Maison près de l'Aqueduc
20167 MEZZAVIA
Tél. : 04 95 10 93 00

Société inscrite auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence - Bastia

SARL C2C MEDITERRANEE au capital de 80 000 € - RCS MARSEILLE 518 271 739 - NAF 6920 Z - N° TVA : FR 95 518 271 739 www.c2c-conseils.com



SARL C2C
MEDITERRANEE
GROUPE C2C CONSEILS



1.2.2 Société bénéficiaire A.L.M.

Conformément au contrat d'apport de droits sociaux, il est prévu qu'A.L.M. soit une société à responsabilité limitée au capital de 600 000 € ayant son siège social au 382 Bd Michelet 13009 Marseille.

1.2.3 Société I LOT ARCHITECTURE dont les titres sont apportés

La société I LOT ARCHITECTURE SARL est une société à responsabilité limitée au capital de 3 000 euros, divisé en 100 parts de 30 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 280 Bd Michelet à Marseille (13008), et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 499 620 805.

Son capital est actuellement de trois mille euros (3 000 €), il est divisé en 100 parts sociales de trente euros chacune, numérotées de 1 à 100 et entièrement libérées, attribuées et réparties entre les associées comme suit :

- Monsieur OUFRANI Frédéric, 51 parts numérotées de 1 à 51,
- Madame DOUDEKOVA Silvia épouse OUFRANI, 49 parts numérotées de 52 à 100.

La société I LOT ARCHITECTURE a pour objet principal l'activité d'architecture et d'urbaniste.

La gestion de la société est actuellement régulièrement assumée par Monsieur OUFRANI Frédéric et Madame DOUDEKOVA Silvia désignés en qualité de gérants de la société pour une durée indéterminée.

Siège social :
5 Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50

Bureau Secondaire :
Maison près de l'Aqueduc
20167 MEZZAVIA
Tél. : 04 95 10 93 00

Société inscrite auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence - Bastia

SARL C2C MEDITERRANEE au capital de 80 000 € - RCS MARSEILLE 518 271 739 - NAF 6920 Z - N° TVA : FR 95 518 271 739 www.c2c-conseils.com



SARL C2C
MEDITERRANEE
GROUPE C2C CONSEILS



1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apports.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, comptes servant de base à l'opération, régimes juridiques et fiscal adoptés

L'apport sera réalisé avec effet à la date de création de la société A.L.M.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres respectifs de la société I LOT ARCHITECTURE contre les titres émis au titre de la création de la société A.L.M.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

Dans le cadre de l'option par la société A.L.M. pour le régime fiscal des sociétés mères et filiales, régi par les dispositions des articles 145, 146 et 216 du Code Général des Impôts, Monsieur OUFRANI Frédéric et Madame DOUDEKOV A Silvia, es-qualités de représentants fondateurs de la société A.L.M., prennent par les présentes, au nom et pour le compte de cette dernière, l'engagement de conserver l'ensemble des titres objets des apports présentement consentis au profit de cette Société, pendant une durée de trois années à compter de ce jour.

Siège social :
5 Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50

Bureau Secondaire :
Maison près de l'Aqueduc
20167 MEZZAVIA
Tél. : 04 95 10 93 00

Société inscrite auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence - Bastia

SARL C2C MEDITERRANEE au capital de 80 000 € - RCS MARSEILLE 518 271 739 - NAF 6920 Z - N° TVA FR 95 518 271 739 www.c2c-conseils.com



SARL C2C
MEDITERRANEE
GROUPE C2C CONSEILS



1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à la constitution définitive de la société A.L.M.

1.3.3 Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur OUFRANI Frédéric, 51 parts et à Madame DOUDEKOVA Silvia, 49 parts de la société A.L.M. de 6 000 € de valeur nominale chacune.

1.3.4 Avantages particuliers

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

1.4 Présentation des apports

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2 Description des apports

Les titres de la société I LOT ARCHITECTURE, dont l'apport est envisagé à titre de constitution de la société A.L.M., ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 600 000 €, soit 6 000 € par action.

Siège social :
5 Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50

Bureau Secondaire :
Maison près de l'Aqueduc
20167 MEZZAVIA
Tél. : 04 95 10 93 00

Société inscrite auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence - Bastia

SARL C2C MEDITERRANEE au capital de 80 000 € - RCS MARSEILLE 518 271 739 - NAF 6920 Z - N° TVA - FR 95 518 271 739 www.c2c-conseils.com



SARL C2C
MEDITERRANEE
GROUPE C2C CONSEILS



Ainsi :

- 51 parts de la société I LOT ARCHITECTURE seront apportées par Monsieur OUFRANI pour 306 000 € ;
- 49 parts de la société I LOT ARCHITECTURE seront apportées par Madame DOUDEKOVA pour 294 000 €.

2 Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre par la commissaire aux comptes

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la société A.L.M. sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur OUFRANI et Madame DOUDEKOVA.

J'ai notamment :

- Echangé avec les conseils en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de contrat d'apport ;
- Contrôlé la réalité des apports ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à disposition ;
- Pris connaissance de l'activité de la société I LOT ARCHITECTURE ;
- Analysé la valeur proposée de l'apport ;
- Vérifié que les comptes annuels de la société I LOT ARCHITECTURE établis au 30 juin 2025 respectent bien la réglementation française,

Siège social :
5 Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50

Bureau Secondaire :
Maison près de l'Aqueduc
20167 MEZZAVIA
Tél. : 04 95 10 93 00

Société inscrite auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence - Bastia

SARL C2C MEDITERRANEE au capital de 80 000 € - RCS MARSEILLE 519 271 739 - NAF 6920 Z - N° TVA : FR 95 518 271 739 www.c2c-conseils.com



SARL C2C
MEDITERRANEE
GROUPE C2C CONSEILS



- Vérifié qu'aucun évènement intervenu au cours de la période intercalaire ne remet en cause l'absence de surévaluation de la valeur des apports ;
- Obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant grever la consistance des capitaux propres de cette société en date du 30 juin 2025 ou remettre en cause de façon significative les éléments qui nous ont été communiqués.

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

Les apports de titres envisagés sont effectués par deux personnes physiques.

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

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par Monsieur OUFRAÏ et Madame DOUDEKOVA des parts de la société I LOT ARCHITECTURE objet du présent rapport.

Siège social :
5 Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50

Bureau Secondaire :
Maison près de l'Aqueduc
20167 MEZZAVIA
Tél. : 04 95 10 93 00

Société inscrite auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence - Bastia

SARL C2C MEDITERRANEE au capital de 80 000 € - RCS MARSEILLE 518 271 739 - NAF 6920 Z - N° TVA FR 95 518 271 739 www.c2c-conseils.com



SARL C2C
MEDITERRANEE
GROUPE C2C CONSEILS



2.4 Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation

Les apports portent sur des parts représentant 100 % du capital de la société I LOT ARCHITECTURE.

2.4.2 Détermination de la valeur des apports par les parties

Il nous a été communiqué les comptes annuels établis au 30 juin 2025 de la société I LOT ARCHITECTURE.

L'évaluation a été réalisée en tenant compte de la situation financière de la société concernée par l'apport, des perspectives d'activité et de la cohérence des méthodes de valorisation utilisées (approche patrimoniale et comparative le cas échéant).

Les valeurs retenues ne paraissent pas surévaluées au regard des éléments disponibles.

En particulier, les valeurs retenues pour les apports reposent sur les derniers comptes disponibles de la société concernée, établis selon les principes comptables français, et reflétant l'actif net réévalué à la date de référence.

Siège social :
5 Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50

Bureau Secondaire :
Maison près de l'Aqueduc
20167 MEZZAVIA
Tél. : 04 95 10 93 00

Société inscrite auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence - Bastia

SARL C2C MEDITERRANEE au capital de 80 000 € - RCS MARSEILLE 519 271 739 - NAF 6920 Z - N° TVA : FR 95 518 271 739 www.c2c-conseils.com



SARL C2C
MEDITERRANEE
GROUPE C2C CONSEILS



3 Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, il résulte que la valeur des apports s'élève à 600 000 euros et n'est pas surévaluée.

En conséquence, l'émission de 100 parts sociales nouvelles de 6 000 euros chacune, attribuées à Monsieur OUFRADI et Madame DOUDEKOVA en rémunération des apports précités, apparaît justifiée.

Le 2 décembre 2025, à Marseille

C2C MEDITERRANEE

Commissaire aux apports

Aurélie KADOCH

 **C2C Méditerranée**
5, Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50 Fax 04 84 25 61 59
R.C.S. MARSEILLE 518 271 739 - Ape 6920Z

Siège social :
5 Cours Jean Ballard
13001 MARSEILLE
Tél. : 04 84 25 61 50

Bureau Secondaire :
Maison près de l'Aqueduc
20167 MEZZAVIA
Tél. : 04 95 10 93 00

Société inscrite auprès de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes d'Aix-en-Provence - Bastia

SARL C2C MEDITERRANEE au capital de 80 000 € - RCS MARSEILLE 518 271 739 - NAF 6920 Z - N° TVA : FR 95 518 271 739 www.c2c-conseils.com