

30 AOÛT

54 Rue de la Tour

89000 SAINT GEORGES SUR BAULCHE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS**



SADEC AKELYS
AUDIT, EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL

Signé par :

52C35A40958045E...

SELAS SADEC 6, RUE GENERAL SARRAIL 10000 TROYES

Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de la région Paris - Ile de France
Société de Commissaires aux comptes, membre de la Compagnie Régionale de Paris

Siège Social : 19 avenue de Messine - 75008 PARIS - Tél. 01 53 53 58 00 - Fax 01 53 53 58 10

Siège administratif : 06 rue du Général Sarrail - 10000 TROYES - Tél. 03 25 80 66 80 - Fax 03 25 80 79 07

SELAS au capital de 4 000 000 euros - RCS Paris 351 461 694 - SIRET 351 461 694 00439 - APE 6920 Z - N° TVA intracommunautaire :
FR41351461694

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALLEUR DES APPORTS

A l'associé unique,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par le futur associé unique de la SAS 30 AOÛT en date du 21 janvier 2026, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Léo POURANTRU, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

La valeur des titres apportés a été arrêtée par Monsieur Léo POURANTRU.

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

À cet effet, nous avons 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 de l'apport.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du 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 conclusion 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.

1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Léo POURANTRU, vise à constituer une holding dont l'activité sera la gestion de ses participations.

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

1.2.1. Personne physique apporteuse

Monsieur Léo POURANTRU, né le 30 Aout 1998 à CHI LANG (VIETNAM), de nationalité française, demeurant 54 Rue de la Tour, 89000 SAINT GEORGES SUR BAULCHE, Célibataire non lié par un pacte civil de solidarité.

Ci-après dénommé « l'apporteur ».

L'apporteur apporte à la société bénéficiaire, sous les garanties ordinaires et de droit, 24 parts qu'il détient sur les 100 parts qui composent le capital de la société SCI MCLF, objet de l'apport.

1.2.2. Société bénéficiaire

Conformément au projet de statuts, il est prévu que la société 30 AOUT soit une Société par Actions Simplifiée ayant son siège social sis 54 Rue de la Tour, 89000 SAINT GEORGES SUR BAULCHE.

Elle aura pour président Monsieur Léo POURANTRU et pour objet :

- L'acquisition, la gestion, la vente de tous portefeuilles de valeurs mobilières, valeurs de placement, titres de participations, parts d'intérêts, de même que tous éventuels droits démembrés desdites valeurs, gestion de sa trésorerie, sans limitation quelconque et quel que soit le domaine d'activité dans lequel s'inscrivent ces droits et valeurs ;
- La réalisation de prestations au profit de sociétés, notamment d'animation, administratives, comptables, de gestion, commerciales, financières, de marketing, de ressources humaines et de développement ; - L'achat, la vente, la propriété, l'administration, la gestion de tous biens et droits immobiliers et sociétés à prépondérance immobilière ;
- Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.

Son capital social sera de 22.000€ divisé en 22.000 actions de 1 euro chacune.

1.2.3. Société dont les titres sont apportés

La société SCI MCLF est une société civile immobilière au capital de 4.000 euros, divisé en 100 parts sociales dont le siège est situé 54 rue de la Tour à SAINT-GEORGES-SUR-BAULCHE (89), et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AUXERRE sous le numéro 894 561 919;

La société a pour Gérant Monsieur Franck POURANTRU et pour objet :

- l'administration et la gestion par voie de location ou autrement d'un bien immobilier ou mobilier sis en France et de tous autres biens de même nature dont elle viendrait propriétaire ;
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptible d'en favoriser le développement ou la réalisation, à conditions d'en respecter le caractère civil.

Et plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à la condition qu'elles ne puissent porter atteinte au caractère civil de l'activité sociale.

La société dispose d'un capital composé de 100 parts de 40 euros chacune et clôture ses comptes chaque 31 décembre.

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. L'apport 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.

Il consiste en l'apport de l'intégralité des parts détenues par Monsieur Léo POURANTRU dans la SCI MCLF.

1.3.1. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'approbation de l'évaluation de l'apport et à la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par les associés.

1.3.2. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Léo POURANTRU, 21.000 actions de 1 euro de valeur nominale chacune.

1.3.3. 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.

1.3.4. Description de l'apport

Les titres de la SCI MCLF, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 21.000 €, soit 875 € par part.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Nous avons notamment :

- pris contact avec les personnes 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 traité d'apport ;
- 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 ma disposition concernant la vie sociale ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- analysé l'impact éventuel des événements postérieurs à la date de fixation initiale de la valeur de l'action de la SCI MCLF.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du gérant de la SAS SCI MCLF nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 31 décembre 2024 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui nous ont été communiquées.

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

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique qui a convenue de retenir la valeur réelle estimée des parts de la SCI MCLF 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 notre part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assuré de la pleine propriété par Monsieur Léo POURANTRU des actions de la SCI MCLF, objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1. Nature de l'apport

L'apport porte sur des actions représentant 24% du capital de la société SCI MCLF.

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

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la valeur patrimoniale.

Il ressort de cette évaluation par les parties une valeur de l'action de 875 euros.

2.4.3 Retraitements des agrégats et prévisions

Dans le cadre de l'approche de la valeur patrimoniale, les parties ont retenu une valeur d'actif immobilisée fondée sur une valeur vénale estimée par agence immobilière.

2.4.4. Valorisation de la société.

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.4.1. Méthodes d'évaluation écartées

- Évaluation par comparaison avec des transactions comparables

Nous n'avons pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle de la société SCI MCLF.

- Évaluation par actualisation des flux prévisionnels de trésorerie

Il ne nous a pas été communiqué de budget prévisionnel permettant de mettre en place cette méthode d'évaluation.

2.4.4.2. Méthodes d'évaluation retenues

- Méthode de l'actif net corrigé

Selon cette méthode, la valeur de l'entreprise correspond à son actif net réévalué de la différence entre la valeur nette comptable et la valeur vénale estimée par agence immobilière des actifs immobiliers.

2.4.5. Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches retenues confortent la valeur d'apport de 875 euros par action pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 21.000 euros 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.

Troyes, le 22 janvier 2026
Pour SADEC
Lionel GOUVARY

Commissaire aux apports