

SAS CABINET LECCA

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie régionale de Pau
1 rue Pierre RECTORAN - 64100 BAYONNE

Siret: 308 336 569 00022

t: 05.59.52.01.44 f: 05.59.52.98.17

lodo@cabinettecca.fr

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

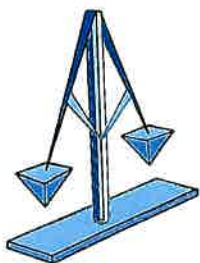
Par

MONSIEUR ALEXANDRE BLOT ET MADAME AINES ACHIARY

A LA

SAS HOLDING AA

Conformément à l'article L. 223-33 du Code de commerce



SAS CABINET LECCA

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie régionale de Pau
1 rue Pierre RECTORAN - 64100 BAYONNE

Siret: 308 336 569 00022

t: 05.59.52.01.44 f: 05.59.52.98.17

lodo@cabinetlecca.fr

Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par la décision unanime des associés, concernant l'opération d'apport en nature devant être effectuée par Monsieur ALEXANDRE BLOT ET MADAME AINES ACHIARY à la SAS HOLDING AA d'autre part, j'ai établi le présent rapport prévu par l'application de l'article L 223-33 du Code de Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans les projets de contrat d'apports en nature rédigés par le cabinet KALIS AVOCAT.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la Doctrine Professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable en France à cette mission. Cette Doctrine requière 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, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Le présent rapport comporte :

- Une présentation de l'opération et la description des apports,
- L'exposé de mes diligences et mon appréciation de la valeur des apports, et des avantages particuliers,
- Mes conclusions.

I. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

I.1. NATURE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Apport en nature des actions de la SAS ETUDES ALDE ainsi que des parts sociales de la SCI NOSARNOSYM et de la SCI AA.KLEBER à la SAS HOLDING AA

Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence (liens entre les sociétés)

1.1 Personnes apporteuses

Monsieur ALEXANDRE BLOT domicilié 275 route Inthatarteak 64480 USTARITZ fera apport de la pleine propriété de :

- 40 actions de la SAS ETUDES ALDE
- 15 parts sociales de la SCI AA.KLEBER

Madame AINES ACHIARY domiciliés 275 route Inthatarteak 64480 USTARITZ fera apport de la pleine propriété de :

- 50 parts sociales de la SCI NOSARNOSYM
- 15 parts sociales de la SCI AA.KLEBER

1.2 Société bénéficiaire

La SAS HOLDING AA en cours de constitution, société par actions simplifiée au capital social de 200 030 €, dont le siège social est fixé : Espace Diorama - 3 boulevard de Cascaïs – 64200 Biarritz

1.3 Sociétés dont les titres sont apportés

SAS ETUDES ALDE (SIREN : 821 223 229)

La SAS ETUDES ALDE au capital de 2 000 €, dont le siège social est fixé : Espace Diorama - 3 boulevard de Cascaïs – 64200 Biarritz (40220),

Cette société a pour objet d'exercer à titre exclusif : ingénierie et bureau d'études.

SCI NOSARNOSYM (SIREN : 850 401 688)

La SCI NOSARNOSYM au capital de 100 €, dont le siège social est fixé : Espace Diorama - 3 boulevard de Cascaïs – 64200 Biarritz (40220),

Cette société a pour objet d'exercer à titre exclusif : l'acquisition, en l'état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers

SCI AA.KLEBER (SIREN : 938 550 886)

La SCI AA.KLEBER au capital de 100 €, dont le siège social est fixé : Espace Diorama - 3 boulevard de Cascaïs – 64200 Biarritz (40220),

Cette société a pour objet d'exercer à titre exclusif : l'acquisition, en l'état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers

I.2. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

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

Les droits sociaux de la SAS ETUDES ALDE apportés ont été évalués pour 100 000 € soit 40 actions à 2 500 € euros l'action.

Les droits sociaux de la SCI AA.KLEBER apportés ont été évalués pour 15 € soit 15 parts sociales à 1 € euros la part.

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur ALEXANDRE BLOT 100 015 actions nouvelles d'un montant nominal de 1 €.

Les droits sociaux de la SCI NOSARNOSYM apportés ont été évalués pour 100 000 € soit 50 parts sociales à 2 000 € euros la part.

Les droits sociaux de la SCI AA.KLEBER apportés ont été évalués pour 15 € soit 15 parts sociales à 1 € euros la part.

En rémunération des apports, il sera attribué à Madame AINES ACHIARY 100 015 actions nouvelles d'un montant nominal de 1 €.

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

II. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

II.1 S'AGISSANT DU CONTROLE DE L'EXISTENCE DES APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées 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 actionnaires de la société SAS HOLDING AA sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur ALEXANDRE BLOT et Madame AINES ACHIARY.

J'ai notamment :

- Rencontré 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 ;

- Pris connaissance de l'activité de la SAS ETUDES ALDE, au regard de la situation au 31 Octobre 2025.

- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants des sociétés énoncées ci-avant, me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres respectivement en date du 31 Octobre 2025 ou d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions et hypothèses communiquées.

II.2 S'AGISSANT DU CONTROLE DE LA VALEUR DES APPORTS

1) Contrôle des valeurs individuelles apportées :

Au terme du projet d'apport, les parties ont convenues de retenir la valeur réelle estimée soit :

a) 2000 € la part pour la SCI NOSARNOSYM

b) 2500 € l'action pour la SAS ETUDES ALDE

c) 1 € la part pour la SCI AA.KLEBER

2) Contrôle de la valeur globale apportée :

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur ALEXANDRE BLOT ET Madame AINES ACHIARY des 50 parts sociales de la SCI NOSARNOSYM et des 40 actions de la SAS ETUDES ALDE et 30 parts sociales de la SCI AA. KLEBER.

L'évaluation de cette entité a fait l'objet d'une étude spécifique réalisée par le Cabinet EGIN.
L'évaluation est effectuée sur la base d'une pondération de deux méthodes :

- Méthode Patrimoniale
- Méthode des rendements

NB : L'évaluation est effectuée sur les données financières de l'exercice clos au 31/10/2025

Au cours de nos contrôles, aucun élément particulier n'a été détecté comme justifiant une dépréciation complémentaire d'actif, ou la constatation complémentaire d'un passif.

II.3 S'AGISSANT DE L'APPRECIATION DES AVANTAGES PARTICULIERS :

Il n'est stipulé dans le traité d'apport qui a été signé aucun avantage particulier.

III. CONCLUSIONS

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 200 030 € 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.

Fait à Bayonne le 17 décembre 2025

Le Commissaire aux apports,

Th. LODO,

