



Commissariat aux Comptes
Expertise Comptable
Audit & Conseil

743, avenue de la Pompignane
34000 MONTPELLIER

contact@eleven-audit.com
09 82 44 11 35

A&M GROWTH PARTNERS

2, quartier Naouriol – 09220 ILLIER ET LARAMADE

RCS de FOX – 830 605 762

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

ELEVEN AUDIT

S.A.R.L. au capital de 6.000 €
R.C.S. Montpellier 817 802 648 – N.A.F. 6920Z
TVA Intracommunautaire - FR51817802648

*Société inscrite auprès de la Compagnie régionale
Des Commissaires aux comptes de Montpellier Nîmes*

*Société inscrite auprès de l'Ordre
Des Experts comptables d'Occitanie*

A&M GROWTH PARTNERS

Société par actions simplifiée

Au capital de 5.000 euros

Siège social : 2, quartier Naouriol – 09220 ILLIER-ET-LARAMADE

RCS de FOIX – 830 605 762

**Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports de
Monsieur Georges PERELROIZEN**

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports de Monsieur Georges PERELROIZEN

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société A&M GROWTH PARTNERS en date du 3 avril 2026, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Georges PERELROIZEN dans le cadre de l'augmentation du capital de la société, nous établissons le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L225-147 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet des statuts mis à jour ainsi que le projet d'acte sous seing privé afférent à cette augmentation de capital. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos 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 d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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 :

- Présentation de l'opération et description des apports
- Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
- Conclusion

1/ PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

a. Contexte de l'opération

Monsieur Georges PERELROIZEN a décidé d'apporter à la société A&M GROWTH PARTNERS, un ensemble de biens immobiliers situé à TOULOUSE qu'il détient.

Le présent apport en nature envisagé par Monsieur Georges PERELROIZEN a pour objectif la réorganisation patrimoniale professionnelle de l'associé.

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

1. Personne physique apporteuse

Monsieur Georges, Marc, Serge PERELROIZEN

- Né le 8 octobre 1956 à CASABLANCA (Maroc)
- De nationalité française
- Demeurant au 110 rue Hélios – 34820 TEYRAN
- Marié à Madame Marie-Christine, Michelle BOUCHET, à la mairie de TOULOUSE, le 22 juillet 1989, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable

2. Société bénéficiaire :

A&M GROWTH PARTNERS

- Forme juridique : Société par actions simplifiée à associé unique
- Capital social : 5.000 euros, divisé en 5.000 actions d'1 euro de valeur nominale chacune
- Siège social : 2, quartier Naourial – 09220 ILLIER-ET-LARAMADE
- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de FOIX sous le numéro 830 605 762
- Objet social : La Société a pour objet, en France et dans tous pays sous réserve des autorisations administratives nécessaires et dans les limites de la réglementation en vigueur, le conseil en stratégie et management, organisation d'entreprise, développement,

optimisation des achats ; accompagnement du dirigeant, management de transition, formation, recrutement, aide à la transmission d'entreprises, recherche et développement pour le compte d'entreprises et son propre compte, développement et ventes de logiciel, services internet ; ces activités s'exerceront plus particulièrement auprès d'entreprises (concepteurs, fabricants, producteurs de matériaux, installateurs) et institutions (organisations professionnelles, collectivités territoriales) concourant à l'acte d'aménager et de construire ; toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant aux activités spécifiées ci-dessus ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant lesdites activités ; la participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ; toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet

- Gérant : Monsieur Georges PERELROIZEN, agissant en qualité d'associé fondateur de la société

3. Biens apportés (la description détaillée des biens apportés se trouve dans le projet d'acte sous seing privé afférent à cette augmentation de capital) :

1^{er} ensemble immobilier :

Cadastre :

- Préfixe : 828
- Section : AD
- N° : 398
- Lieudit : rue de Novars
- Surface : 00 ha 19 a 48 ca

Un immeuble immobilier, situé au 11 rue Novars, 2-4 rue Baric – 31300 TOULOUSE, soumis à la copropriété, dénommé « LE DOME SAINT PIERRE », comprenant :

- Un garage situé au 2^{ème} sous-sol du bâtiment A
- Un cellier situé au 1^{er} sous-sol du bâtiment A
- Un appartement de type T1 bis, situé au premier étage du bâtiment B comprenant entrée, salle de séjour, une chambre, kitchenette, salle de bains et WC.

2^{ème} ensemble immobilier :

Cadastre :

- Préfixe : 824
- Section : AB
- N° : 168
- Lieudit : 6 rue du Taur
- Surface : 00 ha 03 a 20 ca

Un ensemble immobilier, situé au 6 rue du Taur – 31000 TOULOUSE, soumis à la copropriété, comprenant :

- Un appartement, situé au deuxième étage du bâtiment A, comprenant deux chambres, salle de séjour, cuisine et dégagements
- Un compartiment de cave au sous-sol du bâtiment A

3^{ème} ensemble immobilier :

Cadastre :

- Section : BL
- N° : 0140 et 0141
- Lieudit : rue de l'Abbé Mounie et rue de la Croix de Monjous
- Surface : 03 ha 31 a 73 ca et 00 ha 01 a 00 ca

Un ensemble immobilier, situé rue de la Croix Monjous – 33170 GRADIGNAN, comprenant :

- Un appartement de trois pièces, situé au premier étage du bâtiment D, comprenant séjour, cuisine, deux chambres,

entrée, dégagement, rangement, salle de bains, WC et loggia

- Un cellier au rez-de-chaussée
- Un parking privatif numéro 326

c. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée dans le projet d'acte sous seing privé afférent à cette augmentation de capital.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1. Caractéristiques essentielles de l'apport :

Monsieur Georges PERELROIZEN fait irrévocablement apport à la société A&M GROWTH PARTNERS, qui l'accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous réserve des conditions stipulées dans le projet d'acte sous seing privé afférent à cette opération, de la pleine propriété d'un ensemble d'immeubles, d'une valeur totale de 522.000 euros qu'il détient, décomposé de la façon suivante :

- Pour le 1^{er} ensemble immobilier, une valeur de 182.000 euros
- Le 2nd ensemble immobilier, une valeur de 170.000 euros
- Le 3^{ème} ensemble immobilier, une valeur de 170.000 euros

2. Régime Fiscal des apports

Impôts sur la plus-value

En ce qui concerne le 1^{er} ensemble immobilier :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine de l'apporteur et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

En ce qui concerne le 2^{ème} ensemble immobilier :

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine de l'apporteur et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

En ce qui concerne le 3^{ème} ensemble immobilier :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Monsieur Sulim PERELROIZEN décédé le 10 juin 1978. L'acte de notoriété a été reçu par Maître LOUSTALET, notaire à PAU le 29 mai 1980.

La valeur portée dans l'attestation de propriété est de 75.000 FRF.

Pour lui avoir été attribué au titre d'un partage aux termes d'un acte reçu par Me LEVY, notaire à MONTGISCARD le 21 mars 2016.

L'apporteur donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Apport pur et simple par une personne soumise à l'impôt sur le revenu

Les apports recueillis par une société passible de l'impôt sur les sociétés sont assujettis à un droit de mutation lorsqu'ils sont effectués par une personne non soumise à cet impôt dans la mesure où ils ont pour objet conformément à l'article 809 I 3° du Code général des impôts :

- Des immeubles ou biens assimilés (actions ou parts d'une société immobilière transparente) ;
- Des droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, droit d'usage et d'habitation, servitudes réelles) ;
- Un fonds de commerce ou une clientèle ;
- Un droit à un bail ou promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble.

Les apports autres que ceux visés ci-dessus sont exonérés de droits (article 810 I du Code général des impôts) ainsi que les immeubles entrant dans le champ d'application de la TVA (article 810 IV du Code général des impôts).

Lorsqu'il est dû, le droit de mutation est en principe perçu conformément à l'article 810 III du Code général des impôts :

- Pour les apports d'immeubles ou de droits immobiliers, au taux global de 5 % ;
- Pour les apports de fonds de commerce, de clientèles, de droits au bail ou à une promesse de bail, au taux global de 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et de 5 % sur celle excédant 200 000 €, la fraction jusqu'à 23 000 € étant non imposable. Le droit est calculé sur la valeur vénale des biens concernés. Lorsque la propriété des biens est démembrée, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par application du barème de l'article 669 du Code général des impôts (BOI-ENR-DG-30 n°70). Sur demande de la société assortie d'une offre de garantie, le paiement du droit dû peut être fractionné en cinq annuités égales, moyennant le versement d'intérêts (articles 396, 399, 401 et 404 C du Code général des impôts, annexe 3). Cependant, en ce qui concerne les fonds, sont exclus de tout droit de mutation les apports :
 - De biens mobiliers corporels ou incorporels d'investissement (outillage, matériel, brevets...) ayant ouvert droit à déduction totale ou partielle de la TVA les ayant grevés ;
 - De marchandises en stock (BOI-ENR-AVS-40-10 n°20).

Contribution de sécurité immobilière

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de CINQ CENT VINGT-DEUX MILLE EUROS (522 000,00 EUR) répartie comme suit :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein sur 170.000 €	170 000,00	0,10%	170,00
Contribution proportionnelle taux plein sur 170.000 €	170 000,00	0,10%	170,00
Contribution proportionnelle taux plein sur 182.000 €	182 000,00	0,10%	182,00
Contribution totale			522,00

Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

3. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'Apport et la création du capital de la société Bénéficiaire qui en résulte est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Établissement du présent rapport comportant appréciation de la valeur dudit apport et des avantages particuliers éventuels.
- Approbation de l'augmentation de capital résultat de cette opération dans la société bénéficiaire de l'apport.

4. Rémunération de l'apport

Le présent apport est rémunéré de la façon suivante :

En contrepartie des apports ci-dessus désignés, évalués à 522.000 euros, il sera attribué à Monsieur Georges PERELROIZEN, 522.000 actions d'1 euro de valeur nominale, en pleine propriété, entièrement libérées, de la société A&M GROWTH PARTNERS qui seront émises par cette dernière.

Les 522.000 actions de la société A&M GROWTH PARTNERS nouvellement émises, qui seront attribuées à Monsieur Georges PERELROIZEN dans les conditions sus évoquées seront créées avec jouissance à compter de la date de l'augmentation du capital de la société.

5. Avantages particuliers stipulés

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

d. Présentation de l'apport

1. Description des apports

La désignation des biens apportés est exposée, de façon détaillée, dans le projet d'acte sous seing privé afférent à cette augmentation de capital.

De façon synthétique, Monsieur Georges PERELROIZEN apporte à la société A&M GROWTH PARTNERS la pleine propriété d'un ensemble de biens immobiliers qu'il détient.

La valeur des apports a été fixée et arrêtée conventionnellement entre les Parties à la somme globale de cinq cent vingt-deux mille euros (522.000 euros).

La valorisation des apports s'élève donc à 522.000 euros.

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

a. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux comptes

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.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société A&M GROWTH PARTNERS sur la valeur des apports devant être effectués.

Notre mission ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Nous avons notamment :

- Rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge du contenu du projet de statuts mis à jour ;
- Vérifié la pleine propriété des biens apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Analysé le projet d'acte sous seing privé afférent à cette opération ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la société A&M GROWTH PARTNERS nous confirmant l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération ainsi que l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant remettre en cause de façon significative les valorisations des apports qui nous ont été communiquées.

b. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Georges PERELROIZEN, de l'ensemble des biens immobiliers apporté, objet du présent apport.

En ce qui concerne le 1^{er} ensemble immobilier :

Lesdits biens et droits immobiliers dépendent de la communauté, existant entre les époux PERELROIZEN BOUCHET, par suite de l'acquisition faite :

La société dénommée « PATRIMOINE » société anonyme d'habitations à loyer modéré, dont le siège social est à TOULOUSE 5, place de la Pergola, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro 550 802 771, Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Suivant acte reçu par Me CHARRAS, notaire à TOULOUSE le 26 mai 1992, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 2, le 6 juillet 1992, volume 1992P, numéro 4747.

En ce qui concerne le 2^{ème} ensemble immobilier :

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent en propre à M PERELROIZEN à concurrence d'une moitié indivise pour l'avoir acquis avec Monsieur Henri PERELROIZEN dans ces proportions ainsi déclaré par ces derniers avec d'autres biens de :

Monsieur Pierre François JOUGLA, professeur et Madame Jeanne PRAT, professeur, son épouse, demeurant ensemble à TOULOUSE, 26, allées des demoiselles,

Nés savoir :

Monsieur JOUGLA à NERAC (Lot et Garonne), le 1er octobre 1938

Madame PRAT à JUSSAC (Cantal), le 7 juin 1943

Suivant acte reçu par Maître Jacques COMBARIEU, notaire à TOULOUSE, le 17 mars 1986, Cette vente a eu lieu moyennant le prix de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE FRANCS (49000 FRF) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1er le 16 mai 1986, volume 9379, numéro 13.

Etant ici précisé que Monsieur Henri PERELROIZEN a cédé ses droits indivis de moitié en pleine propriété à la société bénéficiaire suivant acte reçu par Me SALORD, notaire soussigné le 31 octobre 2025 en cours de publication au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3.

En ce qui concerne le 3^{ème} ensemble immobilier :

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur Georges PERELROIZEN savoir: A concurrence de 3/16^{ème} en nue-propiété pour l'avoir reçu dans la succession de son père :

Décès de Monsieur Sulim PERELROIZEN

Monsieur Sulim PERELROIZEN, en son vivant artisan demeurant à CASABLANCA, époux de Madame Hedy EBEL, né à SOROCA (Roumanie) le 12 décembre 1916, est décédé à BOUSKOURA (Casablanca) où il se trouvait momentanément le 10 juin 1978, laissant pour recueillir sa succession :

Madame Hedy EBEL, son conjoint ci-après nommé

Séparé de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître MORVAN, alors notaire à CASABLANCA, le 20 décembre 1952

Usufruitière légale du quart des biens composant sa succession, en vertu de l'article 767 du code civil, légataire universelle aux termes d'un testament olographe en date à CASABLANCA du 22 février 1978, et ayant opté pour l'exécution du testament à savoir UN QUART en pleine propriété et TROIS QUARTS en usufruit

Et pour seuls héritiers à réserve et de droits ses deux enfants issus de son union avec son épouse survivante :

- Monsieur Henri Roman PERELROIZEN, retraité, époux de Madame Monique JESURAN, demeurant à SOORTS-HOSSEGOR (40150) 73 impasse d'Aquitaine.
Né à FES (MAROC) le 21 décembre 1953.
- Monsieur Georges PERELROIZEN, apporteur aux présentes

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour la totalité ou chacun pour la moitié indivise sauf les droits de Madame Hedy EBEL.

Un acte de notoriété constatant la dévolution du défunt a été dressé par Maître LOUSTALET, notaire à PAU, le 29 mai 1980.

Une attestation immobilière a été reçue par le même notaire le 29 mai 1980 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de BORDEAUX le 1^{er} juillet 1980, volume 7981, numéro 3.

Décès de Madame Hedy EBEL veuve PERELROIZEN

Madame Hedy EBEL, Retraitée, veuve de Monsieur Salim PERELROIZEN, demeurant à TOULOUSE (31400), née à BIELSKO (POLOGNE), le 16 avril 1927, est décédée à TOULOUSE (31000), le 25 septembre 2015, laissant pour recueillir sa succession :

- Monsieur Henri PERELROIZEN, susnommé,
- Monsieur Georges PERELROIZEN apporteur aux présentes

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour la totalité ou chacun pour une moitié indivise. Un acte de notoriété constatant la dévolution du défunt a été dressé par Maître David LEVY, notaire à MONTGISCARD, le 23 décembre 2015.

L'attestation de propriété après ledit décès n'a pas été établie compte tenu du partage intervenu dans les 10 mois du décès.

Partage :

Aux termes d'un acte reçu par LEVY, notaire à MONTGISCARD, le 21 mars 2016, entre

- Monsieur Henri PERELROIZEN, susnommé,
- Monsieur Georges PERELROIZEN apporteur aux présentes Il a été attribué lesdits biens et droits immobiliers.

Lequel partage a eu lieu sans soulte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3 le 11 avril 2016, volume 2016P, numéro 3930.

c. Appréciation de la valeur de l'apport

L'apport porte sur un ensemble de biens immobiliers détenu en pleine propriété par Monsieur et Madame PERELROIZEN.

La valeur des apports a été déterminée par les parties sur la base d'un avis de valeur réalisé par l'agence VIA Toulouse, en date du 30 avril 2021, et sur la base des dernières actes notariés concernant les avis de partage/cession de droits.

Afin de corroborer la valeur du bien apporté déterminée par les parties, nous avons également mis en œuvre une méthode de valorisation basée sur les transactions comparables, à savoir la comparaison avec les prix du marché au m2 observés dans la même zone géographique.

d. Synthèses des valorisations

Les valorisations retenues par les parties confortent la valeur d'apport.

3/ CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 522.000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de la quote-part du capital afférent de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

MONTPELLIER, le 22 avril 2026

Le Commissaire aux apports
ELEVEN AUDIT



Représenté par Thibaut SUREL
Membre de la Compagnie des Commissaires aux Comptes de MONTPELLIER-NÎMES