

SARL CABINET François CLAVELIN
COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 chemin de Beg Ar Roz
22 300 PLOUBEZRE
N° SIRET 518 347 539 00042
Tél : 06 75 08 85 98 francois@cabinetclavelin.fr

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SARL A 2 DEVELOPPEMENT
11 rue Greffulhe
75 008 PARIS

SOMMAIRE

- I) Introduction
- II) Présentation de l'opération et description des apports
- III) Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
- IV) Conclusion

I) Introduction

Aux associés de la SARL A 2 DEVELOPPEMENT,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les associés en date du 20 mai 2026 concernant les apports en nature qui doivent être effectués par Mme ECHANIZ Rhomé et M. ECHANIZ Vianney associés de la société HOTEL HAVRE TRONCHET au profit de la société A 2 DEVELOPPEMENT, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu par l'article L.225.147 du code de commerce.

L'actif apporté a été fixé dans le contrat d'apport arrêté par les personnes (physiques et/ou morales) concernées.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos 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 parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports.

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.

II) Présentation de l'opération et description des apports

L'opération consiste en l'apport en nature par Mme ECHANIZ Rhomé et M. ECHANIZ Vianney de 115 parts sociales qu'ils détiennent chacun dans la société HOTEL HAVRE TRONCHET (soit environ 8.50% du capital).

En contrepartie de ces apports, Mme ECHANIZ Rhomé et M. ECHANIZ Vianney se verront attribuer chacun 18 parts sociales de la société A 2 DEVELOPPEMENT. Chaque part sociale ayant une valeur nominale de 16 €.

La société HOTEL HAVRE TRONCHET est une société à responsabilité limitée (SARL) au capital de 43 200 € ayant son siège social 11 rue Greffulhe 75 008 PARIS. La société HOTEL HAVRE TRONCHET a pour principale activité la création, l'acquisition, l'exploitation, la gérance, la vente de tous fonds de commerce d'hôtel, meuble, maison meublée, pension de famille, snack bar, salon de thé, restaurant, bar, brasserie, licence de débit de boissons et présentement, la propriété et l'exploitation d'un fonds de commerce d'hôtel meublé sis à Paris 8^{ème}, 11 rue Greffulhe. Chacune des 2 700 parts sociales a une valeur nominale de 16 €.

La société SCI DU 11 RUE GREFFULHE (filiale à 92.50% de la SARL HOTEL HAVRE TRONCHET) est une société civile immobilière (SCI) au capital de 2 000 € ayant son siège social 11 rue Greffulhe 75 008 PARIS. La société SCI DU 11 RUE GREFFULHE a pour principale activité l'acquisition, l'administration et l'exploitation directe ou indirecte par bail, location ou autrement de tous immeubles et plus particulièrement l'acquisition d'un immeuble sis à Paris 8^{ème}, 11 rue Greffulhe. Chacune des 200 parts sociales a une valeur nominale arrondie de 10 €.

a) Description détaillée des apports et méthode d'évaluation retenue :

Les apports sont constitués de 115 parts sociales détenues chacun par Mme ECHANIZ Rhomé et M. ECHANIZ Vianney en pleine propriété dans la société HOTEL HAVRE TRONCHET d'une valeur nominale de 16 euros.

Ces apports ont été évalués à 223 920 euros (dont 223 344 € de prime d'émission).

b) Attribution des parts sociales à l'apporteur :

- Mme ECHANIZ Rhomé : 18 parts sociales de 16 € chacune en pleine propriété
- M. ECHANIZ Vianney : 18 parts sociales de 16 € chacune en pleine propriété.

III) Diligences et appréciation de la valeur des apports

a) Description diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports :

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaire 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 les associés de la SARL A 2 DEVELOPPEMENT sur la valeur des apports devant être effectués par Mme ECHANIZ Rhomé et M. ECHANIZ Vianney.

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 de l'examen du contenu des statuts.
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale.
- Pris connaissance de l'activité des sociétés HOTEL HAVRE TRONCHET au regard des comptes annuels clos le 31 décembre 2023, 2024 et 2025 et A 2 DEVELOPPEMENT au regard des comptes annuels clos le 31 décembre 2025.
- Vérifier la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- Obtenu les lettres d'affirmation de la part du dirigeant des sociétés HOTEL HAVRE TRONCHET et A 2 DEVELOPPEMENT nous confirmant l'absence, à la date du rapport, d'événement pouvant remettre en question la valorisation des apports.

b) Appréciation de la valeur globale des apports :

Les parties ont convenu de retenir une valeur de l'apport des parts sociales détenues dans l'entreprise HOTEL HAVRE TRONCHET par Mme ECHANIZ Rhomé et M. ECHANIZ Vianney selon les critères suivants :

- 1) Valeur de la société SCI DU 11 RUE GREFFULHE (filiale à 92.50% de la société HOTEL HAVRE TRONCHET) :

La SCI GREFFULHE a été valorisée selon la valeur vénale du bâtiment détenu par celle-ci, soit, selon un rapport d'expert immobilier, 3 720 k€.

Soit une plus-value latente nette (après impôt) de 2 263 k€.

Soit une valeur pour les 92.50% détenues dans la SCI GREFFULHE par la SARL HOTEL HAVRE TRONCHET DE 2 093 k€.

2) Valeur de la société HOTEL HAVRE TRONCHET dont les titres sont apportés :

- Valeur patrimoniale : capitaux propres au 31/12/2025 de la société A 2 DEVELOPPEMENT (qui exploite le fonds) + valeur de la clientèle (une fois le chiffre d'affaires moyen, 2023 à 2025) + plus-value sur les titres de la SCI DU 11 RUE GREFFULHE (voir ci-dessus).
Soit une valeur patrimoniale égale à 5 603 k€.
- Valeur de capitalisation du bénéfice net moyen : bénéfice moyen (2023 à 2025) corrigé X 6 ans.
Soit une valeur de capitalisation du bénéfice net moyen égale à 2 127 k€.
- Valeur de capitalisation de l'excédent brut d'exploitation (EBE) corrigé : EBE moyen (2023 à 2025) corrigé X 4 ans + trésorerie excédentaire.
Soit une valeur de capitalisation de l'EBE corrigé égale à 2 252 k€.
- Valeur basée sur la capitalisation de la capacité d'autofinancement (CAF) moyenne : CAF moyenne (2023 à 2025) corrigée X 3 ans.
Soit une valeur basée sur la capitalisation de la CAF moyenne de 1 948 k€.
- Valeur basée sur la capitalisation de la CAF moyenne + trésorerie : CAF moyenne (2023 à 2025) corrigée X 3 ans + trésorerie excédentaire.
Soit une valeur basée sur la capitalisation de la CAF moyenne de 2 248 k€.

La valeur de l'entreprise HOTEL HAVRE TRONCHET est donc égale à la moyenne des méthodes coefficientées retenues ci-dessus, et ce, selon l'approche retenue (patrimoniale et sur la rentabilité), soit :

Approches		patrimoniale	rentabilité
<u>Méthodes retenues</u>	<u>valeurs (k€)</u>	<u>coeff</u>	<u>coeff</u>
Valeur patrimoniale	5 603	1	1
Capitalisation du bénéfice moyen	2 127	1	3
Capitalisation de l'EBE corrigé	2 251	1	3
Capitalisation de la CAF	1 948	1	3
Capitalisation de la CAF + trésorerie	2 248	<u>1</u>	<u>3</u>
Valeurs moyennes		2 836	2 409

Soit une valeur de 100% de l'entreprise selon la moyenne des méthodes retenues selon l'approche patrimoniale et selon l'approche basée sur la rentabilité, soit une valeur moyenne de 2 623 k€ arrondie à 2 630 k€. Soit 974 € la part sociale (valeur arrondie).

Il ressort de cette approche, **une valorisation de l'apport de 115 parts sociales de la société HOTEL HAVRE TRONCHET par Mme ECHANIZ Rhomé de 111 960 €** (2 630 000 € X 115 parts sociales apportées / 2 700 parts sociales au total), valeur arrondie.

Il ressort de cette approche, **une valorisation de l'apport de 115 parts sociales de la société HOTEL HAVRE TRONCHET par M. ECHANIZ Vianney de 111 960 €** (2 630 000 € X 115 parts sociales apportées / 2 700 parts sociales au total), valeur arrondie.

Soit un apport total de 223 920 € (111 960 € X 2).

3) Valeur de la société A 2 DEVELOPPEMENT (bénéficiaire des apports) :

- Valeur patrimoniale : capitaux propres au 31/12/2025 + plus-value nette sur les titres de participation de la société HOTEL HAVRE TRONCHET (voir ci-dessus).
Soit une valeur patrimoniale égale à 3 110 k€.

Soit une valeur de 100% de la société A 2 DEVELOPPEMENT égale à 3 110 k€, soit 6 220 € la part sociale.

Le choix de ces méthodes nous semble appropriées compte tenu du contexte de l'opération et donc n'appelle pas de commentaire de notre part.

4) Parité d'échange, augmentation de capital et prime d'émission :

Compte tenu de la valeur retenue d'une part sociale de la société A 2 DEVELOPPEMENT, bénéficiaire des apports en nature, égale à 6 220 € (voir 3 ci-dessus) et de la valeur retenue d'une part sociale de la société HOTEL HAVRE TRONCHET (voir 2 ci-dessus), soit 974 €, le rapport d'échange est de 0.15659 (974 / 6 220), valeur arrondie.

Soit une augmentation de capital de 36 parts sociales (230 parts sociales apportés X 0.15659), soit 576 € (36 parts sociales X 16 € de valeur nominale).

Soit une prime d'émission de 223 920 € (valeur des apports) – 576 € (augmentation de capital), soit 223 344 €, soit une prime d'émission unitaire de 6 204 €.

c) Réalité de l'apport :

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Mme ECHANIZ Rhomé et M. ECHANIZ Vianney des parts sociales, objet du présent apport.

IV) 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 223 920 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société A 2 DEVELOPPEMENT bénéficiaire de l'apport en nature, majoré de la prime d'émission.

A Ploubezre, le 26 mai 2026

SARL CABINET François CLAVELIN

Représenté par
François CLAVELIN
Commissaire aux apports

