

**CONSEILS & ASSISTANCE**  
**Sébastien ROUGAGNOU**  
Expert-comptable diplômé  
Commissaire aux comptes membre  
De la Cour d'appel de Versailles  
ESC Toulouse

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

À l'effet d'établir, conformément aux articles du Code de commerce et sous sa responsabilité, un rapport sur la valeur dudit apport qui sera mis à la disposition des Associés dans les conditions prévues par l'article R. 225-147 du Code de commerce.

**SAS 2AMH GROUPE**  
**4 Avenue d'Alsace Lorraine**  
**94500 Champigny sur Marne**

SARL au capital de 150 000 €.  
Société d'Expertise Comptable  
Email : sébastien@rouagnou.com  
N° SIRET : 500 029 988 000 36 APE : 6920Z

Page 1 / 8

Conseils & Assistance  
Société de Commissariat aux comptes  
6 bd Bineau 92300 Levallois-Perret  
Tél. : 01 47 58 47 47

**Aux Associés de la société**

**SAS 2AMH GROUPE**  
**4 Avenue d'Alsace Lorraine**  
**94500 Champigny sur Marne**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'Associé en date du 11 Mai 2026 dans le cadre du projet d'apport des actions de Monsieur JOLY (L'Apporteur) au bénéfice de la société SAS 2AMH GROUPE (le Bénéficiaire) de la société suivante :

- SELSAS CANOPEE PARTNERS ;

J'ai établi le présent rapport prévu par l'article R. 225-147 du Code de commerce.

Il m'appartient d'évaluer les apports et les éventuels avantages particuliers. A cet effet, j'ai effectué les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Cette doctrine requière la mise en œuvre de diligences destinées, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

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 postérieures à sa date de signature.

Mes diligences et conclusions vous sont exposées selon le plan suivant :

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

## 1- Présentation de l'opération et description des apports

### 1.1 Présentation des parties

L'Apporteur :

Monsieur JOLY, né le 3 septembre 1988 à PARIS (75), de nationalité française, demeurant au 9 rue de la Prévoyance, 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE, détient 46.59% du capital de la SELSAS CANOPEE PARTNERS.

Monsieur JOLY est associé de la SELSAS CANOPEE PARTNERS.

Le bénéficiaire :

La SAS 2AMH GROUPE est une Société par Actions Simplifiée au capital social de 10 000 euros, dont le siège social est sis 4 Avenue d'Alsace Lorraine 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL, sous le numéro 992 405 076 RCS CRETEIL.

Monsieur Kévin JOLY est le Président ayant tous pouvoirs.

La société apportée :

La société CANOPÉE PARTNERS est une Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée au capital de 1 640 000 euros, dont le siège social est fixé à 4 Avenue d'Alsace Lorraine 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 104 017 447 RCS CRETEIL,

Son capital social s'élève actuellement à la somme de 3 520 000 euros et est divisé en 3 520 actions de mille (1 000) euros de valeur nominale chacune, intégralement libérées, et réparties comme indiqué ci-dessous :

Associés	Titres détenus	Pourcentage
Nadège OTTMANN	1 880 actions	53,40 %
Kévin JOLY	1 640 actions	46,59 %

Le Président de la Société CANOPÉE PARTNERS est Madame Nadège OTTMANN.

La Société CANOPÉE PARTNERS a pour objet :

- L'exercice de la profession d'architecte et d'urbaniste et en particulier de la fonction de maître d'œuvre et toutes missions se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace,
- Dans le respect des règles ordinaires, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises,
- La détention et la gestion de ses participations,
- La prestation de tous services aux sociétés dans le capital desquelles elle possèdera une participation et de toutes autres sociétés,

Il est précisé que les Parties et la Société acceptent expressément qu'un même représentant puisse agir pour le compte de plusieurs signataires pour les besoins des présentes.

Il est précisé que la société SAS 2AMH GROUPE (bénéficiaire) ne détient encore aucune participation à ce jour sur la société SELSAS CANOPEE PARTNERS.

## 1.2 Présentation de l'opération et des apports

L'opération se présente comme suit :

L'Apporteur, Monsieur Kévin JOLY, soussigné de première part, envisage de procéder à l'apport en nature à la Société 2AMH Groupe sous les garanties ordinaires de fait et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Kévin JOLY, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

Mille six cent quarante (1 640) actions lui appartenant dans la Société CANOPÉE PARTNERS, Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée au capital de 3 520 000 euros, dont le siège social est fixé à 4 Avenue d'Alsace Lorraine 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 104 017 447 RCS CRETEIL, sur un total d'actions de la société de 3 520 actions.

La Société CANOPÉE PARTNERS a été constituée le 9 février 2026 sous la forme d'une société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée. Elle a été immatriculée le 22 avril 2026 au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 104 017 447.

**CONSEILS & ASSISTANCE**  
**Sébastien ROUGAGNOU**  
Expert-comptable diplômé  
Commissaire aux comptes membre  
De la Cour d'appel de Versailles  
ESC Toulouse

Ces 1 640 actions de la Société CANOPEE PARTNERS apportées par Monsieur Kévin JOLY, représentent 46,59% du capital social et des droits de vote de ladite Société.

Cet apport sera réalisé à la date de réalisation des conditions suspensives suivantes :

- ✓ Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de leur approbation par les associés de la SAS 2AMH GROUPE, intervenant aux présentes à cet effet, au vu du rapport du Commissaire aux Apports comportant appréciation de la valeur desdits apports ;
- ✓ Il y a agrément des associés de la SAS CANOPEE PARTNERS du nouvel associé SAS 2AMH GROUPE.

A la date de réalisation, le bénéficiaire acquerra la pleine propriété des 1 640 Titres apportés ainsi que l'ensemble des droits qui leurs sont ou leur deviendraient attachés.

Cet apport est valorisé à 1 MILLION SIX CENT QUARANTE MILLE euros (1 640 000 €).

En rémunération dudit apport évalué à 1 640 000 euros, il serait attribué à l'apporteur associé :

- ✓ 1 640 000 actions ordinaires pour l'apporteur M JOLY émises au prix unitaire de 1€, entièrement libérées ;

Cet apport se réalisera sous le régime de faveur de l'article 150-0 B Ter du Code Général des Impôts.

En contrepartie, l'Apporteur s'engage :

- ✓ A conserver les titres reçus en rémunération du présent apport pendant 3 ans sinon le sursis d'imposition est remis en cause ;
- ✓ L'opération est faite à l'attention d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés ;
- ✓ A contrôler la société bénéficiaire ;

Le report d'imposition prendra fin :

- ✓ lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport, ou des actions ou droits dans les sociétés ou groupements interposés,
- ✓ lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres apportés à la Société Bénéficiaire dans un délai de trois ans à compter de l'apport, sauf si cette société réinvestit dans un délai de deux ans à compter de la cession au moins, 60 % du produit de la cession dans une activité économique ;
- ✓ lors du transfert de domicile fiscal du contribuable hors de France dans les conditions prévues à l'article 167 bis du CGI.

**CONSEILS & ASSISTANCE**  
**Sébastien ROUGAGNOU**  
Expert-comptable diplômé  
Commissaire aux comptes membre  
De la Cour d'appel de Versailles  
ESC Toulouse

Il est ici précisé que le report d'imposition dont a bénéficié la plus-value d'apport des titres de la société 2AMH ARCHITECTES en date du 9 février 2026 et ci-avant relaté est, conformément aux dispositions du IV de l'article 150-0 B ter du CGI, maintenu.

En cas de donation par l'Apporteur des titres reçus en rémunération de l'apport, et que le donataire contrôle la société Bénéficiaire de l'apport, la plus-value en report est imposée au nom du donataire en cas de cession, d'apport, de remboursement ou d'annulation des titres dans un délai de 5 ans à compter de la donation.

Frais : Tous les frais, droits et honoraires auxquels donne ouverture cet apport, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, resteront à la charge respective de chacune des parties, à l'exception des honoraires du Commissaire aux apports qui seront supportés et réglés par le Bénéficiaire.

Après l'opération :

La société SAS 2AMH GROUPE sera propriétaire des actions apportées de la SELSAS CANOPEE PARTNERS et entrera en possession des biens et droits apportés à compter du jour de la réalisation définitive cet apport.

Le capital de la société SAS 2AMH GROUPE passera ainsi de 10 000€ à 1 650 000€.

## 2- Diligences et appréciation de la valeur des apports

### 2-1 Diligences

J'ai effectué les diligences estimées nécessaires conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission pour :

- Contrôler la réalité des apports et de leur propriété ;
- Analyser la méthode de valorisation des apports ;
- Prendre en compte la valorisation de la société SELSAS CANOPEE PARTNERS qui a été tout récemment créé mais qui a déjà été valorisée dans le cadre d'un autre apport en nature ;

### 2-2 Méthode d'évaluation retenue par les parties

La valeur de l'apport a été déterminée à 1 640 000 Euros.

La valorisation des Titres Apportés a été établie d'un commun accord entre l'Apporteur et le Bénéficiaire sur la base de la valorisation représentant le prix des titres de la Société dont les modalités de détermination résultent de l'Offre.

Il est précisé que la valeur de l'apport a été déterminée en compilant plusieurs méthodes de valorisations (11) :

- ✓ Valeur patrimoniale ;
- ✓ Valeur de productivité ;
- ✓ Capitalisation du bénéfice net moyen ;
- ✓ Capitalisation selon l'EBE corrigé ;
- ✓ Capitalisation de la CAF moyenne ;
- ✓ Capacité de remboursement ;
- ✓ Capitalisation CAF & Trésorerie ;
- ✓ Capitaux risque ;
- ✓ Méthode fiscale ;
- ✓ Cash-flows actualisés ;
- ✓ Capacité bénéficiaire prévisionnelle.

Ces méthodes n'ont pas fait l'objet de pondération significative entre elles.

**CONSEILS & ASSISTANCE**  
**Sébastien ROUGAGNOU**  
Expert-comptable diplômé  
Commissaire aux comptes membre  
De la Cour d'appel de Versailles  
ESC Toulouse

### 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 des 1 640 actions de la société SELSAS CANOPEE PARTNERS par Monsieur JOLY au profit de la SAS 2AMH GROUPE et s'élevant à 1 640 000 Euros n'est pas surévaluée.

L'explication de la valorisation concernant la valeur de l'apport est satisfaisante.

Par ailleurs, aucun avantage particulier n'a été stipulé.

Fait à Levallois, le 1<sup>er</sup> juin 2026

Le commissaire aux apports

**Sébastien Rouagnou**  
Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles

