

EURL A2TE

Rapport du Commissaire aux Apports

Sur les titres de la SCI LA TUILERIE Apportés par Monsieur Antony ELISABETH

dans le cadre de l'augmentation de capital de la société EURL A2TE

29 Avril 2026

**EURL A2TE
1 K rue de Seine
76530 GRAND COURONNE**

*Ce rapport contient 12 pages
DP/*

Bois-Guillaume

95 Allée Alfred Nobel
76230 BOIS-GUILLAUME
Tél : 02 35 73 05 08
contact@expertisecrg.fr

EURL A2TE
1 K rue de Seine
76530 GRAND COURONNE

A l'associé unique,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par l'associé unique de l'EURL A2TE par décision du 12 mars 2026, concernant l'apport des 100 parts sociales de la société SCI LA TUILERIE détenues par Monsieur Antony ELISABETH dans le cadre de l'augmentation de capital de l'EURL A2TE, société immatriculée au RCS de Rouen sous le n°988.303.194, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport et les statuts signés par la personne physique apporteuse concernée et les associés de la société bénéficiaire. 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 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 titres 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.

Sommaire

1	PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS	4
1.1	Contexte de l'opération	4
1.2	Présentation des entités juridiques et des parties en présence	4
1.2.1	Personne physique apporteuse	4
1.2.2	Société bénéficiaire: l'EURL A2TE	4
1.2.3	Société dont les actions sont apportées : la SCI LA TUILERIE	5
1.3	Description de l'opération	6
1.3.1	Caractéristiques essentielles de l'apport:	6
1.3.2	Rémunération des apports	8
2	DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS	9
2.1	Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports	9
2.2	Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable	9
2.3	Réalité de l'apport	10
2.4	Appréciation de la valeur des apports	10
2.4.1	Nature de l'apport de l'associé Monsieur Antony ELISABETH	10
2.4.2	Détermination de la valeur de l'apport par les parties	10
2.4.3	Valorisation de la SCI LA TUILERIE	10
3	CONCLUSION	13

1 PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport est envisagé par Monsieur Antony ELISABETH sur les titres qu'il détient dans la SCI LA TUILERIE et qui entre dans l'augmentation du capital social de l'EURL A2TE. La présente opération s'inscrit dans le cadre plus global de la restructuration du capital de la société.

En parallèle de cette opération, Monsieur Antony ELISABETH va apporter 735 parts sociales qu'il détient dans la SARL ARTS & TOITURES pour compléter l'augmentation de capital de l'EURL A2TE.

1.2 Présentation des entités juridiques et des parties en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

Le capital de l'EURL A2TE va être augmenté par les parts sociales détenues par :

- Monsieur Antony ELISABETH, demeurant 954 Route du Val à Berville-en-Roumois (27520), né le 17 Janvier 1985 à Rouen (76), de nationalité française et pacsé avec Madame Sophie, Coralie JULIEN, sous le régime de la séparation de biens, aux termes d'un acte reçu par Maître François LECONTE, notaire à ROUEN, en date du 20 juillet 2017.

de la SCI LA TUILERIE, société civile immobilière au capital de 200 € réparti en 200 parts sociales de 1 € et dont le siège social est sis au 1 K rue de Seine à Grand Couronne (76530), immatriculée au RCS de Rouen sous le numéro 982.760.993 depuis le 22/12/2023.

1.2.2 Société bénéficiaire: l'EURL A2TE

La société EURL A2TE est une société à responsabilité limitée à associé unique, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rouen sous le numéro 988.303.194 depuis le 23/06/2025. Son siège social est situé au 1 K rue de Seine à Grand Couronne (76530). Son capital d'un montant de 100 euros est composé de 10 parts sociales (DIX) d'une valeur nominale de 10 € (DIX EUROS), qui est détenu par :

- Monsieur Antony ELISABETH : parts 1 à 10 : 10 parts sociales.

Le capital social s'élevant à 100 €.

L'EURL A2TE exerce les activités suivantes telles que décrites à l'article 2 des ses statuts en France et à l'étranger:

La réalisation de toutes prestations de consultant, de conseil, de services et d'apporteurs d'affaires auprès de toute entreprise ;

- L'acquisition, la souscription, la détention, la gestion et la cession sous toutes formes, de toutes parts sociales et de toutes valeurs mobilières dans toutes sociétés ou entités juridiques créées ou à créer, française ou étrangères,
- L'animation d'un groupe de sociétés,
- Toutes prestations de services en matières administrative, financière, comptable, commerciale, informatique ou de gestion au profit des filiales de la société ou de toutes autres sociétés dans lesquelles elle détiendrait une participation directe ou indirecte,
- L'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe, sauf s'il s'agit d'une autre entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ;
- Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié ou à tous objets similaires ou connexes.

La société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'ils soient, dès lors qu'ils peuvent concourir ou faciliter la réalisation des activités visées aux alinéas qui précèdent ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers de la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires.

1.2.3 Société dont les actions sont apportées : la SCI LA TUILERIE

La société LA TUILERIE est une société civile immobilière au capital de 200 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rouen le 22/12/2023 sous le numéro 982.760.993, dont le siège social est sis 1 K rue de Seine à Grand Couronne (76530).

Son capital est composé de 200 parts sociales (DEUX CENT) d'une valeur nominale de 1 € (UN EURO), qui est détenu par :

- Monsieur Antony ELISABETH : n° 1 à 100 : 100 parts sociales ;
- Monsieur Florian JOUSSE : n° 101 à 200 : 100 parts sociales.

Soit un total de 200 parts sociales

Le capital social s'élevant à 200 €.

Lors de la constitution de la société, les associés ont fait un apport en numéraire de 200 €.

LA SCI LA TUILERIE exerce les activités suivantes telles que énumérées dans l'article 2 de ses statuts:

- L'acquisition de tous biens ou droits immobiliers, par tous moyens, et notamment apport, achat ou échange ; la vente, la gestion par location ou autrement, l'administration par bail ou autrement de ces biens ou droits ;
- La mise en valeur des immeubles acquis, notamment par l'édification de constructions pour toutes destinations, la transformation de toutes constructions, l'aménagement de tous terrains oet par tous travaux de viabilisation ;
- La souscription de toute participation dans toutes sociétés à objet immobilier ;
- 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.

Les comptes annuels de la SCI LA TUILERIE font apparaître les indicateurs financiers suivants :

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois et demi)
Chiffre d'affaires (HT)		
Résultat net	-15.979 €	-29.795 €
Capitaux propres	-45.574 €	-29.595 €

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans contrat d'apport de titres.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport:

Le capital de la société LA TUILERIE d'un montant de 200 € est détenu par:

- Monsieur Antony ELISABETH : n° 1 à 100 : 100 parts sociales ;
- Monsieur Florian JOUSSE : n° 101 à 200 : 100 parts sociales.

Soit un total de 200 parts sociales

Chaque part sociale a une valeur nominale de 1 euro.

Monsieur Antony ELISABETH apporte la totalité des 100 parts sociales qu'il détient représentant 50 % du capital total à l'EURL A2TE.

Origine de propriété

Monsieur Antony ELISABETH déclare détenir :

- Les 100 parts sociales, numérotées de 1 à 100 de la société SCI LA TUILERIE présentement apportées par Monsieur Antony ELISABETH appartiennent à l'apporteur pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué lors de la constitution de la société en date du 19 décembre 2023.

Les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie

Propriété – jouissance des titres

La société bénéficiaire sera propriétaire des parts sociales qui lui sont apportés à compter de la réalisation de l'augmentation de capital par apport en nature sus désigné par décision de l'associé unique devant intervenir au plus tard le 30 juin 2026.

La présente convention est conclue sous les conditions que les apports qui précèdent ainsi que les modalités de leur rémunération soient vérifiées et approuvées par les associés de la société bénéficiaire qui statuera au vu d'un rapport établi par un Commissaire aux Apports.

A défaut de réalisation de décision par les associés dans le délai prévu par le présent article, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité.

Conditions suspensives et vérification de l'apport

L'apport qui précède ne sera définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Appréciation de la valeur des apports et le cas échéant des avantages particuliers par le Cabinet CRG COMPTABILITE REVISION GESTION, dont le siège social est sis immeuble 95 Allée Alfred Nobel 76230 BOIS-GUILLAUME, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le numéro SIREN 383 515 822, prise en la personne de Monsieur Dominique PASQUIER, commissaire aux comptes inscrit, désigné en qualité de Commissaire aux Apports suivant décision de l'associé unique de la société bénéficiaire en date du 12 mars 2026 ;

- Agrément de la société A2TE en qualité de nouvelle associée par l'assemblée générale extraordinaire de la société ARTS ET TOITURES, qui devra intervenir au plus tard le 31 mai 2026,

- Constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par assemblée générale extraordinaire de la Société bénéficiaire de l'apport ;

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 30 juin 2026, à défaut le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

Fiscalité et déclarations de l'apporteur

Il est rappelé que l'apport objet du présent contrat bénéficie automatiquement du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des Impôts.

Les plus-values sur les titres apportés seront soumis au régime de report automatique d'imposition régi par l'article 150-0 B ter du Code général des impôts et en tant que besoin, l'apporteur déclare qu'il indiquera le montant de la plus-value en rapport sur sa déclaration d'ensemble des revenus et respectera les obligations déclaratives qui seront mises à sa charge personnelle. Il reconnaît expressément en faire son affaire personnelle.

1.3.2 Rémunération des apports

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à SEIZE MILLE NEUF CENT euros (16.900 €), il sera attribué à Monsieur Antony ELISABETH, mille six cent quatre vingt dix (1.690) parts sociales de la Société bénéficiaire, la Société A2TE, d'une valeur nominale de 10 €, qui seront créées par la Société par voie d'augmentation de capital, soit une augmentation de capital de 16.900 euros,

En parallèle de cette opération, Monsieur Antony ELISABETH apporte 735 parts sociales qu'il détient dans le capital de la SARL ARTS & TOITURES, immatriculée au RCS de Rouen sous le SIRENE 528.053.937. Ces parts sociales ont été évaluées à une valeur de 294.000 €, soit 400 € par titre apporté.

Suite à ces opérations, le capital de la EURL A2TE actuellement fixé à 100 € sera augmenté à un montant de 311.000 € correspondant à 31.100 parts sociales de 10 € détenues par :

- Monsieur Antony ELISABETH31.100 parts sociales :
 - Titres déjà détenus avant l'opération juridique : 10
 - Titres attribués par apports des titres de SARL ARTS & TOITURES29.400
 - Titres attribués par apports des titres de la SCI LA TUILERIE 1.690

TOTAL

31.100 parts sociales

Soit un montant total du capital de 311.000 €.

2 DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

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.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur la valeur de l'apport effectué.

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 du projet de protocole d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des parts sociales apportées 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 ;
- Vérifié les états financiers au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2025 de la SCI LA TUILERIE réalisés par le cabinet COGEBS d'Elbeuf ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties ;
- Etendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèques.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de Monsieur Antony ELISABETH nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance du résultat d'exploitation en date du 31 décembre 2025.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport des titres envisagé est effectué par une personne physique, associée d'une personne morale.

Aux termes du contrat d'apport des titres entre Monsieur Antony ELISABETH et la Société A2TE, les parties sont convenues de retenir une valeur estimée des parts sociales de la SCI LA TUILERIE en tant que valeur d'apport. Cette valeur des parts sociales a été déterminée d'après les états financiers au 31/12/2025 de la société SCI LA TUILERIE réalisés par le Cabinet COGEBS d'Elbeuf et une attestation de la valeur du bien immobilier établie par Benoit ZINCK, négociateur immobilier de l'Agence MOOVE IMMO de Rouen.

La valeur retenue par le Cabinet COGEBS d'Elbeuf dans le contrat d'apport de titres est de 16.900 € pour les 100 parts sociales apportées par Monsieur Antony ELISABETH dans le capital de l'EURL A2TE.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Antony ELISABETH des titres de la SCI LA TUILERIE objet du présent apport en vérifiant leur inscription dans les statuts de ladite société.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 Nature de l'apport de l'associé Monsieur Antony ELISABETH

L'apport de Monsieur Antony ELISABETH porte sur :

- 100 parts sociales de la SCI LA TUILERIE détenues en pleine propriété.

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

L'apporteur et la Société bénéficiaire ont convenu, d'un commun accord, de procéder à l'évaluation des titres de la société la SCI LA TUILERIE comme suit :

La valeur des titres de la société SCI LA TUILERIE retenue est celle déterminée d'après les états financiers au 31/12/2025 de la société réalisés par le Cabinet COGEBS d'Elbeuf et une attestation de la valeur du bien immobilier établie par Benoit ZINCK, négociateur immobilier de l'Agence MOOVE IMMO de Rouen.

La valeur retenue par le Cabinet COGEBS d'Elbeuf dans le contrat d'apport de titres est basée sur les états financiers au 31/12/2025 :

Capitaux propres :	-45.574 €
Plus value nette suite à l'évaluation du bien actualisé au 17/03/2026 :	105.703 €
IS plus value :	-26.426 €

Soit 33.703 €

Soit 33.800 € pour 100 % des parts de la société.

2.4.3 Valorisation de la SCI LA TUILERIE

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

2.4.3.1 Méthodes d'évaluation écartées

- Evaluation 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 SCI LA TUILERIE.

▪ Evaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie

Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis-à-vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.

Nous avons écarté cette méthode, car il n'a pas pu nous être communiqué de prévisions s'appuyant sur le plan d'affaires à un horizon nous permettant d'obtenir une évaluation pertinente. Nous avons donc basé notre évaluation sur les méthodes utilisées dans ce secteur d'activité.

2.4.3.2 Méthode d'évaluation retenue

La SCI LA TUILERIE a été créée en 22 décembre 2023 avec l'acquisition d'un bien de valeur brute de 113.400 € et d'un terrain pour 48.600 €. Des travaux ont été réalisés à hauteur de 54.000 €.

Les capitaux propres sont de -45.574 € au 31/12/2025.

Désormais, après ces travaux, le bien immobilier a été évalué le 17 mars 2026 à 240.000 € et le terrain à 75.000 € selon l'attestation établie par Monsieur Benoît ZINCK négociateur de l'agence MOOVE IMMO de Rouen (JDPIIMO RCS ROUEN 843.700.675).

Au 31/12/2025, les états financiers de la SCI font état de :

Dettes bancaires :	180.000 €
Dettes fournisseurs :	31.000 €
Autres dettes :	45.000 €

Soit un total des dettes de..... 256.000 €

A l'actif de la SCI, le bien est estimé à :	240.000 €
le terrain à	75.000 €

soit..... 315.000 €

- Dettes	- 256.000 €
----------------	-------------

soit..... 59.000 €

IS Plus-value : 26.000 €

Valorisation de la SCI = 33.000 €

Ainsi nous considérerons que la valorisation de la SCI est cohérente avec le montant de 33.800 €.

Pour Monsieur Antony ELISABETH, l'apport de 100 parts sociales sur les 200 titres composant le capital social de la SCI LA TUILERIE, correspond à 16.900 € (SEIZE MILLE NEUF CENT EUROS).

Il sera attribué à Monsieur Antony ELISABETH, 1.690 parts sociales de la Société bénéficiaire, la Société A2TE, d'une valeur nominale de 10 €, qui seront créées par la Société par voie d'augmentation de capital, soit une augmentation de capital de 16.900 euros par apport des titres de la société SCI LA TUILERIE.

Il est précisé qu'un apport de 735 titres de la SARL ARTS & TOITURES est également réalisé conjointement à cette opération juridique dont la valeur a été déterminée à hauteur de 400 € par titre apporté, soit une augmentation de capital de 294.000 € de la Société A2TE.

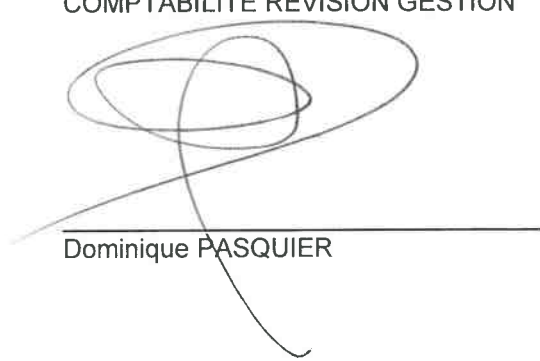
Ainsi, le capital de l'EURL A2TE sera porté à 311.000 € à l'issue de ces deux opérations.

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 des 100 parts sociales apportées par Monsieur Antony ELISABETH de la société SCI LA TUILERIE s'élevant à 16.900 €, n'est pas surévaluée, sous réserve que le niveau actuel de l'activité et de la rentabilité se maintiennent sur les prochaines années ; et en conséquence que la valeur des parts apportées est au moins égale au montant de souscription au capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature, l'EURL A2TE.

Fait à Bois Guillaume, le 29 Avril 2026

Le Commissaire aux Apports
COMPTABILITE REVISION GESTION



Dominique PASQUIER