

16AR Holding
société à responsabilité limitée

Siège social :
780 Rue de la Bellvue
69380 Lozanne

Société en cours d'immatriculation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DE L'APPORT DES TITRES EFFECTUE

par Monsieur César MELCHIOR, détenus dans la SAS « Intérieurs Rénovation »

à la société à responsabilité limitée « 16AR Holding »

Etabli dans le cadre de l'article L.223-9 du code de commerce

**16AR Holding
société à responsabilité limitée**

**Siège social :
780 Rue de la Bellvue
69380 Lozanne**

Société en cours d'immatriculation

À l'associé de 16AR Holding SARL,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, concernant l'apport en nature des titres Intérieurs Rénovation SAS par Monsieur César MELCHIOR (ci-après « l'apporteur ») au profit de la société 16AR Holding SARL, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.223-9 du Code de commerce.

L'apport envisagé concernant l'apport en pleine propriété de 2 000 actions de la société Intérieurs Rénovation SAS, est décrit dans le « traité d'apport en nature » annexé aux statuts constitutifs de la société 16AR Holding SARL. 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 applicables à cette mission. Cette doctrine requiert la mise

en œuvre des 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 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.

Notre rapport de commissaire aux apports comprendra les chapitres suivants :

- Présentation de l'opération et description de l'apport
- Diligences et appréciation de la valeur de l'apport
- Conclusion

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

1.1 CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le cadre d'un projet de restructuration juridique, il a été décidé d'apporter 100 % des actions de la société Intérieurs Rénovation SAS détenues par Monsieur César MELCHIOR à la société 16AR Holding SARL, société en cours d'immatriculation.

- Monsieur César MELCHIOR : 2 000 actions, soit 100 % ;

1.2 PRESENTATION DES SOCIETES

1.2.1 Société bénéficiaire de l'apport

La société 16AR Holding est une société à responsabilité limitée au capital de 48 000 euros dont le siège social est situé 780 Rue de la Bellvue 69380 Lozanne, société en cours d'immatriculation, représentée par son Gérant Monsieur César MELCHIOR.

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la prise de participation et la gestion de parts sociales, actions et valeurs mobilières dans toute société civile ou commerciale,
- la mise en œuvre de la politique générale du groupe, l'animation des sociétés qu'elle contrôle ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,
- l'assistance financière, administrative, comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes sociétés du groupe par tous moyens,

- tous conseils et prestations de services,
- la facturation de prestations de direction, d'animation et de gestion à toutes sociétés du groupe.

La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

La durée de la Société sera de 99 ans et ce, à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce des sociétés.

La société clôturera son exercice le 31 mai de chaque année.

Le capital social de la société 16AR Holding société à responsabilité limitée sera divisé en 48 000 parts sociales de 1 euro, réparties de la manière suivante :

▪ Monsieur César MELCHIOR propriétaire de 48 000 parts sociales (apport en nature)	48 000
Total parts sociales	48 000

Ces 48 000 parts sociales sont souscrites par l'apporteur et portent jouissance à compter de la signature des statuts, qui intervient concomitamment à la signature du présent traité.

1.2.2 Société dont les titres sont apportés

« Intérieurs Rénovation » est une société par actions simplifiée au capital de 2 000 euros dont le siège social est situé 780 Rue de Bellevue 69380 Lozanne, immatriculée sous le numéro 984 873 372 R.C.S. de Villefranche-Tarare et dont le capital est divisé en 2 000 actions, de 1 euro chacune.

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- La réalisation de travaux de rénovation intérieure au titre d'entreprise générale du bâtiment, travaux de démolition, curage, pour les professionnels et/ou les particuliers ;
- Travaux de maçonnerie de second œuvre, plâtrerie, peinture, papier peint, pose de revêtement de sol, réalisation de carrelage, menuiserie, mobilier d'agencement, cuisine et salle de bain, menuiserie extérieurs (portes, fenêtres, garages), plomberie, installations et réparations électriques, et en général tout corps d'état ;
- La rénovation de toutes sortes d'immeubles, appartements, ou maisons (intérieure et extérieure) ;
- Services ou prestations de chef de chantier, conduite de travaux, maîtrise d'œuvre, encadrement, conseil, gestion, organisation et suivi de chantiers ;
- Sous-traitance dans les domaines susvisés ;
- L'achat et la vente par tous moyens, notamment par internet, de tous produits (hors vente soumise à réglementation) et notamment des outils de bricolage.

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 à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;

- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières 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.

Monsieur César MELCHIOR représente la société es-qualité de Président, ayant tous pouvoirs à cet effet.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 22 février 2024.

L'exercice social est clos le 31 janvier de chaque année.

1.2.3 Liens entre les parties

L'apporteur est actionnaire de 100 % (Monsieur César MELCHIOR : 100 %) de la société Intérieurs Rénovation SAS dont les actions font l'objet du présent apport. Le présent apport concerne 100 % des actions composant le capital de la société Intérieurs Rénovation SAS.

1.3 DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

L'opération d'apport des actions de la société Intérieurs Rénovation SAS (2 000 actions) à 16AR Holding SARL répond à une nécessité de restructuration juridique.

Monsieur César MELCHIOR (2 000 actions sur 2 000, soit 100 %) apporte 100 % des actions de la société Intérieurs Rénovation SAS qu'il détient en pleine propriété.

L'apport sera soumis au régime juridique de droit commun des apports en nature pure et simple visé aux articles L.225-8 et L.225-14 du code de commerce sur renvoi de l'article L.223-9 du Code de commerce.

Les parties déclarent que ladite opération bénéficie du régime du report d'imposition, conformément aux dispositions de l'article 150-0 B Ter du Code Général des Impôts.

S'agissant d'un apport pur et simple, l'apporteur bénéficie de l'exonération de tout droit d'enregistrement conformément à l'article 810 bis du Code Général des Impôts.

1.3.2 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport des actions de la société Intérieurs Rénovation SAS à 16AR Holding SARL, « l'apporteur » recevra de 16AR Holding SARL 48 000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale :

- Monsieur César MELCHIOR : 48 000 parts sociales,

1.4 PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1 Méthode d'évaluation de l'apport

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 (abrogé par l'ANC n°2014-3) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties selon une méthode dite « patrimoniale » en retenant les capitaux propres au 31 janvier 2026 diminués d'une distribution de dividendes de vingt-cinq-mille euros.

Les parties ont retenu une valorisation à 48 000 euros, pour les 100 % apportés.

1.4.2 Description de l'apport

L'apporteur (Monsieur César MELCHIOR) apporte à la société 16AR Holding SARL qui l'accepte, sous les garanties ordinaires et de droit, et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives présentées au « §Condition(s) suspensive(s) » du traité d'apport, de la pleine propriété de 2 000 actions de la société Intérieurs Rénovation SAS d'une valeur nominale de 1 euro qu'il détient, représentant 100 % du capital de ladite société.

Il déclare qu'il dispose librement des actions apportées lesquelles sont libres de tout nantissement. Les 2 000 actions de la société Intérieurs Rénovation SAS, objet du présent apport, ont été évaluées en considération, principalement d'une valorisation, à ce jour, de 48 000 euros, de la totalité des actions composant le capital social de la société 16AR Holding SARL.

L'apport sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties selon une méthode dite « patrimoniale » en retenant les capitaux propres au 31 janvier 2026 diminués d'une distribution de dividendes de vingt-cinq-mille euros.

En retenant cette méthodologie, la valorisation de la société Intérieurs Rénovation SAS s'établit à 48 000 euros, arrondie les 100 % des actions apportées.

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

2.1 DILIGENCES EFFECTUEES

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. Ces diligences ont consisté à apprécier la valeur des titres apportés, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire.

Ces diligences ne relèvent pas d'une mission d'audit ou d'un examen limité. Elles n'impliquent pas non plus une validation du régime fiscal applicable à l'opération. Elles ne sauraient non plus être assimilées 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 être utilisé dans un autre contexte que celui de cet apport.

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport et il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de signature de l'acte approuvant cet apport.

Enfin, dans le cadre de l'opération qui est soumise à votre approbation, nous ne formulons aucun avis d'ordre financier, fiscal, patrimonial ou comptable de quelque nature que ce soit.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé de la société 16AR Holding SARL sur la valeur de l'apport devant être effectué par l'apporteur, à la date de signature des statuts constitutifs entérinant l'apport en nature.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission, et 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 d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres 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 ;
- Pris connaissance de l'activité de la société Intérieurs Rénovation SAS au regard des comptes arrêtés au 31 janvier 2026, et des données d'activité (chiffre d'affaires) à la date du présent rapport,
- Examiné l'approche d'évaluation mises en œuvre par les parties et notamment la valorisation fournie,
- Reçu copie des statuts des sociétés parties à l'opération ainsi que le Kbis de la société existante à la date de nos travaux,
- Reçu copie certifiée conforme du registre de titres de la société Intérieurs Rénovation SAS à la date de nos travaux,
- Revu les résultats dégagés par Intérieurs Rénovation SAS au titre de l'exercice comptable clos au 31 janvier 2026,

- Vérifié l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports, jusqu'à la date du présent rapport, ceci en particulier par l'obtention d'une lettre d'affirmation signée par le Président de la société Intérieurs Rénovation SAS.

2.2 APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

L'apport des titres est effectué par des personnes physiques. En conséquence, il n'entre pas dans le champ d'application du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 (abrogé par l'ANC n°2014-3) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et doit être évalué à la valeur vénale.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions de la société Intérieurs Rénovation SAS en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme au principe exposé dans le bulletin Cncc n° 156 de mars 2009 et n'entraîne, en conséquence, aucun commentaire de notre part.

2.3 REALITE DE L'APPORT

Les contrôles effectués sur les éléments déterminant les actifs et passifs apportés ne font pas apparaître d'anomalie susceptible de remettre en cause leur valeur.

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par « l'apporteur » des actions Intérieurs Rénovation SAS, objet du présent apport.

2.4 APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS

L'apport porte sur des actions représentant 100 % du capital de la société Intérieurs Rénovation SAS.

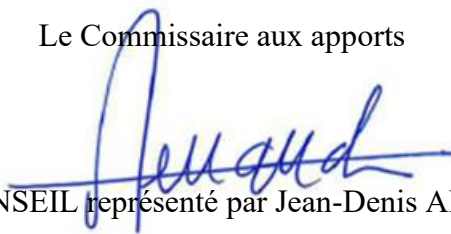
La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant la méthode dite « patrimoniale ». Selon cette approche, la valorisation des 2 000 actions de la société Intérieurs Rénovation SAS s'établit à 48 000 euros, pour les 100 % apportés.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des titres de Intérieurs Rénovation SAS apportés s'élevant à **48 000 euros (quarante-huit-mille euros)**, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant du capital constitutif de la société 16AR Holding SARL, bénéficiaire de l'apport.

Fait à BRON, 24 juin 2026

Le Commissaire aux apports


RÉL CONSEIL représenté par Jean-Denis ARNAUD