

A3E INVEST

150, rue Noël Seysen
95120 ERMONT

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES OPERATIONS D'APPORTS

**PAR M. LEVENT AKDOGAN, MME EMMA AKDOGAN,
M. ENZO AKDOGAN ET M. EVAN AKDOGAN**

A LA SOCIETE A3E INVEST

DE TITRES DE LA SOCIETE LEVANT

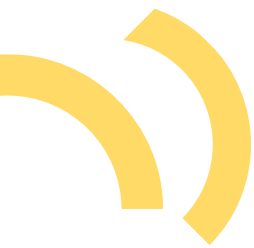


+33 (0)1 30 21 30 18 | 34, rue de Penthièvre, 75008 PARIS – France

SOLAES.FR

RICHEMONT CAPERAA AUDIT SAS de Commissariat aux comptes

Compagnie de Paris - Capital 80 000 € - RCS Paris B 481 805 240



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES OPERATIONS D'APPORTS

PAR M. Levent AKDOGAN, Mme Emma AKDOGAN,

M. Enzo AKDOGAN et M. Evan AKDOGAN

A LA SOCIETE A3E INVEST DE TITRES DE LA SOCIETE LEVANT

Aux associés de la société A3E INVEST,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associés en date du 26 mai 2026, concernant l'apport de 39 titres de la société LEVANT par M. Levent AKDOGAN, Mme Emma AKDOGAN, M. Enzo AKDOGAN et M. Evan AKDOGAN, à la société A3E INVEST, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce.

L'apport a été défini dans le traité d'apport, établi le 7 août 2026.

Il nous appartient d'exprimer un avis sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos travaux selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que la valeur des apports n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des titres émis par la société bénéficiaire.

Le présent rapport, ayant pour objet de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, vous est présenté 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- PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 – Personnes participant à l'opération

Il a été établi un contrat d'apport dont les caractéristiques sont décrites ci-après :

1.1.1 Bénéficiaire

Le bénéficiaire de l'apport est la société A3E INVEST.

Cette société est immatriculée au RCS de Pontoise sous le numéro 944 820 729 sous la forme d'une Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros.

La société A3E INVEST aura pour objet principal la prise de participations dans toute société française ou étrangère, la gestion et l'administration de ses participations, et la refacturation de toutes prestations aux autres sociétés du groupe. Le conseil et l'assistance dans la gestion, l'organisation et le développement d'entreprises ainsi que toutes prestations de services dans les domaines administratif, financier, informatique, technique, commercial, de marketing et de communication.

La durée de la société commencera à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés pour 99 années.

L'exercice social est compris entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de chaque année.

Le dernier exercice de la société A3E INVEST est clos le 31 décembre 2025.

Le siège social, et établissement principal, est établi au 150, rue Noël Seysen, 95120 ERMONT.

La société A3E INVEST a pour président M. Levent AKDOGAN, nommé pour une durée illimitée.

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 €), divisé en CENT (100) actions de DIX EUROS (10,00 €) chacune, qui sont attribuées comme suit :

- A M. Levent AKDOGAN. SOIXANTE-SEPT (67) actions,
- A Mme Emma AKDOGAN. ONZE (11) actions,
- A M. Enzo AKDOGAN. ONZE (11) actions,
- A M. Evan AKDOGAN. ONZE (11) actions.
-





1.1.2 Apporteurs

- **M. Levent AKDOGAN**, né le 1^{er} décembre 1977 à Mazgirt (Turquie), de nationalité française, demeurant au 150, rue Noël Seysen, 95120 ERMONT.
- **Mme Emma AKDOGAN**, née le 19 février 12015 à Le Chesnay (78), de nationalité française, demeurant au 150, rue Noël Seysen, 95120 ERMONT.
- **M. Enzo AKDOGAN**, né le 19 septembre 2016 à Le Chesnay (78), de nationalité française, demeurant au 150, rue Noël Seysen, 95120 ERMONT.
- **M. Evan AKDOGAN**, né le 25 octobre 2019 à Le Chesnay (78), de nationalité française, demeurant au 150, rue Noël Seysen, 95120 ERMONT.

1.1.3 Apports

Les apports sont constitués de :

- 10 actions de la société LEVANT détenues en pleine propriété par M. Levent AKDOGAN,
- 39 actions de la société LEVANT détenues en usufruit par M. Levent AKDOGAN,
- 11 actions de la société LEVANT détenues en nue-propriété par Mme Emma AKDOGAN,
- 11 actions de la société LEVANT détenues en nue-propriété par M. Enzo AKDOGAN,
- 11 actions de la société LEVANT détenues en nue-propriété par M. Evan AKDOGAN.

La société LEVANT est une société par actions simplifiée au capital de 1.000 Euros dont le siège social est situé 400, avenue de l'Europe, 28230 EPERNON, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Chartres sous le numéro 791 522 808.

La société LEVANT a pour objet La création, l'acquisition, la propriété, la location, la location-gérance, l'apport, l'échange, la mise en location-gérance, la gestion et l'exploitation, sous toutes formes et par tous moyens, d'hôtels de toutes catégories, de motels et locaux meublés de toutes catégories, de tous fonds de commerce d'hôtel, de motels, de résidences hôtelières ou para hôtelières, de restaurants, de location de salles pour séminaires et, plus généralement, de tous établissements se rapportant à l'hôtellerie, la restauration, le tourisme, les loisirs et les métiers de service.

La société LEVANT est dirigée par son Président, M. Bulent AKDOGAN et par par son Directeur Général, M. Levent AKDOGAN.

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 €) divisé en CENT (100) actions d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 €), intégralement libérées.

1.2 – Caractéristiques de l'opération

1.2.1 – Motif de l'opération





L'opération d'apport se place dans le cadre d'un objectif de structuration patrimoniale et de valorisation des patrimoines respectifs.

1.2.2 – Valeur de référence

La valeur des apports a été déterminée d'un commun accord entre les PARTIES, tenant compte principalement d'une évaluation réalisée par le cabinet FITECO, se basant sur les comptes au 31 décembre 2024 et reposant sur diverses méthodes croisées. Les comptes au 31 décembre 2025 ne sont pas de nature à faire varier significativement cette évaluation ; en conséquence elle reste la base de l'apport.

La valeur totale de la société LEVANT (pour 100% du capital et des droits de vote, soit 100 actions) a été fixée à UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.850.000,00 €).

Ainsi, la valeur de l'APPORT a été fixée à DIX-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (18.500 €) par titre apporté, soit une valeur globale de l'APPORT de NEUF CENT SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (906.500 €).

Pour les besoins de l'évaluation de l'apport des actions en démembrement de propriété, il est précisé que, compte tenu de l'évaluation retenue lors de l'opération de dons manuels avec réserve d'usufruit en date du 16 avril 2026, tenant compte de l'âge du donateur et du barème de l'article 669 du CGI, la valeur de la nue-propriété retenue est égale à 4/10e de la pleine propriété, soit SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (7.400 €) par titre apporté en nue-propriété, la valeur de l'usufruit étant ainsi fixée à 6/10e de la pleine propriété, soit ONZE MILLE CENT EUROS (11.100 €) par titre apporté en usufruit.

Pour M. Levent AKDOGAN, apport de 10 actions en pleine propriété de la société LEVANT pour un montant de DIX-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (18.500,00 €) par titre apporté, soit une valeur globale de l'APPORT de CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (185.000,00 €), pour les 10 actions apportées.

Pour M. Levent AKDOGAN, apport de 39 actions en usufruit de la société LEVANT pour un montant de ONZE MILLE CENT EUROS (11.100 €) par titre apporté, soit une valeur globale de l'APPORT de QUATRE CENT TRENTE-DEUX MILLE NEUF CENTS EUROS (432.900,00 €), pour les 39 actions apportées.

Pour Mme Emma AKDOGAN, apport de 13 actions en nue-propriété de la société LEVANT pour un montant de SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (7.400 €) par titre apporté, soit une valeur globale de l'APPORT de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (96.200,00 €), pour les 13 actions apportées.

Pour M. Enzo AKDOGAN, apport de 13 actions en nue-propriété de la société LEVANT pour un montant de SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (7.400 €) par titre apporté, soit une valeur globale





de l'APPORT de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (96.200,00 €), pour les 13 actions apportées.

Pour M. Evan AKDOGAN, apport de 13 actions en nue-propriété de la société LEVANT pour un montant de SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (7.400 €) par titre apporté, soit une valeur globale de l'APPORT de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (96.200,00 €), pour les 13 actions apportées.

1.2.3 - Date d'effet de l'apport

Le bénéficiaire disposera de la propriété et de la jouissance des titres apportées dès la réalisation de l'apport. Les titres seront soumis immédiatement à toutes les dispositions statutaires et seront immédiatement assimilés aux titres anciens.

1.2.4 – Déclarations

L'apporteur déclare, pour ce qui le concerne, que :

- les titres apportés ne sont et ne seront grevées d'aucune inscription quelconque, sûreté, saisie, séquestre ou opposition,
- les titres apportés sont sa propriété légitime ainsi qu'il est énoncé à l'article 7 du projet de traité d'apport,
- il n'existe et il n'existera aucun obstacle pouvant s'opposer à la libre transmission des titres,
- la société LEVANT dont les titres sont apportés n'a jamais été et n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire et ne fait pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de sauvegarde ou plus généralement d'une procédure visée par le livre VI du Code de commerce,
- que rien ne s'oppose et ne s'opposera à la libre disposition des titres apportées au profit de la société A3E INVEST.

M. Levent AKDOGAN, ès qualités de président de la société A3E INVEST déclare de son côté que :

- La société A3E INVEST sera une société française dont le siège social est établi en France,
- La société A3E INVEST n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire et ne fait pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de sauvegarde ou plus généralement d'une procédure visée par le livre VI du Code de commerce,

1.3 – Description de l'apport

Sous réserve de la réalisation des conditions mentionnées dans le traité d'apport du 7 août 2026, les titres, objet du présent rapport, sont apportés comme suit.





Aux termes du contrat d'apport précité et conformément aux dispositions des articles 1843-1 et 1843-3 du Code civil, les apporteurs apportent sous les garanties ordinaires et de droit ainsi que dans les proportions et à due-concurrence des droits qu'ils détiennent, à la Société Bénéficiaire qui l'accepte :

- la pleine propriété de QUARANTE-NEUF (49) actions de la société LEVANT, correspondant à 49% du capital social de la société LEVANT.

1.4 – Valeur de l'apport

Pour la détermination de la valeur des titres apportées et le calcul du nombre de titres à émettre en contrepartie de l'apport, les titres de la société LEVANT, et les titres de la société A3E INVEST ont été valorisées comme suit d'un commun accord :

- La valeur globale des QUARANTE-NEUF (49) actions de la société LEVANT apportées par les apporteurs, a été estimée NEUF CENT SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (906.500 €).
- La valeur globale des CENT (100) actions de la société A3E INVEST est fixée à MILLE EUROS (1.000 €).

1.5 – Rémunération de l'apport

En rémunération des apports des titres de la société LEVANT ci-dessus désignés, évalués globalement à NEUF CENT SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (906.500 €), il sera attribué aux apporteurs :

- M. Levent AKDOGAN, DIX-HUIT MILLE CINQ CENTS (18.500) actions nouvelles en pleine propriété de la société A3E INVEST, d'un montant unitaire de DIX EUROS (10,00€).

Les associés sont expressément convenus de procéder, par voie de subrogation réelle, au report du démembrement mis en place sur les TRENTE-NEUF (39) actions apportées de la société LEVANT, sur les droits sociaux de la société A3E INVEST qu'ils recevront en rémunération de leurs apports respectifs. Il sera ainsi attribué aux apporteurs :

- M. Levent AKDOGAN, SOIXANTE-DOUZE MILLE CENT CINQUANTE (72.150) actions en usufruit de la société A3E INVEST, d'un montant unitaire de DIX EUROS (10,00€),
- Mme Emma AKDOGAN, VINGT-QUATRE MILLE CINQUANTE (24.050) actions en nue-propriété de la société A3E INVEST, d'un montant unitaire de DIX EUROS (10,00€),
- M. Enzo AKDOGAN, VINGT-QUATRE MILLE CINQUANTE (24.050) actions en nue-propriété de la société A3E INVEST, d'un montant unitaire de DIX EUROS (10,00€),
- M. Evan AKDOGAN, VINGT-QUATRE MILLE CINQUANTE (24.050) actions en nue-propriété de la société A3E INVEST, d'un montant unitaire de DIX EUROS (10,00€).





Les actions nouvelles de la société A3E INVEST seront soumises à toutes les dispositions statutaires, et jouiront de l'ensemble des droits à compter de la date de réalisation déterminée dans le traité d'apport.

2- DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 – Diligences accomplies

Nos diligences ont principalement consisté à :

- ✓ Prendre connaissance du contexte, des buts et modalités de l'opération projetée ainsi que des sociétés et parties concernées et de leur environnement économique, juridique et financier ;
- ✓ Examiner le contrat d'apport, document de référence à notre mission ;
- ✓ Examiner les éventuels avantages particuliers stipulés dans les statuts des sociétés participant à l'opération ;
- ✓ Contrôler la propriété des titres apportés et leur libre disposition ;
- ✓ Examiner les comptes de la société dont les titres sont apportés ;
- ✓ Examiner la valeur des apports sur la base de la documentation produite par les parties ;
- ✓ Apprécier la valeur des apports ;
- ✓ Vérifier, jusqu'à la date de signature du présent rapport, l'absence de fait ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Conformément à la définition légale de notre mission, nos travaux n'ont consisté ni en un audit ni en un examen limité.

Notre mission ne conduit donc pas à émettre une quelconque opinion sur les comptes des sociétés concernées par l'opération. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due – diligence » effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Nous n'avons pas conduit de diligences visant à déterminer la valeur des apports mais à apprécier, au regard des éléments transmis durant notre mission, que les valeurs retenues par les parties n'étaient pas surévaluées.

Nous n'avons pas non plus conduit, au regard de la définition de notre mission, de travaux visant à apprécier la rémunération de l'apport et, en conséquence, la valeur de la société bénéficiaire, la société A3E INVEST.

Nos travaux ont reposé sur les informations et documents communiqués par les parties participantes à l'opération projetée ainsi que par leurs conseils.





Nous avons également échangé avec les responsables des sociétés en présence et les conseils juridiques des parties.

Il nous a été confirmé l'absence d'évènement intervenu jusqu'à la date de signature du présent rapport susceptible de remettre en cause la valeur de l'apport.

Notre mission ponctuelle prend fin avec le dépôt de notre rapport ; il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de réalisation de l'opération d'apport.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans une situation de nature à affecter notre indépendance.

2.2 - Appréciation de la valeur des apports

La valeur des apports résulte de l'évaluation faites entre les parties sur la base des comptes au 31 décembre 2025. Nous avons pris en compte cette évaluation.

L'approche de la valorisation résulte d'une valeur déterminée par diverses méthodes d'évaluation réalisées par l'expert-comptable de la société LEVANT, qui n'appelle pas de remarque de notre part.

Les éléments de la période intercalaire ne sont pas de nature à remettre en cause la valeur déterminée et il n'a pas été porté à notre connaissance de facteurs de nature à introduire un risque dans l'approche.

3 – CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports des QUARANTE-NEUF titres de la société LEVANT fixée à NEUF CENT SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (906.500 €) n'est pas surévaluée et en conséquence, que les apports sont au moins égaux au montant de l'augmentation du capital par la société bénéficiaire.

Fait à Paris, le 10 août 2026

Pierre CAPERAA

Commissaire aux comptes

