SARLU au capital de 1 000 €

11 rue Jules Grévy
37000 Tours

SIRET 939 911 327 00012
FR 59 939 911 327

Société membre de la Compagnie
Régionale des Commissaires aux
Comptes de Versailles

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS sur l'apport en nature des titres de la SAS BF ARTISAN détenus à titre personnel par M. Bounouar FARCHACH au profit de la SARL A&N RénoArchi

SARL A&N RENOARCHI

3 rue Montmureau

28630 BARJOUVILLE

SIREN : en cours de formation

Représentée par Monsieur Bounouar FARCHACH

À l'associé,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision de l'associé unique fondateur de la SARL A&N RénoArchi en date du 15 juin 2026, concernant l'apport en nature des titres de la SASU BF ARTISAN détenus à titre personnel par Monsieur Bounouar FARCHACH dans la SARL A&N RénoArchi en cours de constitution, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévus à l'article L. 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans les statuts de la société SARL A&N RénoArchi. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et, le cas échéant, d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

À 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, d'une part, 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 augmentée, le cas échéant, de la prime d'apport, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description de l'apport ;
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport ;
3. Conclusion.

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

1.1. Contexte de l'opération

L'apport des titres de la SASU BF ARTISAN permettra à l'apporteur de placer les participations qu'il détient, dans la société bénéficiaire, la SARL A&N RénoArchi, dans le cadre de la constitution de cette dernière.

La SARL A&N RénoArchi a pour objet, en France et à l'étranger :

- La souscription, l'acquisition et la gestion de toutes participations financières sous toutes ses formes au capital de toutes sociétés françaises ou étrangères cotées ou non cotées en Bourse, ainsi que la cession, l'apport, l'échange desdites participations ;
- La participation active à la conduite de la politique du groupe qu'elle constitue avec les filiales qu'elle contrôle ;
- Conseil et assistance en matière administrative et financière, ingénierie commerciale ainsi que toutes prestations de services destinées à faciliter le développement des entreprises ;
- Création, acquisition, gestion et exploitation de tous droits de propriété industrielle et intellectuelle, notamment brevets, marques et licences déposés ou à déposer ;
- Location de bureaux et prestations de services ;

- Le tout directement
ou indirectement, par voie de création de sociétés et groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de prise ou de dation en location ou location-gérance de tous biens et autres droits ;
- L'acquisition, la propriété, l'échange ainsi que la location, l'administration et la gérance de tous biens mobiliers, créances et placements tels que les valeurs mobilières, les titres, les droits sociaux, les contrats de capitalisations, et autres produits financiers portant intérêt ;
- La propriété par voie d'acquisition, d'échange, d'apport, la prise en crédit-bail ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, ruraux ou urbains, la création, la constitution et le développement de tous domaines et patrimoines immobiliers, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par voie de location sous quelque forme ou usage que ce soit, nu ou en meublé, et la mise à disposition de ces immeubles, domaines et patrimoines ainsi que leur conservation par tous travaux, quelle que soit leur destination ;
- L'achat en vue de la revente de tous biens et droits immobiliers, ainsi que la location éventuelle de ces biens et droits immobiliers ;
- La construction, la rénovation et l'aménagement de tous biens immobiliers ;

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement, à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.
La société pourra faire toutes opérations rentrant dans son objet, soit seule, soit en participation ou association sous quelque forme que ce soit directement par cession, location ou régie, soit au courtage ou à la commission.

La société A&N RénoArchi, en cours d'immatriculation, sera détenue par M. Bounouar FARCHACH en totalité. Son capital social sera fixé à 123 000 €, divisé en 123 000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 € chacune.

1.2. Présentation des parties

1.2.1. Personne physique apporteuse

Les titres de la SASU BF ARTISAN qui font l'objet de l'apport au profit de la SARL A&N RénoArchi sont actuellement détenus par :

- Monsieur Bounouar FARCHACH, Dirigeant de Société, demeurant 3 Rue Montmureau 28630 BARJOUVILLE, né à CHARTRES (28) le 4 août 1985, de nationalité française.

1.2.2. Société bénéficiaire

La société bénéficiaire des apports est la société SARL A&N RénoArchi, en cours de constitution, dont le siège social sera situé 3 rue Montmureau 28630 BARJOUVILLE. La société sera représentée par Monsieur Bounouar FARCHACH en qualité de Gérant.

1.2.3. Société BF ARTISAN dont les titres sont apportés

La société BF ARTISAN est une Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU) au capital de 4 000 euros dont le siège social est situé 3 Rue Montmureau 28630 BARJOUVILLE. Elle a pour objet social principal :

- la construction, l'entretien et la réparation des bâtiments ;
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières et/ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son développement.

Monsieur Bounouar FARCHACH détient 4 000 titres sur les 4 000 titres composant le capital social de la société BF ARTISAN, soit 100 % du capital. Tous les titres ont une valeur nominale de 1 euro.

La société BF ARTISAN a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée unipersonnelle. Son numéro d'immatriculation au RCS de CHARTRES est le 892 597 782 (numéro de gestion 2021 B 00006), enregistrée le 3 décembre 2021.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans les statuts de la société SARL A&N RénoArchi. Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apporteur fait apport, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à la Société A&N RénoArchi, ce qui est accepté pour elle par Monsieur Bounouar FARCHACH, ès qualité :

- De la pleine propriété de QUATRE MILLE (4 000) actions d'1 € chacune de valeur nominale lui appartenant, représentant l'intégralité (100 %) des QUATRE MILLE (4 000) actions composant le capital de la société BF ARTISAN, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 4 000 euros, dont le siège social est 3 Rue Montmureau 28630 BARJOUVILLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHARTRES sous le numéro 892 597 782, plus amplement décrite à l'exposé qui précède.

Lesdites actions sont évaluées à CENT VINGT TROIS MILLE EUROS (123 000 €).

Origine de propriété
Monsieur Bounouar FARCHACH déclare que les QUATRE MILLE (4 000) actions de la société BF ARTISAN présentement apportées lui appartiennent pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire de QUATRE MILLE EUROS (4 000 €) effectué lors de la constitution de la société.

La propriété des actions apportées, et la libre disposition que l'apporteur a de ces actions, résultent du registre des mouvements de titres de la société BF ARTISAN régulièrement mis à jour.

Déclarations fiscales

Plus-values

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts, Monsieur Bounouar FARCHACH, apporteur, bénéficiera de plein droit du report d'imposition automatique de la plus-value constituée sur les titres, objet du présent apport. En effet, les conditions visées par le paragraphe III de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts sont remplies.
Il sera mis fin au report d'imposition dans les cas prévus au paragraphe I de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts et notamment à l'occasion :
- de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport ;
- de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres apportés, si cet évènement intervient dans un délai, décompté de date à date, de trois ans à compter de l'apport des titres, sauf si la société bénéficiaire de l'apport s'engage à réinvestir le produit de cession dans les conditions fixées au I de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

Enregistrement

En application des dispositions de l'article 810 bis du Code Général des Impôts, les apports réalisés lors de la constitution de sociétés sont exonérés des droits fixes prévus au I bis de l'article 809 et à l'article 810 du Code Général des Impôts.

1.3.2. Conditions suspensives

L'apport qui précède ainsi que les modalités de sa rémunération ne deviendront définitifs qu'au jour de sa vérification et approbation par l'associé unique fondateur de la Société, lors de la signature des statuts constitutifs de la SARL A&N RénoArchi, au vu d'un rapport établi par la société ALTEYNS, 11 rue Jules Grévy 37000 TOURS, Commissaire aux apports, désigné par décision de l'associé unique fondateur en date du 15 juin 2026.

À défaut de cette vérification et approbation dans un délai de quatre mois, à compter de ce jour, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part, ni d'autre.

1.3.3. Rémunération de l'apport

L'apport ci-dessus décrit, évalué à la somme globale de 123 000 euros, est consenti et accepté moyennant l'attribution à l'apporteur de 123 000 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées, émises par la SARL A&N RénoArchi à l'occasion de sa constitution. À l'issue de l'opération, M. Bounouar FARCHACH détiendra 123 000 parts sociales de la SARL A&N RénoArchi, soit 100 % de son capital.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

La valeur d'apport se fera sur la base de la valeur retenue des titres de la société BF ARTISAN, conformément au rapport d'évaluation établi sur la valeur réelle de la société par le cabinet CAUHDA, représenté par M. Cédric AUBRAY, expert-comptable. La valorisation issue de ce rapport ressort à 123 210 euros pour 100 % du capital, résultant de la combinaison de trois approches (patrimoniale, capitalisation de l'EBE corrigé et capacité de remboursement). Par mesure de prudence, la valeur d'apport retenue par les parties a été fixée à 123 000 euros, en deçà de l'évaluation.

1.4.2. Description de l'apport

La valorisation de la société BF ARTISAN issue du rapport d'évaluation ressort à 123 210 euros pour 4 000 titres, soit 30,80 euros par titre. La valeur d'apport retenue par les parties est arrêtée, à 123 000 euros pour les 4 000 titres apportés, soit 30,75 euros par titre.

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

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé 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 l'associé unique fondateur de la SARL A&N RénoArchi sur la valeur de l'apport devant être 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 traité d'apport ;
- pris connaissance de l'activité et du marché de la société dont les titres sont apportés ;
- 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 de la société BF ARTISAN au 31/12/2024 ainsi qu'au 31/12/2025 et des éléments d'activité jusqu'à la date du présent rapport ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- vérifié, jusqu'à la date du présent rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

La direction n'a pas révélé d'éléments susceptibles de contredire la valorisation établie.

2.2. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Bounouar FARCHACH des titres de la société BF ARTISAN, objets du présent apport.

2.3. Appréciation de la valeur de l'apport

2.3.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des titres représentant 100 % du capital de la société BF ARTISAN (4 000 titres sur 4 000 titres).

2.3.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée avec l'assistance du cabinet CAUHDA, représenté par Monsieur Cédric AUBRAY, Expert-Comptable.
La valorisation retenue résulte de la combinaison de plusieurs approches.

2.3.3. Perspectives d'évolution

Afin de permettre l'analyse de la valeur attribuée à la SASU BF ARTISAN, nous avons examiné l'historique de l'évolution de la société sur les exercices clos au 31/12/2023, 31/12/2024 et 31/12/2025.

2.3.4. Valorisation de la SASU BF ARTISAN

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritères intégrant : une approche patrimoniale (actif net comptable corrigé), une approche par capitalisation de l'Excédent Brut d'Exploitation corrigé et une approche par la capacité de remboursement. La combinaison de ces approches conduit à une fourchette de valorisation centrée sur 123 210 euros pour 100 % des titres. La valeur d'apport retenue par les parties, fixée à 123 000 euros, étant inférieure à cette fourchette, elle nous a permis de valider la cohérence et le caractère non surévalué de la valeur globale de l'apport déterminée par les parties.

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 global retenue s'élevant à 123 000 euros pour 4 000 titres de la SASU BF ARTISAN n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant nominal des 123 000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro émises par la SARL A&N RénoArchi en rémunération de l'apport.

Fait à Tours, le 29/06/2026

Pour ALTEYNS,

Frédéric PERROTIN
Commissaire aux apport

