Audit Bugeaud
18, rue Spontini
75116 Paris
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

CAPE TECHNIQUE

Société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 1.000 euros

80 place du Champ de Foire

58460 Breugnon

RCS de Nevers 852 203 124

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Apport en nature de 45 actions de la société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS

Effectué par

Monsieur Alexandre COMTE

à la Société CAPE TECHNIQUE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

A l'Associé Unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé Unique en date du 15 juin 2026 dans le cadre de l'apport de titres de la société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS devant être effectué par Monsieur Alexandre COMTE à la société CAPE TECHNIQUE, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de Traité d'Apport signé en date du 30 juin 2026.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de ces apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables 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 au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport, d'autre part, et le cas échéant à apprécier les avantages particuliers stipulés. En l'occurrence, aucun avantage particulier n'a été stipulé dans l'opération et nous n'en avons découvert aucun.

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 des circonstances postérieurs à sa date de signature. Nous précisons qu'à aucun moment dans notre mission, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales définissant les incompatibilités, interdictions ou déchéances d'exercer les fonctions de commissaires aux apports.

Par ailleurs, nous précisons que les termes commençant par une majuscule et non définis aux présentes ont le sens qui leur est donné dans le projet de Traité d'Apport.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports,

2. Diligences effectuées et appréciation de la valeur des apports.

3. Conclusion

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Parties et sociétés participant à l'opération

1.1.1. La société CAPE TECHNIQUE – ci-après la « **Bénéficiaire** »

La société « CAPE TECHNIQUE », Bénéficiaire de l'apport, est une société à responsabilité limitée depuis le 1er janvier 2024 qui a été constituée le 21 juin 2019 sous forme de société par actions simplifiée.

Son siège social est sis 80, Place de Champ de Foire - 58460 BREUGNON.

Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NEVERS sous le numéro 852 203 124 depuis le 8 juillet 2019.

Elle a pour objet principal les activités spécialisées, scientifiques et techniques diverses.

La durée de cette société expire le 8 juillet 2118.

Son capital social est fixé à la somme de 1.000 Euros. Il est divisé en 100 parts sociales de 10 Euros.

Son prochain exercice social clôturera le 31 décembre 2026.

1.1.2. Monsieur Alexandre COMTE – ci-après l'« **Apporteur** »

L'Apporteur est né le 20 janvier 1991 à SUCY-EN-BRIE (94), de nationalité Française, demeurant 80, Place du champ de foire - 58460 BREUGNON.

L'Apporteur est marié avec Madame Justine PETOT le 2 juin 2018, sous le régime de la séparation de biens.

1.1.3 La société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS, société dont les titres sont apportés

La société « EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS » a été constituée sous forme de société par actions simplifiée en 2023.

Son siège social est sis 22, rue Clément Ader - 91280 SAINT-PIERRE DU PERRAY.

Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'EVRY sous le numéro 953 940 723 depuis le 29 juin 2023.

La durée de cette société expire le 29 juin 2122.

Elle a pour objet principal les activités d'installation et de maintenance de systèmes de climatisation, chauffage, ventilation, désenfumage, plomberie et régulation.

Son capital social est fixé à la somme de MILLE Euros (1.000 €.). Il est divisé en CENT (100) actions d'UN Euro (1 €.) chacune, entièrement libérées.

Son prochain exercice social clôturera le 31 décembre 2026.

1.2. Motifs et buts de l'apport des titres

Afin de faciliter leur gestion, il s'agit de regrouper sous une même entité, en l'occurrence « CAPE TECHNIQUE » qui sera contrôlée par Monsieur Alexandre COMTE, la société existante du groupe, EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS.

1.3. Apports

Monsieur Alexandre COMTE apporte, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, aux conditions exprimées dans le projet de traité d'apport, à la société CAPE TECHNIQUE, sous réserve de la vérification et de l'approbation de cet apport par l'associé unique de la société Bénéficiaire, les biens dont la désignation suit pour leur valeur ci-après indiquée :

1.3.1. Désignation

QUARANTE CINQ (45) actions qu'il détient dans la société « EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS », société par actions simplifiée au capital de 1.000 Euros dont le siège social est sis 22, rue Clément Ader - 91280 SAINT-PIERRE DU PERRAY, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'EVRY sous le numéro 953 940 723.

1.3.2. Evaluation

Les QUARANTE CINQ (45) actions de la société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS, objet de l'apport, ont été évaluées à la somme de DEUX CENT DEUX MILLE CINQ CENTS Euros (202.500 €).

La méthode d'évaluation des actions apportées est détaillée en annexe du projet de traité d'apport.

1.4. Origine de propriété

Monsieur Alexandre COMTE est propriétaire des 45 actions apportées de la société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS pour les avoir acquises lors de la constitution de la société en 2023.

1.5. Déclarations

Monsieur Alexandre COMTE, l'Apporteur, certifie, que les actions apportées n'ont pas fait l'objet d'un transfert en garantie, ne sont gagées en aucune manière au profit des tiers et qu'il a la libre disposition des titres qu'il apporte.

La Bénéficiaire reconnaît avoir eu connaissance des statuts sociaux, de tous procès-verbaux d'assemblées générales et de toutes résolutions prises par Monsieur Alexandre COMTE dans la société dont les titres sont apportés. Elle déclare les accepter sans réserve et s'oblige à s'y conformer.

1.6. Transmission des actions

La Bénéficiaire aura la propriété et la jouissance des titres apportés à compter du jour où aura été prise la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par voie d'émission d'actions nouvelles attribuées à l'Apporteur en contrepartie de son apport.

Il ne sera délivré ni titres ni certificats d'actions, dont la propriété résultera uniquement des statuts et de l'acte de cession ou d'apport.

1.7. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport des actions de la société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS, ci-dessus évalué à la somme de DEUX CENT DEUX MILLE CINQ CENTS Euros (202.500 €), il sera attribué à :

Monsieur Alexandre COMTE : VINGT MILLE DEUX CENT CINQUANTE (20.250) parts nouvelles de la société CAPE TECHNIQUE d'une valeur nominale de 10 Euros chacune, entièrement libérées, qui seront émises à titre d'augmentation de capital.

1.8. Droits de parts nouvelles

Les parts sociales nouvelles seront créées, jouissance rétroactivement à compter du premier jour de l'exercice en cours de CAPE TECHNIQUE, en sorte qu'elles ouvriront droit pour la première fois au dividende qui sera réparti au titre dudit exercice.

Lesdites parts seront complètement assimilées aux parts anciennes et soumises comme elles à toutes les dispositions des statuts.

1.9. Conditions essentielles et suspensives

Les présents apports sont soumis aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation desdits apports par l'associé unique de la société CAPE TECHNIQUE statuant sur le rapport d'un commissaire aux apports ;

- Réalisation définitive de l'augmentation de capital de CAPE TECHNIQUE, correspondant à la rémunération dudit apport.

Il est expressément convenu que la réalisation de ces deux conditions suspensives devra intervenir si possible le 31 juillet 2026, à défaut de quoi, le présent contrat sera considéré comme caduc et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, sauf prorogation par avenant entre les parties.

1.9. Agréments

Monsieur Alexandre COMTE étant d'ores et déjà associé de la société CAPE TECHNIQUE, et seul associé, le présent apport n'a pas lieu d'être agréé.

Le présent apport a été expressément autorisé et la société CAPE TECHNIQUE, agréée en tant que de besoin, par décision de l'assemblée générale extraordinaire de la société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS en date du 30 juillet 2026, conformément aux dispositions de l'article 28 des statuts de EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS.

1.10. Déclarations fiscales

Monsieur Alexandre COMTE, Apporteur, possédant le contrôle de la société CAPE TECHNIQUE, Bénéficiaire de l'apport, les plus-values réalisées du fait de cet apport relève de plein droit du dispositif de report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

Il devra déclarer ces plus-values mobilières au titre de ses revenus de l'année 2026 mais l'imposition de ces plus-values n'interviendra qu'au titre de l'année fiscale au cours de laquelle un des évènements déclencheurs prévus à l'article précité se réalisera.

2. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences effectuées

En exécution de la mission qui nous a été confiée et conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes afin de :

- contrôler la réalité des droits sociaux apportés ;
- analyser la valeur individuelle proposée dans le traité d'apport ;
- procéder à une approche directe de la valeur de l'apport ;
- vérifier la valeur des apports considérés dans leur ensemble et nous assurer jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause les valeurs des apports.

Notre mission prévue par la loi, a pour objet d'éclairer les associés sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et ne relève, ni d'une mission d'audit, ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des opérations spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

A ce titre, nous avons mis en œuvre les travaux suivants et relatifs à l'apport des titres de la société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS à la Bénéficiaire :

- nous nous sommes entretenus avec les conseils de la Société tant pour appréhender le contexte de l'opération proposée, que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;
- nous avons examiné le projet de traité d'apport ;
- nous avons vérifié la pleine et entière propriété des droits sociaux apportés et obtenu confirmation que ces derniers étaient libres de tout nantissement ou privilège, ou le seraient à la date de réalisation ;
- nous avons obtenu le PV d'Assemblée Générale Extraordinaire de la société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS en date du 30 juillet autorisant le principe de l'apport ;
- nous avons pris connaissance et effectué une revue limitée des comptes au 31 décembre 2025 de la société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS ;
- nous nous sommes assurés auprès de la direction et avons obtenu confirmation de sa part, de ce qu'aucun événement intervenu depuis la date de la dernière clôture des comptes de la société, n'était de nature à remettre en cause la valeur des apports ;
- nous avons effectué les travaux qui nous ont paru nécessaires afin d'apprécier la valeur d'apport des titres apportés.

2.2. Appréciation de la valeur des apports

2.2.1 Appréciation du principe de valorisation retenu

Les parties sont convenues de retenir, comme valeur d'apport des titres de la Société, leur valeur réelle.

S'agissant d'apports réalisés par une personne physique, ce dernier étant exclus du règlement ANC 2017-01 du 5 mai 2017 concernant le traitement comptable des opérations de fusions et assimilées, ils doivent être effectués à la valeur réelle.

Sur la base de notre analyse de l'opération, ce principe de valorisation à la valeur réelle apparait justifié, et nous n'avons pas d'autre remarque sur ce principe retenu.

2.2.2 Appréciation de la valeur de l'apport

L'apporteur apporte, sous les garanties ordinaires et de droit, à la Bénéficiaire, 45 actions de la Société.

La valeur totale des Titres Apportés est fixée à deux cent deux mille cinq cents euros (202.500 €), soit une valeur unitaire de quatre mille cinq cents euros (4.500 €) par Titre Apporté.

Cette opération entre dans le cadre d'une réorganisation patrimoniale ayant pour objectif de transférer la totalité des titres de Monsieur Alexandre COMTE par voie d'apport à sa société holding, la société CAPE TECHNIQUE.

En conséquence, les Titres Apportées sont évalués à la valeur réelle, soit une valeur globale de 202.500 euros correspondant à une valeur unitaire de 4.500 euros par Titre Apporté.

Nous avons apprécié la valeur d'apport des titres de la Société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS, à partir de notre propre estimation résultant de la mise en œuvre de la méthode suivante :

- l'application d'un multiple à l'EBITDA la valeur obtenue étant ajustée de la trésorerie ou de l'endettement net. Le multiple utilisé s'inscrit dans la fourchette des multiples observés à l'occasion d'opérations d'acquisitions de sociétés non cotées de tailles et de secteurs comparables.

La mise en œuvre de cette méthode permet de prendre en compte la valeur économique de la Société EFFICIENCE ENERGIES SOLUTIONS et corrobore la valeur d'apport des Titres.

3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à **202.500** € (**deux cent deux mille cinq cents euros)** n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports.

Fait à Paris, le 30 juillet 2026

Le Commissaire aux apports



Audit Bugeaud

Robert MIRRI