

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Deborah AMOUYAL

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie de Paris

Experte-Comptable

Inscrite au Tableau de l'Ordre de Paris

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Société A2CMN

Société par actions simplifiée unipersonnelle en cours de formation

[REDACTED]

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

I. CADRE JURIDIQUE ET MISSION

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associée fondatrice en date du 1er septembre 2026, j'ai été désignée en qualité de commissaire aux apports conformément aux dispositions des articles L.225-8 et L.227-1 du Code de commerce.

Il m'appartient, dans ce cadre, d'apprécier la valeur des apports en nature et de vérifier que celle-ci n'est pas surévaluée.

Je précise que ma mission ne constitue ni un audit ni une évaluation indépendante exhaustive de la société dont les titres sont apportés.

II. Présentation de l'opération

La société A2CMN est une société par actions simplifiée unipersonnelle en cours de constitution, ayant pour objet une activité de holding et de prise de participations.

L'opération consiste en l'apport par Madame Anne, Andrée, Odette THEVIER, née le [REDACTED] à [REDACTED] demeurant [REDACTED] de cinquante-cinq (55) parts sociales de la société LE CHATEAU DES ARENES, société à responsabilité limitée au capital de 55 000 euros, dont le siège social est situé [REDACTED] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 752 356 519, représentant 100 % du capital et des droits de vote.

Cet apport constitue l'intégralité du capital social de la société bénéficiaire.

La société LE CHATEAU DES ARENES exerce une activité de restauration traditionnelle, de traiteur, d'hébergement, de locations saisonnières et d'organisation de séminaires. Son exercice social coïncide avec l'année civile.

III. Description des apports

Les titres apportés consistent en cinquante-cinq (55) parts sociales de mille euros (1 000 €) de valeur nominale, numérotées de 1 à 55, intégralement libérées, composant la totalité du capital de la société LE CHATEAU DES ARENES.

L'apporteur déclare être pleinement propriétaire des titres et qu'ils sont libres de toute sûreté, entièrement libérés et cessibles.

S'agissant de parts sociales d'une société à responsabilité limitée, les titres apportés ne sont pas librement négociables : leur transmission s'opère par acte et leur cession à un tiers est soumise à l'agrément des associés dans les conditions de l'article L.223-14 du Code de commerce. La société étant à ce jour unipersonnelle, cette procédure est sans objet pour la réalisation du présent apport.

Ces déclarations n'appellent pas d'observations particulières dans le cadre de ma mission.

IV. Méthode de valorisation retenue

La société LE CHATEAU DES ARENES présentant un actif net comptable négatif, la valorisation de ses titres ne peut procéder de cette méthode. La valeur retenue résulte d'une approche patrimoniale à la valeur vénale, consistant à retenir la valeur de marché de l'actif immobilisé, sous déduction de l'impôt latent sur la plus-value, de l'endettement financier et des dettes d'exploitation.

La valeur vénale de l'actif immobilisé a été arrêtée à 2 500 000 euros. Ce montant m'a été communiqué par l'apporteur et n'a pas fait l'objet d'une expertise immobilière indépendante. Il est à comparer à une valeur nette comptable de 686 285 euros, soit une plus-value brute de 1 813 715 euros. Après imputation du report à nouveau déficitaire, l'assiette imposable ressort à 1 101 749 euros et l'impôt sur les sociétés latent à 271 187 euros.

Après déduction de cet impôt latent, du capital restant dû et des comptes courants d'associés pour 1 347 287 euros et des autres dettes pour 125 495 euros, la valeur brute des titres s'établit à 756 031 euros. L'application d'une décote de 15,70 % au titre de la fiscalité latente pesant sur la distribution ramène la valeur nette à 637 334 euros. Les parties ont retenu, dans le contrat d'apport, une valeur d'apport de 600 000 euros.

V. Analyse critique de la valorisation

La société présente des capitaux propres négatifs, qui s'établissent à - 553 647 euros au 31 décembre 2025, et des résultats déficitaires sur les trois derniers exercices : - 34 662 euros au titre de 2023, - 62 811 euros au titre de 2024 et - 103 319 euros au titre de 2025, pour un chiffre d'affaires revenu de 603 576 euros à 415 849 euros sur la même période.

L'écart entre l'actif net comptable et la valeur retenue provient intégralement de la plus-value latente sur les constructions, inscrites au bilan pour 1 584 666 euros en valeur brute et 727 720 euros en valeur nette après amortissements.

Les calculs intègrent une extrapolation de l'exercice 2026, établie sur la base d'un résultat, d'une dotation aux amortissements et d'une variation de l'endettement identiques à ceux de l'exercice 2025. Ces hypothèses minorent la valeur des titres et vont donc dans le sens de la prudence.

Aucune décote n'a été appliquée au titre de la minorité, l'apport portant sur 100 % du capital et des droits de vote de la société. La valeur d'apport de 600 000 euros retenue par les parties est inférieure d'environ 6 % à la valeur nette ressortant de mes travaux.

La valeur des titres est sensible à la valeur vénale retenue pour l'actif immobilisé, en raison du niveau d'endettement de la société. La valeur d'apport de 600 000 euros correspond à une valeur vénale d'actif de l'ordre de 2 441 000 euros ; la valeur de 2 500 000 euros retenue par les parties se situe au-dessus de ce seuil.

VI. Diligences effectuées

Mes diligences ont notamment consisté à examiner les statuts à jour de la société LE CHATEAU DES ARENES, le procès-verbal des décisions de l'associée unique du 12 janvier 2026, les comptes annuels des exercices clos les 31 décembre 2023, 2024 et 2025, le contrat d'apport ainsi que le projet de

statuts de la société A2CMN. La valeur vénale de l'actif immobilisé m'a été communiquée par l'apporteur, qui en a confirmé la sincérité.

J'ai apprécié la cohérence d'ensemble de la valorisation retenue au regard des informations disponibles et vérifié la réalité ainsi que la propriété des titres apportés.

VII. Limites de la mission

La présente appréciation repose sur les informations et documents qui m'ont été communiqués.

Elle ne constitue pas une évaluation indépendante complète de la société LE CHATEAU DES ARENES et ne préjuge pas de l'évolution future de sa valeur.

Les comptes annuels de la société LE CHATEAU DES ARENES ont fait l'objet d'une mission de présentation par son expert-comptable et n'ont pas été audités.

La valeur vénale de l'actif immobilisé résulte des informations qui m'ont été communiquées par l'apporteur et n'a pas été corroborée par une expertise immobilière indépendante. Mes conclusions seraient à reconsidérer si cette valeur devait être significativement remise en cause.

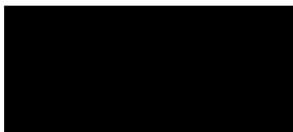
Les conclusions exprimées s'inscrivent strictement dans le cadre de la mission définie par les textes légaux.

VIII. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, j'estime que la valeur des apports en nature, fixée à 600 000 euros, n'est pas surévaluée.

Fait à Charenton-le-Pont
Le 9 septembre 2026

Le Commissaire aux apports
Danielle Déborah AMOUYAL



Danielle Deborah AMOUYAL