RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

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

Docusign Envelope ID: 62AA1D41-12F3-8265-82D0-A4EFC23C406E

www.altoneo.com

altonéo

Être bien entouré, ça change tout !

AUDIT & COMMISSARIAT AUX COMPTES

ALTONEO AUDIT
15 rue des Bordagers Changé - CS 92107 - 53063 LAVAL Cedex 9
Tél. [redacted]
Capital de 260 665 € - 499 885 333 RCS LAVAL
N° TVA intracommunautaire : FR 24 499 885 333

SARL A.J.F.
917 710 931 R.C.S. Saint-nazaire
7 avenue de la Liberte, Tharon-Plage
44730 SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Docusign Envelope ID: 62AA1D41-12F3-8265-82D0-A4EFC23C406E

altonéo
Être bien entouré, ça change tout !

APPORTS DE TITRES

SOCIETE BENEFICIAIRE S.A.R.L. A.J.F.

APPORT DE TITRES DE LA S.C.I. DU CHAPITRE ET DE LA S.C.I. M.C.T.

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

Aux Associés de la S.A.R.L. A.J.F.,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision de l'Associé Unique de la société S.A.R.L. A.J.F. en date du 29 juillet 2026, concernant l'apport de parts des sociétés S.C.I. DU CHAPITRE et S.C.I. M.C.T. à la société S.A.R.L A.J.F. par la personne physique, Monsieur Franck TERRIEN, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans les projets d'apport en nature, signés par la personne physique apporteuse concernée en date du 30 juillet 2026. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

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 actions 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.

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. Synthèse – points clés
4. Conclusion.

Docusign Envelope ID: 62AA1D41-12F3-8265-82D0-A4EFC23C406E

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

1.1. Présentation des parties

1.1.1. Personne physique apporteuse

Apport réalisé par Monsieur Franck TERRIEN demeurant [redacted]

1.1.2. Société bénéficiaire

La société S.A.R.L. A.J.F., société à responsabilité limitée immatriculée 917 710 931 au R.C.S. de SAINT NAZAIRE, au capital de 420 200 euros, dont le siège social sera situé au 7 avenue de la Liberté, Tharon-Plage, 44730 SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF, représentée par Monsieur Franck TERRIEN, Gérant.

1.1.3. Sociétés dont les titres sont apportés

1.1.3.1. S.C.I. DU CHAPITRE

La société S.C.I. DU CHAPITRE est une société civile immobilière au capital de 421 927 euros, immatriculée depuis le 27 novembre 2009 au registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 518 436 811 R.C.S. NANTES.

Son siège actuel est situé [redacted]

Son capital social est fixé à la somme de 421 927 euros. Il est divisé en 421 927 parts de 1 euro (EUR 1) chacune, entièrement libérées et attribuées de la manière suivante :

- Monsieur Philippe TERRIEN, titulaire de 194 145 parts,
- Monsieur Franck TERRIEN, titulaire de 194 145 parts,
- S.A.S. GARAGE CAMILLE TERRIEN et FILS, titulaire de 33 637 parts.

La société S.C.I. DU CHAPITRE clôture son exercice comptable le 31 décembre de chaque année. Les derniers comptes de cette société ont été établis à la date du 31 décembre 2025.

Elle n'est pas dotée de commissaire aux comptes.

La société SCI DU CHAPITRE est propriétaire d'un bâtiment à usage professionnel et commercial situé au lieu-dit L'Etang de La Noue, La Chapelle-Basse-Mer, 44450 DIVATTE SUR LOIRE, cadastré section ZX N°927, pour l'avoir reçu à titre d'apport en nature de la part de Monsieur et Madame Camille et Mélanie TERRIEN aux termes d'un acte reçu par Me COURSOLLE, Notaire à CHAMPTOCEAUX le 3 juin 2010.

La durée de cette société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au RCS.

[redacted]

La société S.C.I. M.C.T. est une société civile immobilière au capital de 106 744.80 euros, immatriculée depuis le 12 décembre 2000 au registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 433 760 147 R.C.S. NANTES.

Son siège actuel est situé [redacted]

Docusign Envelope ID: 62AA1D41-12F3-8265-82D0-A4EFC23C406E

Son capital social est fixé à la somme de 106 744.80 euros. Il est divisé en 2 334 parts de quarante-cinq euros et soixante-treize centimes (EUR 45.73) chacune, entièrement libérées et attribuées de la manière suivante :

- Monsieur Philippe TERRIEN, titulaire de 778 parts,
- Monsieur Franck TERRIEN, titulaire de 778 parts,
- Monsieur Christophe TERRIEN, titulaire de 778 parts.

La société S.C.I. M.C.T. clôture son exercice comptable le 31 décembre de chaque année. Les derniers comptes de cette société ont été établis à la date du 31 décembre 2025.

Elle n'est pas dotée de commissaire aux comptes.

La société S.C.I. M.C.T. est propriétaire :

- d'un bâtiment à usage professionnel et commercial de garage automobile situé au [redacted] pour l'avoir reçu à titre d'apport en nature de la part de Monsieur et Madame Camille et Mélanie TERRIEN aux termes des statuts constitutifs de la société.
- d'un terrain situé [redacted] pour l'avoir reçu suite à la fusion-absorption de la société AVENIR EUROPE (RCS NANTES 534 054 994) aux termes d'un traité de fusion conclu par acte authentique reçu par Me LE CAM, Notaire à BEAUPREAU EN MAUGES en date du 31 décembre 2021.
- d'une maison à usage d'habitation située à DIVATTE-SUR-LOIRE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44450 3 Boulevard Pasteur, La Chapelle-Basse-Mer, pour l'avoir acquise de l'indivision composée de Messieurs Philippe, Christophe et Franck TERRIEN aux termes d'un acte authentique reçu par Me LE CAM, Notaire à BEAUPREAU EN MAUGES le 9 juillet 2026.

La durée de cette société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au RCS soit jusqu'au 11 décembre 2099.

1.2. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans les projets de traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.2.1. Caractéristiques essentielles des apports

Les parts de la société S.C.I. DU CHAPITRE et S.C.I. M.C.T. seront soumises à toutes les dispositions statutaires, assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de l'Assemblée Générale extraordinaire de la société S.A.R.L. A.J.F. constatant la réalisation définitive de l'augmentation de capital.

Conformément à la loi, Monsieur Franck TERRIEN, Gérant de la société S.A.R.L. A.J.F., déclare que les parts nouvelles seront intégralement libérées.

Docusign Envelope ID: 62AA1D41-12F3-8265-82D0-A4EFC23C406E

1.2.2. Conditions suspensives

Les présentes opérations d'apport sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

- Qu'après agrément de l'opération d'apport de parts sociales par la collectivité des associés de la S.C.I. M.C.T. et de la S.C.I. DU CHAPITRE et de la dispense d'avoir à procéder par acte authentique,
- Qu'au jour de sa vérification et de son approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la S.A.R.L. A.J.F. qui statuera au vu du rapport établi par le Commissaire aux apports.

1.2.3. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport en nature par Monsieur Franck TERRIEN des 778 parts sociales de la société S.C.I. M.C.T. et des 194 145 parts sociales de la société SCI DU CHAPITRE évaluées à la somme globale de six cent douze mille six cent cinquante euros (EUR 612 650), Monsieur Franck TERRIEN se voit attribuer en pleine propriété soixante et un mille deux cent soixante-cinq (61 265) actions de dix euros (10 €) chacune, intégralement libérées, dans le capital de la S.A.R.L. A.J.F.

1.2.4. Subrogation

Il n'y a pas de subrogation octroyée dans le cadre de l'apport.

1.2.5. Avantages particuliers stipulés

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

1.3. Présentation de l'apport

1.3.1. Liens entre l'Apporteur et la Société Bénéficiaire

La Société Bénéficiaire S.A.R.L. A.J.F. sera détenue à 61.66 % par Monsieur Franck TERRIEN Apporteur des parts.

1.3.2. Description des apports

Monsieur Franck TERRIEN GICQUEAU apporte à la Société Bénéficiaire :

- 778 parts sociales de la société S.C.I. M.C.T. représentant 33.33% du capital social, d'une valeur nominative de 537.92 euros chacune. L'apport est évalué à la somme globale de quatre cent dix-huit mille cinq cents euros (EUR 418 500),
- 194 145 parts sociales de la société S.C.I. DU CHAPITRE représentant 46.01% du capital social, d'une valeur nominative de 1 euro chacune. L'apport est évalué à la somme globale de cent quatre-vingt-quatorze mille cent cinquante euros (EUR 194 150).

En rémunération de cet apport, Monsieur Franck TERRIEN se voit attribuer en pleine propriété soixante et un mille deux cent soixante-cinq (61 265) parts sociales de 10 euros (10 €) chacune, intégralement libérées, dans le capital de la S.A.R.L. A.J.F.

Docusign Envelope ID: 62AA1D41-12F3-8265-82D0-A4EFC23C406E

2. DILIGENCES ACCOMPLIES 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 les Associés sur l'absence de surévaluation de l'apport devant être effectué. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable aux opérations.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou pour un acquéreur et elle ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Échangé avec 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 contrat 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 ;
- Vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement CRC n° 2004-01 ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événement pouvant remettre en cause de façon significative les estimations qui nous ont été communiquées.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

Les parts sociales apportées sont évaluées via :

- Un rapport d'expertise du cabinet ROUX en date du 10 septembre 2024
- Un acte de vente datant du 9 juillet 2026

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la propriété des 778 parts sociales de la société S.C.I. M.C.T. et des 194 145 parts sociales de la société S.C.I. DU CHAPITRE, objet du présent apport, apportées par Monsieur Franck TERRIEN.

Docusign Envelope ID: 62AA1D41-12F3-8265-82D0-A4EFC23C406E

3. SYNTHÈSE – POINTS CLÉS

Les diligences que nous avons mises en œuvre ont consisté à :

- Analyser les méthodes de valorisation de l'apport ;
- Analyser les documents juridiques ;
- Échanger avec les conseils des sociétés ;
- Analyser la méthode de valorisation de la société

4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 612 650 euros pour la S.A.R.L. A.J.F. n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Angers, le 31 juillet 2026

Le Commissaire aux Apports,

ALTONEO AUDIT

DocuSigned by:
[redacted]
3A5D3E7C12BE452...

Julien MALCOSTE

Associé