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

# IKS Audit Expertise & Conseils

**Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes**

2P-1

Société à responsabilité limitée

au capital de 400 euros

132 Rue Perronet

92200 Neuilly Sur Seine

989 237 029 RCS NANTERRE

## Rapport du Commissaire aux apports

Messieurs les associés de la société 2P-1,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés en date du 06 janvier 2026 concernant l'apport en nature de la nue-propriété des biens et droits immobiliers de Mr POULET Xavier et de Mr POULET Alain-Joseph au profit de la société 2P-1, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.223-9 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'augmentation de capital établi par acte notarié, qui sera signé, une fois le rapport transmis, par Mr POULET Xavier et de Mr POULET Alain-Joseph. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de 1'apport n'est pas surévaluée.

A 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 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.

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 des apports.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Synthèse et points clés.
4. Conclusion.

## 1. Présentation de l'opération et description de l'apport

### 1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport envisagé par Mr POULET Xavier et Mr POULET Alain-Joseph, permettra à la société 2P-1 de procéder à une augmentation de capital.

L'apport envisagé concerne la nue-propriété des biens et droits immobiliers de Mr POULET Xavier et de Mr POULET Alain-Joseph, reçus par donation comme indiqué dans l'acte notarié du 10 février 2025.

### 1.2 Présentation générale et intérêts en présence

#### 1.2.1 Personnes physiques apporteuses

La société 2P-1 va procéder à une augmentation de capital par l'apport de la nue-propriété de biens et droits immobiliers dont détiennent Mr POULET Xavier et Mr POULET Alain-Joseph.

#### 1.2.2 Société bénéficiaire 2P-1

Conformément au projet d'augmentation de capital à venir, il est prévu que l'augmentation de capital se réalise suite à la signature de Mr POULET Xavier et de Mr POULET Alain-Joseph du projet d'augmentation de capital établi par acte notarié.

#### 1.2.3 Situation de Mr POULET Xavier et de Mr POULET Alain-Joseph au regard de la société bénéficiaire 2P-1

Le capital de 400 euros de la société 2P-1 est composé de 4 parts de 100 euros chacune.

Répartition de capital :

Mr POULET Hervé : Part numéro 1.

Mme POULET Marie-Christine : Part numéro 2.

Mr POULET Xavier : Part numéro 3.

Mr POULET Alain-Joseph : Part numéro 4.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet d'augmentation de capital.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport portera sur la nue-propriété de biens et droits immobiliers que détiennent Mr POULET Xavier et Mr POULET Alain-Joseph suite à l'acte de donation établi en date du 10 février 2025.

Cet acte notarié décrit les biens et droits immobiliers faisant office de la donation effectuée par Mr POULET Hervé et Mme POULET Marie-Christine au profit de leurs enfants Mr POULET Xavier et Mr POULET Alain-Joseph.

L'apport portera donc sur la nue-propriété de ces biens et droits immobiliers, au profit de la société 2P-1 par augmentation de capital.

Les nouvelles parts émises par la société 2P-1 au nombre de 7788 seront détenues par Mr POULET Xavier et Mr POULET Alain-Joseph selon la répartition suivante :

Mr POULET Xavier : parts numérotées de 3 et 5 à 3898.

Mr POULET Alain-Joseph : parts numérotées de 4 et de 3899 à 7792.

Les nouvelles parts émises sont valorisées à 100 euros chacune.

L'augmentation de capital est donc valorisée à 778 800 euros.

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de la société bénéficiaire 2P-1 sera de 779 200 euros.

1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à la signature du projet d'augmentation de capital et aux formalités statutaires liées à l'augmentation de capital.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, i1 sera attribué à :

- Mr POULET Xavier les parts numérotées de 3 et 5 à 3898.
- Mr POULET Alain-Joseph : parts numérotées de 4 et de 3899 à 7792.

1.3.4 Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de 1'apport.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Le projet d'augmentation de capital indique la valorisation des apports de la nue-propriété des biens et droits immobiliers apportés.

Après analyse des valeurs retenues, celles-ci restent cohérentes comparé au prix médian au mètre carré de la localisation des biens et droits immobiliers.

A ce critère s'ajoutent les caractéristiques particulières de chaque bien comme pratiqué dans le secteur de l'immobilier.

1.4.2 Description de l'apport

Les apports de Mr POULET Xavier et de Mr POULET Alain-Joseph au profit de la société 2P-1, évalués dans le projet d'augmentation de capital, se traduiront par une augmentation de capital de la société bénéficiaire 2P-1 pour un montant de 778 800 euros.

7788 nouvelles parts seront émises pour une valeur de 100 euros chacune.

Attribution des nouvelles parts :

Mr POULET Xavier : parts numérotées de 3 et 5 à 3898, soit 3895 parts attribuées.

Mr POULET Alain-Joseph : parts numérotées de 4 et de 3899 à 7792, soit 3895 parts attribuées.

## 2. Diligences et appréciation 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 estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet de vérifier la cohérence de la valorisation de la nue-propriété des biens et droits immobiliers détenus et apportés par Mr POULET Xavier et par Mr POULET Alain-Joseph au profit de la société bénéficiaire 2P-1.

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 traité d'apport.
- vérifié la cohérence de l'augmentation de capital prévue ainsi que la pleine propriété de la nue-propriété des biens et droits immobiliers 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.
- pris connaissance de l'existence de la société bénéficiaire 2P-1.
- examiné l'approche d'évaluation mises en œuvre par les parties.
- contrôlé la valeur des apports apportés dans le cadre de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire 2P-1.
- vérifié jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de minorer la valeur des apports.

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

Aux termes du projet de l'augmentation de capital par les apports en nature mentionnés, les parties sont convenues de retenir la valeur estimée dans le projet d'augmentation de capital.

Cette valeur se réfère à l'acte de donation datant du 10 février 2025 en tenant compte des caractéristiques immobilières des biens et droits apportés.

Aussi, la valorisation a fait l'objet d'une actualisation suite à la nouvelle valorisation par usufruit économique courant le premier trimestre 2026.

A l'issue, de tous ces paramètres combinés, la valeur retenue de l'apport est valorisée à

778 800 euros.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété de la nue-propriété des biens et droits immobiliers détenus par Mr POULET Xavier et par Mr POULET Alain-Joseph, qui seront apportés au profit de la société bénéficiaire 2P-1.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur les parts créées par la société bénéficiaire 2P-1, soit 7788 parts émises.

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la nue-propriété des biens et droits immobiliers apportés ainsi que sur les caractéristiques immobilières propres à chaque bien.

## 3. Synthèse et points clés

3.1 Diligences mises en œuvre

Les diligences mises en œuvre ne mettent pas en évidence de facteurs remettant en cause la valorisation retenue de l'apport de la nue-propriété des biens et droits immobiliers a la société bénéficiaire 2P-1.

3.2 Eléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

La valorisation retenue repose essentiellement sur la valeur de la nue-propriété des biens et droits immobiliers au moment de l'apport ainsi qu'aux caractéristiques immobilières propres à chaque bien.

## 4. Conclusions

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 778 800 euros n'est pas surévaluée.

A l'issue de l'apport, le capital social actualisé de la société bénéficiaire 2P-1 sera de 779 200 euros.

Fait à Levallois-Perret,

le 22 avril 2026

Le Commissaire aux Apports

SARL IKS Audit expertise et conseils

Représentée par Mr IKSELEYEN Mickael

IKS AEC
Société d'expertise comptable
et de commissariat aux comptes
[redacted]
SIRET : 848 860 755 00018