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: 134DFA8B-6D5B-4609-B7BD-4288D609A032

THIERRY BASTOS

EXPERT–COMPTABLE
INSCRIT AU TABLEAU DE LA REGION DE PARIS

COMMISSAIRE AUX COMPTES
COMPAGNIE DE PARIS

[redacted]

Téléphone : [redacted]
E-MAIL : [redacted]

A+A HOLDING

[redacted]

En cours de constitution

APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE

A + A ARCHITECTES SARL D'ARCHITECTURE ET D'AMENAGEMENT

A LA SOCIETE A+A HOLDING

Rapport du commissaire aux apports

sur la valeur des apports

Docusign Envelope ID: 134DFA8B-6D5B-4609-B7BD-4288D609A032

APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE

A + A ARCHITECTES SARL D'ARCHITECTURE ET D'AMENAGEMENT

A LA SOCIETE A+A HOLDING

Rapport du commissaire aux apports
sur la valeur des apports

A l'associé,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique de la société A+A HOLDING du 14 février 2025 concernant l'apport des titres de la société A+A ARCHITECTES à la société A+A HOLDING j'ai établi le présent rapport conformément à l'article L.225-8 du code de commerce.

La valeur des titres apportés a été arrêtée dans le projet de statut de la société A+A HOLDING. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables 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 au nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusions présentées selon le plan suivant :

1	**PRESENTATION DE L'OPERATION**	**3**
2	**DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**	**4**
3	**CONCLUSION**	**8**

Docusign Envelope ID: 134DFA8B-6D5B-4609-B7BD-4288D609A032

1 1- PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 SOCIETES CONCERNEES

1.1.1 Personnes apporteuses

Nom	Nombre d'actions A+A ARCHITECTES apportées	Valorisation hors soulte à verser
Mr Antoine MORIZOT	5500 parts sociales	389 730 €
Total	**5500 parts sociales**	**389 730 €**

M. Antoine MORIZOT apporte à la société A+A HOLDING 100 % des actions qu'il détient dans le capital de la société A+A ARCHITECTES.

1.1.2 Société dont une partie des titres est apportée

La société dont une partie des titres est apportée est A+A ARCHITECTES, Société à responsabilité limitée, au capital de 220 000 € divisé en 11 000 parts sociales de nominal de 20 €. Son siège social est situé [redacted] Guizot – 75017 [redacted] Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 325 776 599.

Les titres apportés s'élèvent à 5500 parts sociales et représentent 50 % du capital et des droits de vote de la société A+A ARCHITECTES.

1.1.3 Société bénéficiaire des apports

La société bénéficiaire des apports est la société A+A HOLDING, société par actions simplifiée en cours de constitution, dont le siège social sera situé [redacted]

Elle sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre.

Docusign Envelope ID: 134DFA8B-6D5B-4609-B7BD-4288D609A032

1.2 CONTEXTE ET BUT DE L'OPERATION

L'opération d'apport s'inscrit dans le cadre d'une restructuration patrimoniale de M. Antoine MORIZOT.

1.3 CONTEXTE FISCAL DE L'OPERATION D'APPORT

Le présent apport, fait à titre pur et simple, entre dans le champ d'application de l'article 810. I du Code Général des Impôts.

Le présent apport est soumis au régime fiscal de faveur tel que visé à l'article 150.O.B ter du Code Général des Impôts (report d'imposition).

1.4 DESCRIPTION ET REMUNERATION DES APPORTS

Les apports seront constitués par 5500 parts sociales de la société A+A ARCHITECTES appartenant à M. Antoine MORIZOT.

- Les 5500 parts sociales A+A ARCHITECTES sont apportées à une valeur d'apport net de 389 730 euros.

Au terme des statuts, il est prévu d'attribuer en rémunération des apports de M. Antoine MORIZOT :

- M. Antoine MORIZOT : 389 730 titres de valeur nominale de 1 euro chacun de la société A+A HOLDING représentant une rémunération totale de 389 730 euros.

2 DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, à l'effet :

- De contrôler la réalité des apports ;
- D'analyser la valeur des apports proposés dans le projet de statut de la société A+A HOLDING ;
- De vérifier la valeur des apports ;
- De vérifier jusqu'à la date d'émission du présent rapport l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Docusign Envelope ID: 134DFA8B-6D5B-4609-B7BD-4288D609A032

Pour l'essentiel, les diligences que j'ai mises en œuvre sont les suivantes :

- J'ai pris contact avec les conseils de la société A+A ARCHITECTES afin d'appréhender l'opération envisagée, le contexte juridique et économique dans lequel elle se situe, et ses modalités juridiques
- J'ai eu communication des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 septembre 2024 de la société A+A ARCHITECTES ;
- J'ai mis en œuvre des diligences me permettant d'apprécier la valeur des apports ;
- J'ai vérifié la propriété des titres apportés ainsi que leur libre disposition par les apporteurs ;
- Enfin, j'ai obtenu de la part de la direction de la société A+A HOLDING une lettre d'affirmation reprenant les principales déclarations qui m'ont été faites.

2.2 APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.2.1 Appréciation de la méthodologie retenue

L'évaluation de la société A+A ARCHITECTES a été effectuée par le cabinet d'expertise comptable FD & Associés selon la méthode de l'actif net réévalué qui aboutit à une situation nette réévaluée au 30 septembre 2024 de 779 473 euros, soit une valeur de 70,86 euros par titre.

2.2.2 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par M. Antoine MORIZOT des titres objet du présent rapport.

2.2.3 Méthode d'évaluation retenue

La société A+A ARCHITECTES a pour objet l'exercice du métier d'architectes.

- Etudes afférentes à tous projets de construction et d'aménagement
- L'étude de faisabilité et l'étude de programmation,
- L'étude urbanistique, étude financière de concevoir lesdits projets de prescrire les normes techniques afférentes à la Consistance et aux conditions techniques de mise en œuvre Desdits projets de construction.

Docusign Envelope ID: 134DFA8B-6D5B-4609-B7BD-4288D609A032

Actif net réévalué

La société A+A ARCHITECTES possède un fonds de commerce à son actif susceptible d'être réévalué. Dès lors, la méthode d'évaluation fondée sur l'approche de l'actif net réévalué peut trouver à s'appliquer de façon pertinente.

J'ai pris connaissance du bilan comptable arrêté au 30 septembre 2024 de la société A+A ARCHITECTES, établi par le cabinet d'expertise comptable FD & Associés.

Le barème d'évaluation des fonds de commerce relatif aux cabinets d'architectures fait ressortir des ratios en pourcentage du chiffre d'affaires compris entre 20% et 50 %.

Si l'on admet un ratio de 30 %, correspondant à une fourchette moyenne, et compte tenu d'un chiffre d'affaires moyen sur les 3 dernières années de 1 535 539 euros de la société A+A ARCHITECTES, il en découle une évaluation du fonds de commerce, selon ce barème, à la somme de 460 662 euros.

Une survaleur de 253 457 euros doit donc être rajoutée aux fonds propres inscrits au bilan du 30 septembre 2024, soit un actif net réévalué de 909 804 euros (comprenant une dépréciation de comptes clients supplémentaires de 117 678 euros le 31 janvier 2025). La valeur unitaire du titre serait de 82,71 euros.

Dans le traité d'apport, le fond commercial comptabilisé à l'actif du bilan pour un montant historique de 207 205 euros a été réévalué à la somme de 330 331 euros, obtenu en appliquant un coefficient de 22% à la moyenne des chiffres d'affaires des 3 derniers exercices, ce qui peut correspondre à la fourchette basse du barème d'évaluation de cette activité. La valeur unitaire du titre apporté s'élève, selon le contrat d'apport à 70,86 euros.

Cette méthode m'a conforté dans la valorisation de la société A+A ARCHITECTES figurant dans le contrat d'apport.

2.2.4 Autres méthodes de valorisation

Il m'a paru opportun d'évaluer également la société A+A ARCHITECTES par des méthodes basées sur la rentabilité ou des méthodes mixte. Les approches de ces méthodes ont donné les résultats suivants :

- Méthode des flux de trésorerie actualisés : 985 170 euros
- Capitalisation de l'EBE corrigé : 834 300 euros
- Capitalisation CAF et Trésorerie : 881 350 euros

Docusign Envelope ID: 134DFA8B-6D5B-4609-B7BD-4288D609A032

Dividendes

Compte tenu de l'absence de distributions de dividendes au cours des années précédentes et ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

2.2.5 Appréciation de la valeur d'apport

Les travaux menés par mes soins, à partir des travaux d'évaluation qui m'ont été présentés, ne m'ont pas permis de relever de faits susceptibles de remettre en cause la valeur retenue pour l'apport.

2.2.6 Avantages particuliers

Le projet de statut ne mentionne aucun avantage particulier.

3 CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur de l'apport net des titres s'élevant à 389 730 euros n'est pas surévaluée, et en conséquence, que la valeur des titres apportés est au moins égale à la valeur au nominal des actions à émettre par votre société.

A Paris, le 27 mars 2025.

Thierry BASTOS

Commissaire aux apports

Signé par Thierry Bastos
Le 27/03/25

ID: tx_xzeoV9ZAGJ1A