COMPTAGESMA AUDIT
Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale Ouest-Atlantique
SARL au capital de 13.620 euros - RCS St Malo 379 014 764 - N° TVA intracommunautaire FR22 379 014 764

PANOVA

Siège Social : 15 rue Kerviler 35000 Rennes
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 €

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur de l'apport des actions de la SAS HEP ARCHITECTES à la SAS PANOVA

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur de l'apport des actions de la SAS HEP ARCHITECTES à la SAS PANOVA

Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, concernant les apports en nature devant être faits par Monsieur Valentin ENGASSER, des actions qu'il détient dans la société HEP ARCHITECTES, à la société PANOVA dans le cadre de l'augmentation de son capital, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du code de commerce.

Le montant de l'apport a été arrêté dans le contrat d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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 professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, 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 des apports. 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 postérieures à sa date de signature.

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

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres s'inscrit dans le cadre de l'augmentation du capital de la société PANOVA par la voie de l'apport en nature décrit aux termes des présentes.

1.2. Entités participant à l'opération

1.2.1. Société bénéficiaire de l'apport : PANOVA

La société bénéficiaire de l'apport est une société par actions simplifiée à associé unique immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 103 674 032. Son siège social est fixé 15 rue Kerviler à Rennes (35000).

La durée de la société est fixée à 99 années à compter du 17 avril 2026, date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

La société a pour objet social, tel qu'il ressort de l'article 2 de ses statuts :

« La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- La prise de participation dans toutes sociétés et entreprises constituées ou à constituer quelles que soient leurs activités, civiles, commerciales, ou industrielles par tous moyens, apports, fusions, souscriptions, achats d'actions, de parts sociales ou de parts d'intérêt de sociétés civiles ou de groupement d'intérêt économique,
- La détention, la gestion et la cession, sous toute forme, de toutes parts sociales et de toutes valeurs mobilières dans toutes sociétés ou entités juridiques, créées ou à créer, françaises ou étrangères et, d'une

manière générale, toutes opérations financières se rattachant à cette activité,

- L'exercice de tout mandat social dans toute forme de société permettant l'exercice d'un mandat social par une personne morale,
- Le placement de la trésorerie disponible via la conclusion de tous contrats de capitalisation ou sous toute autre forme,
- L'édification, l'aménagement et la réfection, l'acquisition, l'exploitation par bail ou autrement et la cession éventuelle de tous immeubles, biens et droits immobiliers,
- L'acquisition, la détention, la gestion et la cession éventuelle de tous actifs mobiliers corporels ou incorporels et notamment, sans que cette liste soit limitative portefeuille de valeurs mobilières ou encore brevets, procédés, etc.,
- L'emprunt de toutes sommes nécessaires à la réalisation de l'objet ci-dessus avec ou sans garantie, ainsi que la constitution de toute sûreté sur les actifs sociaux,
- Toutes prestations de services, sans que cette liste soit limitative, en matière de gestion financière, administrative, technique, commerciale, marketing, formation, négoce de produits, juridique et informatique, le tout au profit des sociétés dans lesquelles la société détient une participation,

Le tout, soit directement, soit au moyen de la création de sociétés ou groupements nouveaux, d'apports, de souscription, d'achats de droits sociaux, de sociétés en participation, dans le cadre de contrat de franchise, ou de prise en location gérance de fonds de commerce.

Et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son extension ou son développement. »

Le capital de la société est de 1 000 euros et est divisé en 1 000 actions de 1 euro chacune.

1.2.2. La société dont les actions sont apportées : HEP ARCHITECTES

La société dont les actions sont apportées est une société par actions simplifiée au capital de 30 000 euros divisé en 3 000 actions de 10 euros chacune, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 824 008 379. Son siège social est fixé 15 avenue Germaine Tillion à Saint-Jacques-de-la-Lande (35136).

La durée de la société est fixée à 99 années à compter du 23 novembre 2016, date de sa constitution, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

La SAS HEP ARCHITECTES a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts :

« La société a pour objet l'exercice de la profession d'architecte et d'urbaniste, en particulier la fonction de maître d'œuvre et toutes missions se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace. A cette fin, la société peut accomplir toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de son objet ou susceptibles d'en favoriser le développement. »

1.3. Présentation des apports

Monsieur Valentin ENGASSER apporterait à la société PANOVA, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, les 1 500 actions qu'il détient en pleine propriété de la société HEP ARCHITECTES.
Les 1 500 actions apportées représentent 50 % du capital de la société HEP ARCHITECTES.

1.4. Rémunération des apports

Les 1 500 actions de la société HEP ARCHITECTES, évaluées à la somme globale de 956 887 euros, seront apportées à la société PANOVA et rémunérées par 956 887 actions de ladite société d'une valeur nominale de 1 euro par action, soit 956 887 actions pour Monsieur Valentin ENGASSER.

En conséquence, l'apport est à titre pur et simple à concurrence de 956 887 euros, sans prime d'apport ni soulte.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

Nos diligences ont consisté, pour l'essentiel, à effectuer les travaux suivants :

- Nous nous sommes entretenus avec les représentants des sociétés concernées afin de prendre connaissance de l'opération envisagée et du contexte dans lequel elle se situe, et pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;

- Nous avons procédé à un examen du contrat d'apport et des documents juridiques établis par les sociétés concernées,

- Nous avons pris connaissance des éléments financiers historiques de la société dont les actions sont apportées ;

- Nous avons analysé, jusqu'à la date de ce rapport, les faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;

- Nous avons contrôlé les méthodes retenues pour valoriser les apports par comparaison avec les méthodes financières généralement admises ;

3. CONCLUSION

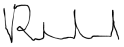
Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous concluons que la valeur de l'apport des actions de la SAS HEP ARCHITECTES prévue au contrat d'apport s'élevant à un montant global de 956 887 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation du capital de la société PANOVA bénéficiaire de l'apport, d'un montant de 956 887 euros, soit 956 887 actions d'une valeur nominale de 1 euro par action.

Fait à Saint-Malo,

Le commissaire aux apports :

COMPTAGESMA AUDIT

Signé par Victor Richard
Le 9 juil. 2026



doc_LweK
tx_JvGakEMv4oPq

Victor RICHARD