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: 692C4F08-6EAC-89A2-8151-0383CBEAE062

PANOVA
Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 1 000 €
Siège social : 15 Rue Kerviler à RENNES (35000)
103 674 032 RCS RENNES
(Ci-après la « **Société** »)

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

Le 23.juillet.2026.....,
Au siège social de la Société,

Monsieur Valentin ENGASSER
Né le [redacted]
Demeurant [redacted]

Propriétaire de la totalité des 1 000 actions composant le capital social de la Société, Associé unique de la Société (ci-après l' « **Associé unique** »),

Après avoir rappelé :

- que par décision du 9 juillet 2026, l'Associé unique a désigné le cabinet COMPTAGESMA AUDIT (379 014 764 RCS SAINT-MALO), sis 13 Rue du Clos de Matignon à SAINT-MALO (35400), représenté par Monsieur Victor RICHARD, en qualité de Commissaire aux apports dans le cadre de l'apport projeté au profit de la Société portant sur 1 500 titres de la société HEP Architectes (824 008 379 RCS RENNES) ;

- qu'aux termes d'un acte sous seing privé en date du 9 juillet 2026, Monsieur Valentin ENGASSER, apporteur, et la Société, bénéficiaire, ont conclu un contrat d'apport (ANNEXE 1) à titre pur et simple de 1 500 actions en pleine propriété de la société HEP Architectes, valorisées à un montant de NEUF CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (956 887 €), en contrepartie de l'attribution à Monsieur Valentin ENGASSER de NEUF CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT (956 887) actions en pleine propriété, d'une valeur nominale d'UN EUROS (1 €) chacune ;

- que ce contrat d'apport a été transmis au cabinet COMPTAGESMA AUDIT, Commissaire aux apports qui, en exécution de sa mission, a établi un rapport annexé au présent procès-verbal (ANNEXE 2) et déposé au Greffe du Tribunal de commerce de RENNES le 9 juillet 2026 ;

- que la valeur réelle et la valeur nominale des NEUF CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT (956 887) actions de la Société à créer au titre de l'augmentation de capital et remises en échange de l'apport susvisé étant égales, il ne sera constitué aucune prime d'apport ;

- qu'il convient désormais d'augmenter de capital de la Société en rémunération de l'apport en nature susvisé et l'attribution au profit de Monsieur Valentin ENGASSER de NEUF CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT (956 887) actions en pleine propriété, de 1 € chacune de valeur nominale, ces actions nouvelles devant être assimilées aux actions anciennes et jouir des mêmes droits à compter de leur souscription ;



Docusign Envelope ID: 692C4F08-6EAC-89A2-8151-0383CBEAE062

- qu'il convient, par voie de conséquence, de modifier les articles 6 et 7 des statuts sociaux ;

- qu'il est également envisagé de supprimer les articles 44 et suivants et les annexes des statuts de la Société devenus sans objet à la suite de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et de procéder, en conséquence, à la renumérotation d'articles.

S'est prononcé sur les questions suivantes :

1. Approbation de l'évaluation de l'apport en nature ;
2. Augmentation du capital social ;
3. Modification des statuts ;
4. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

PREMIÈRE DÉCISION
Approbation de l'évaluation de l'apport en nature

L'Associé unique approuve l'évaluation retenue de l'apport de Monsieur Valentin ENGASSER de 1 500 actions en pleine propriété de la société HEP Architectes (824 008 379 RCS RENNES) au profit de la Société, qui s'élève à un montant de NEUF CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT (956 887 €).

DEUXIÈME DÉCISION
Augmentation du capital social

L'Associé unique approuve le contrat d'apport de titres de la société HEP conclu le 9 juillet 2026 entre Monsieur Valentin ENGASSER, apporteur, et la Société, bénéficiaire, et décide d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de NEUF CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (956 887 €) pour le porter de 1 000 € à 957 887 € et ce par création de 956 887 actions nouvelles de 1 € de valeur nominale chacune, le nombre d'actions constituant le capital social étant ainsi porté de 1 000 à 957 887 actions.

Ces 956 887 actions nouvelles, entièrement souscrites et intégralement libérées par l'apport en nature de 1 500 actions en pleine propriété sont intégralement attribuées à l'Associé unique, apporteur.

L'Associé unique prend acte que l'apport en nature réalisé a le caractère d'apport pur et simple rémunéré par la seule attribution d'actions de la Société.

La valeur réelle et la valeur nominale des 956 887 actions de la Société créées au titre de l'augmentation de capital et remises en échange de l'apport étant égales, il ne sera constitué aucune prime d'apport.

Il est en outre précisé que l'Associé unique prend cette décision :

- d'une part, dans les termes du contrat d'apport en date du 9 juillet 2026,
- d'autre part, au vu du rapport établi par le cabinet COMPTAGESMA AUDIT, Commissaire aux apports, désigné en cette qualité par l'Associé unique.

L'Associé unique prend acte que, dans ces conditions et consécutivement à la réalisation de cet apport, le capital social de la Société est porté à un montant de 957 887 €, divisé en 957 887 actions, toutes entièrement souscrites et intégralement libérées.



Docusign Envelope ID: 692C4F08-6EAC-89A2-8151-0383CBEAE062

TROISIÈME DÉCISION
Modification des statuts

L'Associé unique, en conséquence des décisions qui précèdent, décide de rédiger comme suit les articles 6 et 7 des statuts de la société :

« ***ARTICLE 6 APPORTS***

6.1 Apports en numéraire

A la constitution de la société, il a été fait des apports en numéraire d'un montant de MILLE EUROS (1 000 €) correspondant à la souscription de MILLE (1 000) actions d'UN EURO (1 €) chacune de valeur nominale.

6.2 ***Apports en nature***

Suivant décisions de l'associé unique en date du 23 juillet 2026 , le capital a été augmenté d'une somme de 956 887 € par voie de création de 956 887 actions de 1 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées, en rémunération de l'apport par Monsieur Valentin ENGASSER de 1 500 actions de la société HEP Architectes, ledit apport ayant été évalués globalement à la somme de 956 887 €, et rémunéré par l'attribution aux apporteurs de 956 887 actions de 1 € de valeur nominale de la société PANOVA.
[…]

ARTICLE 7 CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de NEUF CENT CINQUANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (957 887 €).

Il est divisé en NEUF CENT CINQUANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT (957 887) actions d'UN EURO (1 €) chacune de valeur nominale, entièrement souscrites et totalement libérées, toutes de même catégorie. »

Les autres dispositions statutaires demeurent inchangées.

L'Associé unique décide également de supprimer les articles 44 et suivants et les annexes des statuts de la Société devenus sans objet à la suite de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et de procéder, en conséquence, à la renumérotation d'articles.

QUATRIÈME DÉCISION
Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

L'Associé unique confère tous pouvoirs à tout porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités d'enregistrement, de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

* * *

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'Associé unique.



Docusign Envelope ID: 692C4F08-6EAC-89A2-8151-0383CBEAE062

En tant que de besoin, il est précisé que le présent document pourra être signé électroniquement, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil par le biais du service DocuSign.

Monsieur Valentin ENGASSER



Docusign Envelope ID: 692C4F08-6EAC-89A2-8151-0383CBEAE062

ANNEXE I
CONTRAT D'APPORT



CONTRAT
D'APPORT DE TITRES

ENTRE

Monsieur Valentin ENGASSER

Apporteur

ET

La société PANOVA

Bénéficiaire

VE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. **Monsieur Valentin ENGASSER**
Né le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]
Demeurant [redacted]

[redacted] *à Madame Anne-Sophie RONDEAU sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de pacte civil de solidarité adopté sous la forme d'un acte authentique reçu par Maître Marc LAISNÉ, Notaire, le 22 décembre 2017*

Ci-après désigné l'« **Apporteur** »
D'une part,

ET

2. **La société PANOVA**
Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 €
Siège social : [redacted]
Immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 103 674 032
Représentée par Monsieur Valentin ENGASSER, Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après désignée le « **Bénéficiaire** »
D'autre part,

L'Apporteur et le Bénéficiaire sont ci-après désignés individuellement la « **Partie** »
et ensemble les « **Parties** ».

IL A ETE EXPOSÉ (A) ET CONVENU (B) CE QUI SUIT :

VÉ

SOMMAIRE

A – EXPOSÉ 4
B – CONVENTION 6
ARTICLE 1 BIENS APPORTÉS 6
ARTICLE 2 NATURE DE L'APPORT 6
ARTICLE 3 ORIGINE DE PROPRIÉTÉ 6
ARTICLE 4 DÉCLARATIONS DES PARTIES 6
ARTICLE 5 VALORISATION DES BIENS APPORTÉS 7
ARTICLE 6 RÉMUNÉRATION DE L'APPORT 7
ARTICLE 7 RÉGIME FISCAL APPLICABLE À L'OPÉRATION D'APPORT 7
ARTICLE 8 AGRÉMENT DE L'APPORT 8
ARTICLE 9 VÉRIFICATION ET APPROBATION DE L'APPORT 8
ARTICLE 10 PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE 8
ARTICLE 11 EXÉCUTION FORCÉE 9
ARTICLE 12 NÉGOCIATION – EXÉCUTION DE BONNE FOI 9
ARTICLE 13 DEVOIR D'INFORMATION 9
ARTICLE 14 CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION 10
ARTICLE 15 HONORAIRES ET FRAIS 10
ARTICLE 16 POUVOIRS 10
ARTICLE 17 AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ 10
ARTICLE 18 ÉLECTION DE DOMICILE 10

VE

A – EXPOSÉ

1. Dans le cadre d'un projet global de réorganisation patrimoniale et stratégique, chacun des associés de la société HEP Architectes a souhaité constituer sa société holding personnelle, afin de disposer d'une structure juridique individuelle lui permettant la réalisation de ses projets ainsi que la conduite de ses orientations stratégiques, en lieu et place d'une structure commune.

L'opération d'apport des titres de la société HEP Architectes à la société PANOVA constitue ainsi une étape essentielle dans la mise en œuvre de cette stratégie.

2. Aux termes du présent acte Monsieur Valentin ENGASSER propriétaire de MILLE CINQ CENTS (1 500) actions sur les TROIS MILLE (3 000) actions composant le capital de la société HEP Architectes (ci-après la « **Société** ») a décidé de faire apport de ses droits.

3. Les principales caractéristiques de la Société sont les suivantes :

(i) **Dénomination sociale** : HEP Architectes

(ii) **Forme sociale** : Société par Actions Simplifiée

(iii) **Capital social** : 30 000 € divisé en 3 000 actions de 10 € chacune de valeur nominale, entièrement souscrites et intégralement libérées, réparties entre les associés de la manière suivante :

- **Monsieur Mathieu PERAUD** ..... 1 500 actions en pleine propriété
- **Monsieur Valentin ENGASSER** ..... 1 500 actions en pleine propriété

(iv) **Siège social** : [redacted]

(v) **Objet social** :

« 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. »

(vi) **Président** : Monsieur Valentin ENGASSER

(vii) **Commissaire aux comptes** : Néant

(viii) **Exercice social** : du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

(ix) **Immatriculation** : 103 674 032 RCS RENNES

(x) **Régime fiscal** : Impôt sur les sociétés

VE

4. Les Parties sont assistées dans la rédaction des présentes par Maître Estelle ROUVRAIS, Avocate Associée du cabinet GEIREC, SOCIÉTÉ D'AVOCATS, Société d'Avocats dont le siège social est situé au 1 Ter Boulevard de la Boutière à SAINT-GRÉGOIRE (35760).

À ce titre, et en qualité de rédacteur unique, il est rappelé que le cabinet GEIREC, SOCIÉTÉ D'AVOCATS a été mandaté par toutes les Parties en vue de procéder à la rédaction du présent acte.

Il est précisé que le cabinet GEIREC, SOCIÉTÉ D'AVOCATS n'est pas intervenu dans la négociation, ni dans la valorisation de l'intégralité des titres composant le capital de la Société, et que le présent document est le reflet exact et exclusif de l'intention et de la volonté des Parties.

CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT (B) :

VE

B – CONVENTION

ARTICLE 1 BIENS APPORTÉS

Par le présent acte, l'Apporteur apporte, aux conditions et modalités ci-après précisées, au Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, MILLE CINQ CENTS (1 500) actions lui appartenant dans le capital de la Société et représentant 50% du capital social de la Société (ci-après les « **Titres** »).

ARTICLE 2 NATURE DE L'APPORT

Il est expressément convenu entre les Parties que l'apport objet du présent contrat a la nature d'apport pur et simple et qu'il sera en conséquence, ainsi qu'indiqué à l'ARTICLE 6, rémunéré par l'attribution de titres de la société PANOVA, Bénéficiaire de l'apport.

ARTICLE 3 ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'Apporteur déclare être propriétaire des Titres apportés au Bénéficiaire pour les avoir intégralement souscrits en pleine propriété lors de la constitution de la Société.

ARTICLE 4 DÉCLARATIONS DES PARTIES

L'Apporteur déclare :

- que son état civil est bien celui figurant en tête des présentes ;
- qu'il dispose de la pleine capacité civile ;
- qu'il est résident français au sens de la réglementation fiscale ;
- que la société dont les Titres sont apportés est une société par actions simplifiée, de telle sorte que les dispositions de l'article 1424 du Code civil applicables en cas d'apport de parts sociales inscrites en communauté ne sont pas applicables.

L'Apporteur déclare en ce qui concerne les Titres :

- que les Titres présentement apportées sont entièrement libérées ;
- qu'ils sont régulièrement propriétaires des Titres présentement apportées ;
- que les Titres ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, saisie, droit de retour, droit de préemption, interdiction d'aliéner ou autre empêchement quelconque.
- que les Titres ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'action résolutoire à quelque titre que ce soit ;
- que les Titres sont librement cessibles sans charge ni restriction, dans les conditions et limites stipulées dans les statuts de la Société ;
- que les Titres, plus généralement, il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Titres présentement apportées.

Le Bénéficiaire déclare être assujetti à l'impôt sur les sociétés.

VE

ARTICLE 5 VALORISATION DES BIENS APPORTÉS

Dans le cadre de l'opération d'apport objet des présentes, les Parties sont convenues de retenir une valorisation de UN MILLION NEUF CENT TREIZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS (1 913 774 €) pour l'intégralité des actions de la Société.

Dès lors la valorisation des Titres ressort à NEUF CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (956 887 €).

ARTICLE 6 RÉMUNÉRATION DE L'APPORT

L'apport objet du présent contrat a la nature d'apport pur et simple et compte tenu de la valorisation susvisée, il sera attribué aux Apporteurs, selon la répartition ci-après, dans le cadre d'une augmentation du capital à réaliser de la société PANOVA, NEUF CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT (956 887) titres de ladite société, Bénéficiaire, d'une valeur nominale de 1 € chacune, qui seront entièrement souscrites et intégralement libérées à raison de l'apport effectué.

Les nouvelles actions émises seront intégralement remises à l'Apporteur.

ARTICLE 7 RÉGIME FISCAL APPLICABLE À L'OPÉRATION D'APPORT

7.1 Droits d'enregistrement

L'apport effectué à titre pur et simple et rémunéré par l'octroi d'actions du Bénéficiaire est enregistré gratuitement.

La formalité de l'enregistrement sera accomplie par la société GEIREC, SOCIÉTÉ D'AVOCATS dans le mois des présentes.

7.2 Plus-values

L'apport réalisé par l'Apporteur au profit du Bénéficiaire, assujetti à l'impôt sur les sociétés, sont placés sous le régime du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts (ci-après le « **CGI** »).

L'Apporteur est informé qu'il devra indiquer le montant de l'éventuelle plus-value mise en report sur sa déclaration annuelle n° 2074-I, annexée à la déclaration n° 2074. Ce montant sera reporté sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042, case 8UT.

L'Apporteur fournira par ailleurs, dans un délai de TRENTE (30) jours à compter de la demande de l'administration, une attestation émise lors de l'apport par la société Bénéficiaire précisant qu'elle est informée que les Titres qui lui ont été apportés sont grevés d'une plus-value en report d'imposition en application de l'article 150-0 B ter du CGI.

L'Apporteur est informé qu'en l'état des textes applicables à la date des présentes, il sera mis fin au report d'imposition notamment dans les cas suivants :

- cession à titre onéreux, rachat, remboursement ou annulation des actions émises en rémunération de l'apport des Titres ;

- cession à titre onéreux, rachat, remboursement ou annulation des Titres apportés dans un délai de TROIS (3) ans à compter de l'apport, sauf si le Bénéficiaire réinvestit dans un délai de

VE

DEUX (2) ans à compter de la cession au moins 60% du produit de la cession dans un des financements éligibles visés au 2° du I de l'article 150-0 B ter du CGI.

Par ailleurs, en cas de cession à titre onéreux, rachat, remboursement ou annulation des Titres apportés, et sous réserve que la législation (en ce compris la doctrine publiée par l'administration fiscale au Bulletin Officiel des Finances Publiques) le prévoit, le Bénéficiaire annexera à sa déclaration de résultat de l'année de survenance dudit événement une attestation précisant (i) la nature et la date de l'événement ayant affecté les Titres qui lui ont été apportés, (ii) le nombre de Titres affectés par cet événement ainsi que leur prix de cession à la date de cet événement, et (iii) le cas échéant, l'engagement de remployer au moins 60% du produit de la cession des Titres concernés dans les conditions prévues au 2° du I de l'article 150-0 B ter du CGI.

Plus généralement, l'Apporteur comme le Bénéficiaire s'engagent à respecter toute obligation qui serait la leur aux termes de l'article 150-0 B ter du CGI, tel qu'interprété le cas échéant par l'administration fiscale dans sa doctrine publiée au Bulletin Officiel des Finances Publiques, et à maintenir en toute occasion une communication entre eux leur permettant de traiter toute éventuelle difficulté à cet égard.

ARTICLE 8 AGRÉMENT DE L'APPORT

En application des stipulations de l'article 12 des statuts sociaux de la société HEP Architectes, le présent apport a été agréé par les associés de la société HEP Architectes.

ARTICLE 9 VÉRIFICATION ET APPROBATION DE L'APPORT

L'apport des Titres a fait l'objet d'un rapport établi par le cabinet COMPTAGESMA AUDIT (379 014 764 RCS SAINT-MALO), sis [redacted] représenté par Monsieur Victor RICHARD, Commissaire aux apports, désigné en cette qualité par décision de l'associé unique en date du 9 juillet 2026, conformément aux dispositions de l'article L.225-147 du Code de commerce.

En cette qualité, le cabinet COMPTAGESMA AUDIT a apprécié sous sa responsabilité la valeur de l'apport effectué et conclu à l'absence de surévaluation.

Ledit rapport sera annexé, ainsi que le présent contrat d'apport, au procès-verbal des décisions de l'associé unique de la société Bénéficiaire, approuvant l'opération d'apport et augmentant corrélativement le capital de ladite société d'un montant de NEUF CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (956 887 €).

ARTICLE 10 PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

L'apport objet des présentes ne deviendra définitif qu'à compter de la délibération de l'associé unique de la société Bénéficiaire approuvant l'opération d'apport et augmentant corrélativement le capital de ladite société d'un montant NEUF CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (956 887 €).

En conséquence, le Bénéficiaire sera propriétaire des Titres à compter de ladite délibération. Il en aura la jouissance à compter de la même date.

En raison de l'apport conjoint de l'usufruit viager et de la nue-propriété des actions de la Société à la Bénéficiaire, la pleine propriété est définitivement consolidée.

VE

La Bénéficiaire jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé de la société HEP Architectes, conformément à la Loi et aux statuts de la Société, à compter de cette même date.

Il est précisé autant que de besoin que toute distribution de dividendes ou de réserves qui serait décidée par la Société postérieurement à la date de transfert de propriété bénéficiera exclusivement à la Bénéficiaire s'agissant des droits attachés aux Titres apportés.

ARTICLE 11 EXÉCUTION FORCÉE

Conformément aux articles 1217 et 1221 du Code civil, chacune des Parties sera, en tant que de besoin, soumise à toutes procédures permettant l'exécution forcée des obligations mises à sa charge aux termes des présentes.

ARTICLE 12 NÉGOCIATION – EXÉCUTION DE BONNE FOI

Les Parties déclarent qu'elles ont négocié les présentes dans un esprit de bonne foi. Elles s'engagent à les exécuter dans le même esprit conformément aux dispositions de l'article 1104 du Code civil.

Elles s'obligent en conséquence à tout ce qui est exprimé, ainsi qu'à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi leur donnent.

ARTICLE 13 DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le rédacteur des présentes, les Parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

VE

ARTICLE 14 CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Les Parties conviennent, pour tout litige qui pourrait survenir sur la validité, l'interprétation ou l'exécution des présentes, d'attribuer compétence aux juridictions compétentes.

ARTICLE 15 HONORAIRES ET FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, seront à la charge du Bénéficiaire, qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 16 POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la société GEIREC, SOCIÉTÉ D'AVOCATS, à l'effet de procéder aux formalités d'enregistrement, de publicité et de Greffe afférentes au présent acte.

ARTICLE 17 AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des prix. Elles reconnaissent avoir été informées des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 18 ÉLECTION DE DOMICILE

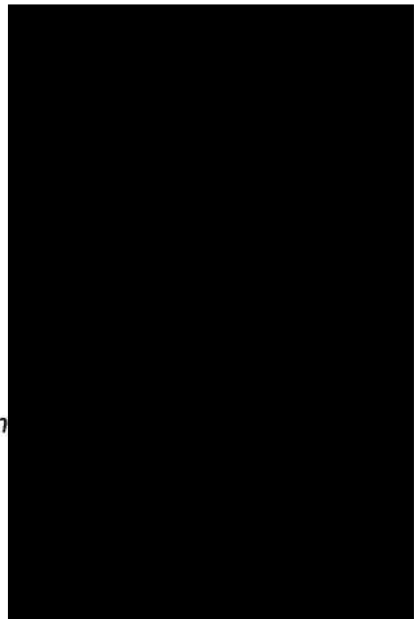
Les Parties font élection de domicile chacune en ce qui la concerne à l'adresse exposée en tête des présentes.

Fait à RENNES

Le 9 juillet 2026

Monsieur Valentin ENGASSER
Apporteur

PANOVA
Représentée par Monsieur Valen
Bénéficiaire



Docusign Envelope ID: 692C4F08-6EAC-89A2-8151-0383CBEAE062

ANNEXE II
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS



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

[redacted]

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

Saint-Malo
13 rue du Clos Matignon
35400 Saint-Malo
[redacted]

Rennes
Rue de la Terre Victoria, Bâtiment A
35760 Saint-Grégoire
[redacted] 99 [redacted]

Dinan
6 rue de la Tramontane
22100 Taden
02 96 85 27 85

Membre Alliance eurus
CNCC

www.comptagesma.com
contact@comptagesma.fr

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 [redacted]

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

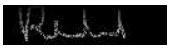
Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous concluons que la valeur de l'apport des actions de la SAS HEP ARCHITECTES prévue au contrat d'apport s'élevant à un montant global de 956 887 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant 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 [redacted]

Le commissaire aux apports :

COMPTAGESMA AUDIT

Signé par Victor Richard
Le 9 juil. 2026



doc_LweK
tx_JvGakEMv4oPq

Victor RICHARD