Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

E.U.R.L. KL

3, place Albert Camus
Immeuble Zéro Newton
44200 NANTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT DEVANT ETRE EFFECTUE A LA SOCIETE KL PAR MÉLANIE RIO

EXPERTS
ET PASSIONNÉS

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

HLP AUDIT
3 chemin du Pressoir Chênaie
BP 58604
44186 NANTES Cedex 4

E.U.R.L. KL
Siège social : 3, place Albert Camus – Immeuble Zéro Newton – 44200 NANTES
Au capital de 17.581.460 euros
RCS NANTES 912 955 994

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT DEVANT ETRE EFFECTUE A LA SOCIETE KL PAR MÉLANIE RIO

A l'associé unique de la société KL,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par l'associé unique de la société KL en date du 17 février 2026, concernant l'apport en nature devant être effectué par Mélanie RIO dans le cadre de l'augmentation de capital de cette société, 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 de contrat d'apport. 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 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 parts sociales 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. Conclusion

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

HLP AUDIT
3 chemin du Pressoir Chênaie
BP 58604
44186 NANTES Cedex 4

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

1.1 CONTEXTE DE L'OPERATION

Le présent apport de titres envisagé par Mélanie RIO, lors de l'augmentation de capital de la société KL, vise à permettre une restructuration du patrimoine de l'apporteuse.

1.2 PRESENTATION DES PARTIES ET INTERETS EN PRESENCE

1.2.1 Personne physique apporteuse

La société KL va recevoir, lors de son augmentation de capital, l'apport de 1.050 titres de la société 305 EAST 50 actuellement détenus par Mélanie RIO, demeurant 34 B, boulevard Guist'Hau – 44300 NANTES.

1.2.2 Société bénéficiaire : E.U.R.L. KL

KL est une société à responsabilité limitée au capital social de 17.581.460 euros, dont le siège social est sis 3, place Albert Camus – Immeuble Zéro Newton – 44200 NANTES. La société est immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 912 955 994.

Son capital est composé de 17.581.460 parts sociales d'une valeur nominale d'un euro chacune. Il est intégralement détenu par Mélanie RIO.

La société KL a pour activités :

- L'acquisition, la cession et la gestion de parts sociales, actions, valeurs mobilières ou obligations, de toutes sociétés françaises ou étrangères, à objet industriel, commercial, professionnel ou civil ;
- La réalisation de prestations de services de toute nature au service de sociétés filiales ou non ;
- La détermination, l'orientation, la conduite de la politique générale, l'animation effective de toutes entités qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce ;
- La participation à toute opération financière avec une entité qu'elle contrôle au sens de l'article L. 511.7-3 du Code Monétaire et Financier, y compris l'octroi de garantie auprès d'organisme financier ;
- L'exercice d'un ou de plusieurs mandats sociaux au sein d'une ou de plusieurs sociétés filiales ;
- La prise de participation financière dans toutes sociétés françaises ou étrangères et la gestion desdites participations ;
- L'investissement dans tous produits bancaires, d'épargne et de placement notamment les contrats de capitalisation ;
- La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

- Et, généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

La société est gérée par Mélanie RIO.

1.2.3 Société dont les titres sont apportés : S.A.R.L. 305 EAST 50

305 EAST 50 est une société à responsabilité limitée au capital social de 30.000 euros, dont le siège social est sis 3, place Albert Camus – Immeuble Zéro Newton – 44200 NANTES. La société est immatriculée au RCS de NANTES sous le numéro 433 292 489.

Son capital est composé de 3.000 parts sociales d'une valeur nominale de dix euros chacune. Il est réparti de la manière suivante :

Associés	Nombre de parts	% de détention
Anthony RIO	1 350	45%
Mélanie RIO	1 350	45%
S.C. KAZOKU RIO	300	10%
Total	**3 000**	

La société 305 EAST 50 a pour activités :

- L'acquisition, la réception comme apports, la construction, la location ; la gestion et l'exploitation de tous biens et droits immobiliers ;
- La prise de participation dans toutes sociétés civiles ou commerciales ; l'acquisition, la souscription et la gestion de tous titres de sociétés et de toutes valeurs mobilières ;
- Toutes prestations de conseil, d'étude et d'assistance au profit de toutes entreprises ;
- La création, l'acquisition, la prise à bail ou en gérance libre et l'exploitation de tous établissements ou entreprises se rattachant à l'une ou l'autre des activités ci-dessus spécifiées ou pouvant en facilité l'extension ou le développement ;
- Et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini ou à tout autre objet similaire ou connexe de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son extension ou son développement

La société est cogérée par Mélanie RIO et Anthony RIO.

1.3 DESCRIPTION DE L'OPERATION

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit.

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Selon l'article 3.1 du projet de contrat d'apport, ce dernier sera réalisé avec effet à la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société KL.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun de l'apport en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du Code de Commerce.

D'après l'article 7 du projet de contrat d'apport et en application des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts, les apporteurs entendent bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange des titres de la société 305 EAST 50 contre les titres émis lors de l'augmentation de capital de la société KL.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera enregistré gratuitement, conformément aux dispositions de l'article 810 du Code Général des Impôts.

1.3.2 Conditions suspensives

D'après l'article 6 du projet de contrat d'apport, la réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à :

- L'approbation de l'évaluation de l'apport et la constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital par l'associée unique de la société KL ;
- L'agrément par la collectivité des associés de la société 305 EAST 50 de l'opération d'apport de titres et de la société KL en qualité de nouvelle associée.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 30 avril 2026. A défaut, l'apport sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

1.3.3 Rémunération de l'apport

Comme indiqué à l'article 2.2.1 du projet de contrat d'apport, en rémunération de l'apport, il sera attribué à Mélanie RIO, 480.577 parts sociales de la société KL d'un euro de valeur nominale chacune.

La différence entre la valeur de l'apport et celle de l'augmentation de capital de la société KL, soit la somme de 173.293 euros, constituera une prime d'émission.

1.3.4 Avantages particuliers stipulés

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

1.4 PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Aux termes du projet de contrat d'apport de titres, les parties ont convenu de retenir la valeur de marché des parts sociales de la société 305 EAST 50 en tant que valeur d'apport.

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

HLP AUDIT
3 chemin du Pressoir Chênaie
BP 58604
44186 NANTES Cedex 4

1.4.2 Description de l'apport

Les titres de la société 305 EAST 50, dont l'apport est envisagé lors de l'augmentation de capital de la société KL, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 1.870.000 euros, soit 623,33 euros par part sociale. Ainsi, 1.050 parts sociales de la société 305 EAST 50 seront apportées par Mélanie RIO pour 654.500 euros.

2 DILIGENCES 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 l'associé unique de la société KL sur la valeur de l'apport devant être effectués par Mélanie RIO.

Nous avons notamment :

- Echangé 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 ;
- Pris connaissance de l'activité de la société 305 EAST 50 au regard des comptes annuels clos le 31 décembre 2024 et des principales opérations de l'exercice 2025 ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la société 305 EAST 50 nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres de la société.

2.2 APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales de la société 305 EAST 50 en tant que valeur d'apport.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2019-06 du 8 novembre 2019 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, les apports réalisés par des personnes physiques sont exclus du champ d'application de ce règlement et sont donc évalués comme des échanges à la valeur vénale. Le choix de la méthode de valorisation des titres de la société 305 EAST 50 n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

2.3 REALITE DE L'APPORT

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Mélanie RIO des parts sociales de la société 305 EAST 50 objet du présent apport.

2.4 APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

L'apport porte sur des parts sociales représentant 35% du capital de la société 305 EAST 50. La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation basée sur la valeur patrimoniale de la société après réévaluation de l'immobilier détenu par les différentes filiales de la société 305 EAST 50.

Notre revue des comptes annuels de la société au 31 décembre 2024, la revue des éléments significatifs intervenus en 2025 et notre étude de la valorisation de la société nous confortent dans la valorisation retenue par les parties à l'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

3 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 654.500 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'apport est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature, majoré de la prime d'émission.

Fait à Nantes, le 24-02-2026

HLP AUDIT SAS
Commissaire aux comptes et aux apports
Membre de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique

DocuSigned by:
Estelle Le Bihan
3FECA59BA1E1499...

Estelle LE BIHAN
Associée

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

HLP AUDIT
3 chemin du Pressoir Chênaie
BP 58604
44186 NANTES Cedex 4

---

305 EAST 50
Société à responsabilité limitée au capital de 30 000 euros
Siège social : 3 Place Albert Camus
Immeuble Zéro Newton, 44200 NANTES
433 292 489 RCS NANTES

CONTRAT D'APPORT

ENTRE

Madame Mélanie RIO

L'Apporteur

ET

La Société KL

Société Bénéficiaire

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

HLP AUDIT
3 chemin du Pressoir Chênaie
BP 58604
44186 NANTES Cedex 4

Entre les parties ci-après identifiées, il a été conclu ainsi qu'il suit un contrat d'apport de titres :

LES PARTIES SIGNATAIRES :

1.1 La soussignée de première part

- **Madame Mélanie, Edith LEGENDRE épouse RIO**
  Née le 20 avril 1976 à RENNES (35)
  De nationalité française
  Demeurant 34 B Boulevard Guist'Hau – 44000 NANTES

  Mariée à Monsieur Anthony, Henri RIO, sous le régime de la participation aux acquêts aux termes d'un contrat de mariage, reçu par Maitre Jean-Yves LEMETAYER notaire à CHATEAUGIRON (35) le 31 juillet 1999, conclu préalablement à leur union célébrée à la mairie de RENNES (35) le 3 septembre 1999, étant précisé qu'aux termes d'un acte authentique en date du 12 juillet 2017, ils sont convenus de modifier la composition du patrimoine originaire de Madame Mélanie RIO ;

Ci-après également dénommée l'***"Apporteur",***

D'UNE PART,

ET :

1.2 La soussignée de seconde part

- **La Société KL**
  Société à responsabilité limitée au capital de 17 581 460 euros
  Dont le siège social est 3 Place Albert Camus - Immeuble Zéro Newton, 44200 NANTES
  Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES
  Sous le numéro 912 955 994

  Représentée par Madame Mélanie RIO, gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après également dénommée la ***" Société bénéficiaire",***

D'AUTRE PART,

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

HLP AUDIT
3 chemin du Pressoir Chênaie
BP 58604
44186 NANTES Cedex 4

EXPOSE

1. L'Apporteur est associé de la société dénommée 305 EAST 50, société à responsabilité limitée au capital de 30 000 euros, dont le siège social est 3 Place Albert Camus - Immeuble Zéro Newton, 44200 NANTES et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro 433 292 489 ; (ci-après « ***Société 305 EAST 50 »***).

La Société 305 EAST 50 a été créée par acte sous seing privé en date à NANTES du 13 octobre 2000. La durée de la Société 305 EAST 50 est fixée à 50 années et expire le 27 octobre 2050.

La Société 305 EAST 50 a pour objet principal, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts :

- *L'acquisition, la réception comme apports, la construction, la location ; la gestion et l'exploitation de tous biens et droits immobiliers ;*

- *La prise de participation dans toutes sociétés civiles ou commerciales ; l'acquisition, la souscription et la gestion de tous titres de sociétés et de toutes valeurs mobilières ;*

- *Toutes prestations de conseil, d'étude et d'assistance au profit de toutes entreprises ;*

- *La création, l'acquisition, la prise à bail ou en gérance libre et l'exploitation de tous établissements ou entreprises se rattachant à l'une ou l'autre des activités ci-dessus spécifiées ou pouvant en facilité l'extension ou le développement ;*

- *Et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini ou à tout autre objet similaire ou connexe de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son extension ou son développement. »*

Le capital social s'élève actuellement à la somme de 30 000 euros. Il est divisé en 3 000 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune. Ces parts sociales sont réparties entre les associés comme suit :

- **Monsieur Anthony RIO**
  A concurrence de mille trois cent cinquante (1 350) parts sociales
  Numérotées de 1 à 400 inclus et de 801 à 1 750 inclus, ci…… 1 350 parts

- **Madame Mélanie RIO**
  A concurrence de mille trois cent cinquante (1 350) parts sociales
  Numérotées de 401 à 800 inclus et de 1 901 à 2 850 inclus, ci…… 1 350 parts

- **La société KAZOKU RIO**
  A concurrence de trois cents (300) parts sociales
  Numérotées de 1 751 à 1 900 inclus et de 2 851 à 3 000 inclus, ci…… 300 parts

Madame Mélanie RIO, Apporteur, exerce les fonctions de gérante.

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

HLP AUDIT
3 chemin du Pressoir Chênaie
BP 58604
44186 NANTES Cedex 4

L'exercice de la Société 305 EAST 50 commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Le dernier exercice social a été arrêté le 31 décembre 2024 et approuvé par l'Assemblée générale ordinaire en date du 25 juin 2025. Lors de cette assemblée, la perte de 71 145,56 euros a été imputée en totalité sur le compte « Autres réserves » qui a ainsi été ramené à 545 043,91 euros.

Aux termes de l'article 9 des statuts : *« Toutes transmission de parts sociales entre vifs doit être constatée par un acte authentique ou un acte sous seing privé. […] Les parts sociales se transmettent librement entre associés. Elles ne peuvent être transmises, à quelque titre que ce soit, à des tiers étrangers à la société […] qu'avec le consentement de la majorité en nombre des associés représentants les trois-quarts au moins du capital social. »*

La Société 305 EAST 50 est soumise à l'impôt sur les sociétés.

2. Madame Mélanie RIO est propriétaire des :

- 400 parts sociales numérotées de 401 à 800 inclus pour les avoir souscrites lors de la constitution de la Société 305 EAST 50 le 13 octobre 2000,

- 950 parts sociales numérotées de 1 901 à 2 850 inclus pour les avoir souscrites lors de l'augmentation de capital social par apport en numéraire en date du 11 septembre 2004.

3. Par ailleurs, la société KL, constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 avril 2022, est une société à responsabilité limitée au capital de 17 581 460 euros dont le siège social est situé 3 Place Albert Camus - Immeuble Zéro Newton, 44200 NANTES et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro 912 955 994.

Le capital de la Société Bénéficiaire est divisé en 17 581 460 parts sociales, de 1 euro de valeur nominale chacune, intégralement libérées, numérotées de 1 à 17 581 460 inclus et attribuées en totalité à Madame Mélanie RIO, associée unique et également gérante de ladite société.

4. L'objet des présentes est de constater l'apport par l'Apporteur, au profit de la Société Bénéficiaire, de 1 050 parts sociales numérotées de 401 à 800 inclus et de 1 901 à 2 550 inclus qu'elle détient dans le capital de la Société 305 EAST 50, soit 35 % du capital social.

5. Les Parties sont donc convenues de conclure un contrat d'apport.

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

HLP AUDIT
3 chemin du Pressoir Chênaie
BP 58604
44186 NANTES Cedex 4

DEFINITIONS

A moins qu'il n'en soit expressément stipulé autrement, les termes commençant par une majuscule auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

- "***Apporteur***" désigne la soussignée de première part, Madame Mélanie RIO.

- "***Société Bénéficiaire***" désigne la soussignée de seconde part, la société KL, société à responsabilité limitée au capital de 17 581 460 euros dont le siège social est situé 3 Place Albert Camus - Immeuble Zéro Newton, 44200 NANTES et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro 912 955 994.

- "***Titres***" désigne les 1 050 parts sociales numérotées de 401 à 800 inclus et de 1 901 à 2 550 inclus de la société 305 EAST 50 appartenant à l'Apporteur qui font l'objet de l'apport.

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

HLP AUDIT
3 chemin du Pressoir Chênaie
BP 58604
44186 NANTES Cedex 4

CONVENTION

ARTICLE 1 - APPORT

1.1 Désignation de l'apport

L'Apporteur, soussigné de première part, apporte à la Société Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives visées à l'article 6, la pleine propriété de 1 050 parts sociales numérotées de 401 à 800 inclus et de 1 901 à 2 550 inclus de la société 305 EAST 50.

Aux termes de la réalisation de l'apport, le capital de la société 305 EAST 50 sera réparti comme suit :

ASSOCIES	PLEINE PROPRIETE
Monsieur Anthony RIO	1 350 parts sociales
La société KL	1 050 parts sociales
La Société KAZOKU RIO	300 parts sociales
Madame Mélanie RIO	300 parts sociales
Totaux	3 000 parts sociales

1.2 Evaluation de l'apport

1.2.1 Valorisation de la société 305 EAST 50

La société 305 EAST 50 a été valorisée à la somme de 1 870 000 euros, soit environ 623,33 euros par part sociale.

1.2.2 Valorisation de Société Bénéficiaire

La Société Bénéficiaire a été valorisée à la somme de 23 944 235 euros, soit environ 1,36 euros par part sociale.

1.2.3 Valorisation de l'apport réalisé par l'Apporteur

L'apport réalisé par l'Apporteur de la pleine propriété de 1 050 parts sociales est ainsi évalué à 654 500 euros.

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

1.2.4 Parité d'échange

Afin d'éviter l'existence de rompus, en contrepartie de son apport, l'Apporteur recevra 480 577 parts sociales de la Société Bénéficiaire.

1.3 Vérification de l'apport

L'apport qui précède et l'évaluation qui en est faite a fait l'objet d'un rapport.

Ce rapport contenant l'appréciation de l'évaluation de l'apport a été établi par le Cabinet H.L.P. AUDIT désignée en qualité de Commissaire aux apports par décision de l'associée unique de la Société Bénéficiaire en date du +++2026.

ARTICLE 2 - RÉMUNERATION DE L'APPORT

2.2.1 Rémunération

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné et évalué à 654 500 euros, et pour éviter l'existence de rompus, il serait émis à titre d'augmentation de capital de Société Bénéficiaire, 480 577 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune, numérotée de 17 581 461 à 18 062 037 inclus, entièrement libérées.

Le capital social de Société Bénéficiaire serait donc augmenté d'une somme de 480 577 euros pour être porté de 17 581 460 euros à 18 062 037 euros.

La différence entre :

- la valeur de l'apport (savoir 654 500 euros)
- et l'augmentation de capital (savoir 480 577 euros)

soit la somme de 173 923 euros, serait inscrite à un compte spécial au passif du bilan de la Société Bénéficiaire intitulé « Prime d'émission » qui pourra recevoir toute affectation décidée par la collectivité des associés.

2.2.2 Attribution de parts sociales nouvelles

En contrepartie de son apport en pleine propriété de 1 050 parts sociales, l'Apporteur recevra la pleine propriété de 480 577 parts sociales nouvelles, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, numérotées de 17 581 461 à 18 062 037 inclus de la Société Bénéficiaire.

Aux termes de la réalisation de l'apport, le capital de la Société Bénéficiaire sera de 18 062 037 euros, divisé en 18 062 037 parts sociales détenues intégralement par Madame Mélanie RIO.

ARTICLE 3 - DATE D'EFFET

3.1 Date d'effet de l'augmentation de capital

Les parts sociales nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux parts sociales anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

3.2 Jouissance des Titres apportés

A compter de la réalisation de l'augmentation de capital, tout dividende, acompte sur dividende ou tout autre produit revenant aux Titres apportés aux termes des présentes qui sera mis en distribution, quelle que soit l'origine des répartitions, bénéficiera exclusivement et totalement à la Société Bénéficiaire.

ARTICLE 4 - AGREMENT

La présente opération d'apport de titres devra être agréée par la collectivité des associés de la société 305 EAST 50 conformément à l'article 9 de ses statuts.

ARTICLE 5 - DECLARATIONS DE L'APPORTEUR

L'Apporteur déclare :

Quant aux Titres apportés :

- que les Titres apportés ont été entièrement libérés,
- qu'il est légalement propriétaire des Titres apportés, que ceux-ci sont libres de tout gage, nantissement, sûreté ou engagement quelconque, qu'il a la qualité et la capacité nécessaires pour transférer la pleine-propriété des Titres lui appartenant.

Quant à Société Bénéficiaire :

- qu'elle a été valablement constituée,
- que la Société Bénéficiaire n'est pas en redressement judiciaire ou liquidation de biens, qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements.

ARTICLE 6 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent apport de titres est effectué sous les conditions suspensives suivantes :

- Approbation de l'évaluation de l'apport et constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital par l'associée unique de la Société Bénéficiaire ;
- Agrément par la collectivité des associés de la société 305 EAST 50 de la présente opération et de la société KL en qualité de nouvelle associée.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 30 avril 2026. A défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 7 - DECLARATIONS FISCALES

7.1 Affirmation de sincérité (article 850 C.G.I.)

Les soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 (article 1837 C.G.I) que le présent acte exprime l'intégralité de la rémunération convenue.

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

7.2 Impôt sur la plus-value

La plus-value réalisée à l'occasion de l'échange des Titres résultant de l'apport bénéficiera du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts, dans la mesure où l'Apporteur contrôlera la Société Bénéficiaire à l'issue du présent apport.

7.3 Droits d'enregistrement

En application des dispositions de l'article 810-I du Code général des impôts, le présent apport effectué à titre pur et simple sera enregistré gratuitement.

ARTICLE 8 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectifs énoncés ci-avant.

Toute notification ou communication au titre du présent acte devra être faite par écrit et sera considérée comme ayant été donnée et reçue :

(i) le jour même lorsqu'elle aura été donnée en main propre contre décharge signée et datée par le récipiendaire,
(ii) le jour suivant lorsqu'elle aura été envoyée par télécopie ou autre communication par fac-similé, et confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée sous 24 heures,
(iii) le jour de la réception ou de l'avis de premier passage, quand l'expédition a été faite par lettre recommandée avec accusé de réception,
(iv) le jour de la réception lorsque la notification aura été faîte par courriel.

ARTICLE 9 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

ARTICLE 10 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société Bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 11 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

D'un commun accord entre les Parties, le présent acte est établi, signé électroniquement par l'ensemble des Parties conformément à un procédé fiable d'identification et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité, permettant à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, en application de l'article 1375 du Code civil.

Conformément à l'article 1366 du Code civil, les Parties déclarent reconnaître que le présent acte signé électroniquement a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

Docusign Envelope ID: 7CDA2C39-DB29-46B9-B213-33F38D2FFEF7

HLP AUDIT
3 chemin du Pressoir Chênaie
BP 58604
44186 NANTES Cedex 4

Fait le .....

L'Apporteur

Madame Mélanie RIO

La Société Bénéficiaire

La société KL
Représentée par Madame Mélanie RIO