CABINET MKL EXPERTISE
FREDERIC MIKOL
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de Rennes

EXPERT-COMPTABLE
Inscrit au Tableau de l'Ordre
Conseil Régional de Bretagne

Société SAS ALTHEA
au capital de 210 000 Euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS EN NATURE DEVANT ETRE EFFECTUES A LA SOCIETE SAS ALTHEA

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS EN NATURE DEVANT ETRE EFFECTUES A LA SOCIETE SAS ALTHEA

Société bénéficiaire SAS ALTHEA
- Apport de titres de la SCI MERCURE.

A l'associé de la société SAS ALTHEA,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, par décision unanime de l'associé en date du 24/11/2025, concernant l'apport de titres par :
- Monsieur Philippe CLOAREC de la SCI MERCURE à la société SAS ALTHEA,

nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-14 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de statuts constitutifs qui nous a été communiqué dans le cadre de nos travaux. 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, applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle 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 qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission.

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. Conclusion.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le projet de statuts, peuvent se résumer comme suit.

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Philippe CLOAREC vise à regrouper une partie des parts sociales de la SCI MERCURE au sein d'une holding, qui deviendra, à terme, co-associée de la société SCI MERCURE.

1.2. Présentation des sociétés concernées et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1 Société bénéficiaire

La société ALTHEA est une SAS au capital de 210 000 €, dont le siège social est fixé au 70 rue Abbé Letty, 29480 LE RELECQ-KERHUON, en-cours d'immatriculation au registre du commerce de BREST, représentée par Monsieur Philippe CLOAREC, Président.

1.2.2 Personne physique apporteuse

- Monsieur Philippe CLOAREC né le 07/06/1967 à BREST, demeurant au 70 rue Abbé Letty, 29480 LE RELECQ-KERHUON.

1.2.3 Société MERCURE dont les titres sont apportés

La société MERCURE est une SCI au capital de 2 000 €, dont le siège social est situé au 1 rue Gabriel DE KERGARIOU, 29670 HENVIC, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BREST sous le N° 479 486 458, représentée par la Société GAVIMMO, Monsieur Gaël JACQ, Monsieur Yvan JACQ, Monsieur Frédéric JACQ et Monsieur Philippe CLOAREC, co-gérants.

Son capital social, composé de 200 parts sociales, est détenu par :

	Pleine propriété	Nue-propriété	Usufruit
Monsieur Yvan JACQ	10		80
Monsieur Gaël JACQ	20	40	
Monsieur Frédéric JACQ	20	40	
Monsieur Philippe CLOAREC	70		
TOTAL	120	80	80

Objet social : La société MERCURE a pour objet :

L'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration, l'exploitation, par bail ou autrement, et la disposition de tous biens immobiliers en général et en quelque endroit qu'ils soient situés.
Plus généralement, toutes opérations, de quelque nature que ce soit, se rattachant à l'objet civil susindiqué, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son existence ou son développement, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la société.

1.3. Liens juridiques et financiers entre les sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

Monsieur Philippe CLOAREC est associé de la société SCI MERCURE.

1.4. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée dans le projet de statuts de la SAS ALTHEA.

Elles peuvent se résumer comme suit.

Monsieur Philippe CLOAREC apporte à la SAS ALTHEA :
-70 parts de la SCI MERCURE évaluées à 210 000 €.

1.4.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tels que fixé par les dispositions de l'article 225-14 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0B ter du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres respectifs des sociétés SCI MERCURE contre les titres émis au titre de la société SAS ALTHEA.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera exonéré du paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 bis du code général des impôts.

1.4.2. Condition suspensive

Il n'y a pas de condition suspensive.

1.4.3. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à :

- Monsieur Philippe CLOAREC, 210 000 actions de la société SAS ALTHEA de 1 € de valeur nominale chacune.

1.4.4. Avantages particuliers stipulés

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

1.5. Présentation des apports

1.5.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.5.2. Description des apports

Les titres de la société SCI MERCURE, dont l'apport est envisagé à la société SAS ALTHEA, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 210 000 €.
Le montant total des apports est de 210 000 €, soit environ 3 000 € par part sociale.

Ainsi :

- 70 parts sociales de la SCI MERCURE seront apportées par Monsieur Philippe CLOAREC pour 210 000 €.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

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 de la société SAS ALTHEA sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Philippe CLOAREC.

Nous avons notamment :

- Rencontré 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 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 SCI MERCURE au regard du Bilan au 31/12/2024, une évaluation financière du bâtiment réalisée par l'agence immobilière L'ENTREPRISE située 8 rue du Dourjacq 29200 BREST le 22/07/2025 et du protocole de cession des 70 parts de la SCI MERCURE en date du 21/11/2025 ;

- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

- Etendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique par comparaison avec des sociétés exerçant dans le domaine de holding.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports

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

Aux termes du projet de statuts de la SAS ALTHEA, les parties sont convenues de retenir leur valeur vénale des parts sociales de la SCI MERCURE en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3. Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par :

- Monsieur Philippe CLOAREC des 70 parts sociales de la SCI MERCURE objet du présent rapport.

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 des parts sociales représentant 35 % du capital de la société SCI MERCURE.

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

La valeur des parts sociales faisant l'objet de l'apport a été déterminée conventionnellement entre les parties compte tenu de la situation de la société SCI MERCURE dont les parts sociales sont apportées et correspondent à une valeur de marché.

2.4.3. Valorisation de la société

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère de la société SCI MERCURE.

2.4.3.1. Méthodes d'évaluation écartées

Les approches d'évaluation suivantes ont été écartées car jugées inadaptées à la société SCI MERCURE.

Référence au cours de bourse

Les sociétés SCI MERCURE n'étant pas cotée, cette méthode ne peut pas être appliquée.

Dividendes

Ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

Evaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie

Compte tenu de l'absence de plan prévisionnel, cette méthode d'évaluation ne peut être appliquée.

2.4.3.2. Méthode d'évaluation retenue

Evaluation par une méthode mixte (économique et patrimoniale) de la SCI MERCURE

La valeur retenue correspond :

- + à la moyenne des prix de vente estimé en date de 07/2025 : +575 K€
- - valeur nette comptable du bien à l'actif de la SCI au 31/12/2024 : -113 K€
- + les capitaux propres de la SCI au 31/12/2024 : +69 K€
- Protocole de cession prévoit une cession en décembre 2028
- + 3 ans de résultat estimé à 35 K€ par année soit +105 K€,
- - 3 ans d'amortissement estimé à 15 K€ par année soit -45 K€.
  - ⇨ Arrondi à 600 K€
    - 600 K€ * 35% = 210 K€

2.4.3.3. Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'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 des apports en nature retenue s'élevant à 210 000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire des apports.

A GUIPAVAS, le 01/12/2025

Société MKL EXPERTISE
Commissaire aux apports
Représentée par Frédéric MIKOL

