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 TIOMAN.

A l'actionnaire de la société SAS ALTHEA,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, par décision unanime de l'actionnaire en date du 21/04/2026, concernant l'apport de titres par :
- Monsieur Philippe CLOAREC de la SCI TIOMAN à la Société SAS ALTHEA
- Madame Laurence CLOAREC de la SCI TIOMAN à la société SAS ALTHEA,

nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport, signé par les personnes physiques apporteuses concernées. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

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 contrat d'apport, peuvent se résumer comme suit.

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Philippe CLOAREC et Madame Laurence CLOAREC vise à regrouper une partie des parts sociales de la SCI TIOMAN au sein d'une holding, qui deviendra, à terme, actionnaire de la société SCI TIOMAN.

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, immatriculée au registre du commerce de BREST sous le numéro 995 080 165, représentée par Monsieur Philippe CLOAREC, Président.

1.2.2 Personnes physiques apporteuses

- Monsieur Philippe CLOAREC né le 07/06/1967 à BREST, demeurant au 70 rue Abbé Letty, 29480 LE RELECQ-KERHUON,
- Madame Laurence CLOAREC née le 28/05/1969 à BREST, demeurant au 70 rue Abbé Letty, 29480 LE RELECQ-KERHUON.

1.2.3 Société TIOMAN dont les titres sont apportés

La société TIOMAN est une SCI au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé au 162 BOULEVARD DE COATAUDON, 29490 GUIPAVAS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n°844 837 393, représentée par Monsieur Roland SEGALEN, Madame Véronique SEGALEN, Monsieur Philippe CLOAREC et Madame Laurence CLOAREC, co-gérants.

Son capital social, composé de 100 parts sociales, est détenu par :

	Nombre de parts sociales	En %
Roland SEGALEN	25	25%
Véronique SEGALEN	25	25%
Philippe CLOAREC	25	25%
Laurence CLOAREC	25	25%
Total	100	100%

La société a pour objet :

- L'acquisition, la réception comme apport, la construction, la réparation, l'entretien, la gestion, l'administration, la transformation, la prise à bail et la location avec ou sans promesse de vente de tous biens immobiliers, bâtis ou non bâtis.
- Et généralement, toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et devant en permettre ou en faciliter la réalisation, pourvu que ces opérations ne modifient pas le 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 TIOMAN où il est dirigeant.
Madame Laurence CLOAREC est associée de la société SCI TIOMAN où elle est dirigeante.

1.4. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée dans le contrat d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

Monsieur Philippe CLOAREC apporte à la SAS ALTHEA :
-25 parts sociales de la SCI TIOMAN évaluées à 258 767 €.
Madame Laurence CLOAREC apporte à la SAS ALTHEA :
-25 parts sociales de la SCI TIOMAN évaluées à 258 767 €.

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 225-147 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0B 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 de leurs titres respectifs des sociétés SCI TIOMAN 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

Le présent apport est soumis à la réalisation cumulative des conditions suspensives suivantes :

- autorisation du présent apport par les associés de la Société et agrément de la Société Bénéficiaire en qualité de nouvelle associée de la Société ;

- approbation du présent apport, ainsi que de son évaluation et des modalités de sa rémunération, par décision de l'associé unique de la Société Bénéficiaire ;

- émission par la Société Bénéficiaire, au profit des Apporteurs, de 517 534 actions nouvelles d'une valeur nominale de un (1) euro chacune, à titre d'augmentation de son capital.

Ces conditions suspensives devront être cumulativement réalisées au plus tard le 30 juin 2026, faute de quoi le présent contrat sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

1.4.3. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à :
- Monsieur Philippe CLOAREC, 258 767 actions de la société SAS ALTHEA de 1 € de valeur nominale chacune,
- Madame Laurence CLOAREC, 258 767 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 TIOMAN, dont l'apport est envisagé à la société SAS ALTHEA, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 517 534 €.
Le montant total des apports est de 517 534 €, soit environ 10 351 € par part sociale.

Ainsi :

- 25 parts sociales de la SCI TIOMAN seront apportées par Monsieur Philippe CLOAREC pour 258 767 €,
- 25 parts sociales de la SCI TIOMAN seront apportées par Madame Laurence CLOAREC pour 258 767 €.

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'actionnaire de la société SAS ALTHEA sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Philippe CLOAREC et Madame Laurence 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 TIOMAN au regard du Bilan au 31/12/2025 ;

- 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 des personnes physiques.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir leur valeur vénale des actions de la SCI TIOMAN 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 25 parts sociales de la SCI TIOMAN objet du présent rapport,
- Madame Laurence CLOAREC des 25 parts sociales de la SCI TIOMAN 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 50 % du capital de la société SCI TIOMAN.

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 TIOMAN 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 TIOMAN.

2.4.3.1. Méthodes d'évaluation écartées

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

Référence au cours de bourse

Les sociétés SCI TIOMAN 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. Méthodes d'évaluation retenues

Evaluation par une méthode mixte pour la SCI TIOMAN basée sur les comptes annuels au 31/12/2025 :

La valeur retenue correspond :

- + prix de vente
- - valeur nette comptable du bien à l'actif de la SCI
- + les capitaux propres de la SCI

L'impôts sur les sociétés sur la plus-value latente n'a été déduit car il n'y a pas de projet de vendre l'actif au jour du rapport.

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 517 534 € 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 27/05/2026

Société MKL EXPERTISE
Commissaire aux apports
Représentée par Frédéric MIKOL

EURL MKL EXPERTISE
115 rue Roland Garros
Zone de Prat Pip Nord
29490 GUIPAVAS
contact@mkl-expertise.fr
Siret : 892 137 134 00011 - APE : 6920Z