



IA2E

S.A.S. au capital de 1.055 €
15 rue du Petit Clos
63100 CLERMONT-FERRAND

En cours d'immatriculation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

APPORT EN NATURE DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ « ADP » À LA SOCIÉTÉ « IA2E »

EXCO Clermont-Ferrand

CLERMONT-FERRAND
9 avenue Léonard de Vinci – La Pardieu
63057 Clermont-Ferrand cedex 1
Tél. : +33 (0)4 73 29 42 50
Fax : +33 (0)4 73 93 58 64
e-mail : excoclermont@exco.fr

VICHY
L'Atrium - 37 avenue de Gramont
03200 Vichy
Tél. : +33 (0)4 73 29 42 53
Fax : +33 (0)4 73 93 58 64

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports – Apport en nature des titres de la société ADP à la société IA2E

À l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la Société **IA2E** en date du 24 juin 2026, concernant l'apport en nature de titres de la Société **ADP**, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 225-14 et à l'article L. 227-1 du Code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet de contrat d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, nous avons mis en œuvre nos diligences au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Cette doctrine 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 à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal 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 postérieurs à sa date de signature.

À aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction et de déchéance prévus par la loi.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1 – Présentation de l'opération envisagée

2 – Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

3 – Conclusion

I – PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE

1.1 – Contexte de l'opération

Monsieur Amir PELJTO souhaite apporter à la société **IA2E** la pleine propriété des titres qu'il détient dans la société **ADP** afin de réorganiser ses détentions de titres au sein d'une société holding.

1.2 – Présentation de l'apporteur et des Sociétés concernées

1.2.1 – Présentation de l'apporteur

Les apports seront effectués par Monsieur Amir PELJTO, né le 26 avril 1984 à PETACINE (BOSNIE-HERZEGOVINE), de nationalité française, demeurant 22 Route de Lussat – 63150 MALINTRAT, marié le 22 février 2009 à SARAJEVO (BOSNIE-HERZEGOVINE) avec Madame Enisa MAHMUTBEGOVIC, sans contrat.

Il détient avant l'opération 500 parts sociales de la société ADP sur les 1.000 parts sociales qui constituent le capital social.

1.2.2 – Présentation de la Société dont les titres sont apportés

La Société **ADP** est une Société Civile Immobilière dont le siège social est situé rue du Petit Clos à Clermont-Ferrand (63100). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Clermont-Ferrand sous le numéro 833 169 196.

La société a pour objet « l'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de locaux à usage professionnel, commercial, artisanal, industriel ou à usage d'habitation et de tous immeubles bâtis ou non bâtis, situés en France ou à l'étranger, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie de construction, acquisition, échange, apport ou autrement ; éventuellement l'aliénation de ceux de ces immeubles devenus inutiles à la Société. Le cautionnement simple ou hypothécaire des engagements des associés, à titre occasionnel, le cas échéant, et ce dans l'intérêt social de la Société. La mise à disposition gratuite de ces biens immobiliers appartenant à la Société Civile Immobilière au profit d'un ou plusieurs associés et même du gérant associé ou non. La souscription ou l'acquisition de parts ou actions de Sociétés immobilières, l'administration et l'exploitation par bail location ou autrement, des biens immobiliers appartenant auxdites Sociétés immobilières. Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société. »

La durée de la Société a été fixée à 99 ans à compter du 9 novembre 2017.

Elle est dirigée par ses cogérants, Monsieur Amir PELJTO et Monsieur Damir PELJTO.

Suite à une réduction de capital intervenue le 24 juin 2026 et d'une division de la valeur nominale des parts sociales, son capital social est fixé à la somme de 1.000 € divisé en 1.000 parts sociales de 1 € chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie, attribuées comme suit :

Associés	Parts Sociales	%
Damir PELJTO	500	50
Amir PELJTO	500	50
Total	1.000	100

La Société n'est pas cotée en bourse et ne fait pas offre publique. Il n'existe pas d'avantage particulier stipulé dans les statuts de la Société.

1.2.3 – Présentation de la Société bénéficiaire des apports

La Société **IA2E** sera une Société par Actions Simplifiée dont le siège social sera situé au 15 rue du Petit Clos à Clermont-Ferrand (63100). Elle est en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Clermont-Ferrand.

La société aura pour objet :

- « L'acquisition, la détention, la cession de participations dans toutes entreprises ou sociétés civiles, commerciales ou industrielles, créées ou à créer,
- La gestion, pour son propre compte, de participations et de portefeuilles de titres mobiliers par voie d'achat, d'échange ou de cession,
- L'octroi de prêts ou d'avances à des sociétés ayant avec la société des liens de capital, directs ou indirects,
- La gestion d'opérations de trésorerie et de services en commun auprès de sociétés ayant avec la société des liens de capital, directs ou indirects,
- La fourniture de prestations de services, administratives et financières, le conseil et l'assistance et plus généralement toutes prestations relevant de la gestion courante d'une entreprise à l'égard de ses filiales et participations et de tiers,
- La réalisation de toutes opérations de négoce, de vente et de commercialisation de tous produits se rattachant directement ou indirectement à la réalisation de son objet, ou à tout objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement, le tout tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou de participation.

Pour réaliser cet objet, la société pourra :

- Faire toutes opérations industrielles, économiques, juridiques, financières, civiles ou commerciales pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, l'extension ou le développement tant pour la société que pour le compte de participation ou de tiers,
- Participer directement ou indirectement à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires,
- Participer, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.
- Et en général, toutes opérations commerciales, civiles, industrielles, économiques, financières, juridiques, mobilières ou immobilières utiles à la réalisation de son objet social. »

La durée de la Société sera fixée à 99 ans à compter de son immatriculation.

Son capital social sera fixé à la somme de 1.055 €, divisé en 1.055 actions de 1 € chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie. Amir PELUTO sera l'associé unique de cette société.

1.3 – Caractéristiques essentielles des apports

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

1.3.1 – Caractéristiques essentielles des apports

L'apport en nature prévu dans le projet de contrat d'apport constitue un apport de parts sociales, dont l'acte de réalisation sera en conséquence enregistré dans les conditions décrites ci-après. La Société **IA2E** aura la propriété et la jouissance des titres apportés à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

1.3.2 – Description des apports

Préalablement à cette opération, l'apporteur présenté ci-avant détient donc 500 parts sociales de la Société **ADP**.

Aux termes du projet de contrat d'apport, il est prévu l'apport à la Société **IA2E** de 5 parts sociales. Cet apport est évalué dans le projet de contrat d'apport à la somme de 1.055 €.

1.3.3 – Méthode d'évaluation des apports

Selon le règlement ANC 2017-01, les apports effectués par des personnes physiques sont placés en dehors du champ d'application de la réglementation sur les apports et en conséquence la transcription de ces apports doit être opérée d'après la valeur réelle des éléments apportés.

Dès lors, ces apports de titres seront réalisés à leur valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.3.4 – Rémunération des apports

Aux termes du projet de contrat d'apport, les 5 parts sociales de la Société **ADP** seront apportées pour une valeur de 1.055 €.

Cet apport sera rémunéré par la création de 1.055 actions de la Société **IA2E** d'une valeur nominale d'un euro (1€) chacune attribuées à Monsieur Amir PELJO.

II – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 – Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

Nous avons effectué, pour apprécier la valeur de ces apports, les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de 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 bénéficiaire des apports sur la valeur des apports devant être effectués par l'apporteur.

Nous avons notamment :

- Pris connaissance du contexte de l'opération d'apport, 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 des Sociétés concernées,
- Pris connaissance des éléments financiers historiques de la Société dont les titres doivent être apportés et apprécié leurs cohérences au regard des éléments dont nous avons eu connaissance au cours de notre mission,
- Obtenu des informations financières concernant l'activité et la rentabilité de la Société dont les titres sont apportés au titre des derniers exercices,
- Analysé la pertinence des critères retenus par les parties pour la détermination de la valeur de l'apport,
- Etendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèques et analogiques,
- Enfin, nous nous sommes assurés jusqu'à la date du présent rapport de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur de cet apport et de nos conclusions.

2.2 – Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation

comptable

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

Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle estimée des titres en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC 2017-01 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 des parts sociales objet du présent apport.

2.4 – Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 – Détermination de la valeur d'apport par les parties

La valeur d'apport des titres de la Société dont les titres doivent être apportés combine, d'une part, la réévaluation de la valeur vénale de l'immeuble détenu par la SCI, sur la base des avis et rapports d'expertise immobilière disponibles, et, d'autre part, l'analyse des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025, permettant de déterminer la situation nette comptable de la société à cette date, ajustée enfin de l'évolution connue de la situation de la SCI au 30 mai 2026, de sorte que la valeur des parts repose sur une approche patrimoniale actualisée intégrant à la fois la valeur de marché de l'actif immobilier et la situation financière la plus récente de la société.

2.4.2 – Valorisation des titres apportés

Pour apprécier la valeur d'apport des titres de la Société concernée, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.2.1. Méthodes d'évaluation écartées

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.

Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie

Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux, qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis à vis de l'entreprise en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan. Cette méthode n'a pas été retenue en l'absence de documents prévisionnels.

2.4.2.2. Méthodes d'évaluation retenues

Valeur patrimoniale

La valeur patrimoniale correspond aux capitaux propres de la Société réévalués afin de prendre notamment en compte la valeur des actifs, diminuée des dettes associées. La valeur des actifs a été évaluée à l'appui d'une évaluation immobilière réalisée par un expert.

Valeur de rendement

Nous avons utilisé cette méthode qui consiste en une capitalisation des revenus locatifs annuels, le coefficient utilisé pour cette capitalisation étant la rentabilité attendue pour des locaux en zone d'activité commerciale.

2.4.3 – Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques que nous avons mises en œuvre confortent la valeur d'apport des titres de la Société concernée.

III – CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport des 5 parts sociales de la Société **ADP** pour un montant de mille cinquante-cinq euros (1.055 €) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur totale de cet apport en nature des titres précités est au moins égale au montant du capital à libérer de la Société **IA2E** bénéficiaire de cet apport.

Fait à Clermont-Ferrand, le 30 juillet 2026

Pour la S.A.S. EXCO CLERMONT-FD
Commissaires aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de LYON - RIOM

Yann CLAVERY
Mandataire social

