



Blanc & Neveux

Société de Commissaires aux Comptes

inscrite sur la liste nationale
des Commissaires aux Comptes,
rattachée à la CRCC Dauphiné-Savoie.

11411 INVEST

Société par actions simplifiée
Au capital de 1 000 €

**Siège social : 2, chemin du Crêt Millet
74160 SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS**

RCS THONON LES BAINS 829 292 960

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

11411 INVEST

SAS au Capital de 1 000 €
Siège social : 2, chemin du Crêt Millet
74160 SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS



Blanc & Neveux

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des Associés en date du 20 octobre 2023, nous nommant Commissaire aux apports dans l'opération d'apport en nature d'un bien immobilier à la Société 11411 INVEST, et conformément aux dispositions de l'article L.223-9, nous vous présentons notre rapport sur la valeur de l'apport devant être effectué dans le cadre de cette opération.

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 les diligences au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relatives 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.

A 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 dans l'ordre suivant :

- I. Présentation de l'opération envisagée
- II. Description et évaluation de l'apport
- III. Diligences effectuées et appréciation de la valeur de l'apport
- IV. Conclusion

I. Présentation de l'opération envisagée

A. Présentation de la personne physique et du bien apporté

1. La personne physique apporteuse

Monsieur Denis GEHRIG
demeurant 2, chemin du Crêt Millet – 74160 Saint-Julien-En-Genevois (Haute Savoie)



né à Saint-Julien-En-Genevois le 4 novembre 1966
de nationalité française

2. *L'apport*

Apport en nature de la pleine propriété d'un bien immobilier par Monsieur Denis GEHRIG.
Le bien immobilier situé sur la commune de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie)
74160 - 4, rue Christian Joly - LES CYCLADES IV, Bâtiment ANAPHI, objet de l'apport
immobilier, appartient à Monsieur Denis GEHRIG.

Il s'agit d'un ensemble immobilier comprenant un garage (lot numéro 3) et un appartement
de type T4 (lot numéro 22) figurant ainsi au cadastre : section A1, n° 177, d'une surface de
00 ha 09 a 64 ca.

3. *La Société bénéficiaire de l'apport*

La Société « 11411 INVEST » est une Société par Actions Simplifiée au Capital de 1 000 €
dont le siège est : 2, chemin du Crêt Millet - 74160 SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS,
immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Thonon-les-Bains sous le
numéro 829 292 960.

La Société bénéficiaire a pour objet principal la prise de participations de sociétés ainsi que
l'acquisition d'immeubles en vue de leur exploitation, de leur location et éventuellement de
leur cession.

B. Motifs de l'opération

L'opération s'analyse en un apport par Monsieur Denis GEHRIG d'un bien immobilier à la Société 11411
INVEST.

C. Valorisation de l'apport et rémunération

L'apport en nature à la Société 11411 INVEST par Monsieur Denis GEHRIG sera rémunéré par la création
de 55 000 actions nouvelles de la Société 11411 INVEST, d'une valeur de 10 € chacune.

Le capital social de la Société 11411 INVEST d'un montant global de MILLE EUROS (1 000 €) sera ainsi
porté à CINQ CENT CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (551 000 €) par la création de CINQUANTE-CINQ
MILLE (55 000) actions nouvelles de 10,00 € chacune, numérotées de 101 à 55 100.



D. Propriété et jouissance

La Société 11411 INVEST aura la propriété et la jouissance du bien immobilier apporté à compter du jour où l'apport sera devenu définitif.

E. Réalisation définitive de l'apport

L'apport du bien immobilier ne deviendra définitif qu'après la signature du contrat d'apport en société devant notaire.

II. Description et évaluation de l'apport

A. Description de l'apport en nature

Sous les conditions suspensives rappelées ci-avant, Monsieur Denis GEHRIG apportera à la Société bénéficiaire, la Société 11411 INVEST, la pleine propriété du bien immobilier décrit au paragraphe I.A.2.

B. Méthode d'évaluation de l'apport en nature

La pleine propriété du bien immobilier détenu par Monsieur Denis GEHRIG est apportée sur la base d'une valorisation à hauteur de 550 000 €.

La valeur de ce bien immobilier a été déterminée sur la base d'un avis de valeur délivré par PROVIMO (M. Franck BONELLI, Conseiller en Immobilier) le 1^{er} juillet 2023.

III. Diligences effectuées et appréciation de la valeur d'apport

A. Diligences effectuées par le Commissaire aux comptes

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, pour apprécier la valeur de l'apport.

Nos diligences ont consisté, pour l'essentiel, à effectuer les travaux suivants :



- nous avons procédé à un examen du projet d'acte d'apport à la Société 11411 INVEST par Monsieur Denis GEHRIG ;
- nous avons analysé la pertinence de l'avis de valeur immobilière retenu pour la détermination de la valeur de l'apport en nature à la Société 11411 INVEST ;
- enfin, nous avons vérifié, jusqu'à la date du présent rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport.

B. Appréciation de la valeur de l'apport

Nous avons procédé à une appréciation de la valeur réelle du bien immobilier constitué par un appartement + box privatif en garage au sous-sol afin de nous assurer que celle-ci n'est pas inférieure à la valeur d'apport.

La valeur du bien immobilier a été déterminée à partir d'un avis de valeur immobilière obtenu auprès de l'agence PROVIMO (M. Franck BONELLI) ayant une connaissance du marché immobilier sur le département.

La valeur a été estimée sur la base des relevés des dernières ventes pour des biens similaires, sur la valeur technique du bien ainsi que sur leur valeur locative.

La fourchette de prix obtenue pour la pleine propriété du bien immobilier se situe entre 530 000 € et 570 000 € pour l'appartement T4 + box privatif détenu par Monsieur Denis GHERIG.

La méthode de valorisation retenue nous paraît pertinente.

En conséquence, nous concluons que la valeur de l'apport du bien immobilier détenu par Monsieur Denis GEHRIG, retenue pour une valeur totale de 550 000 € pour la pleine propriété, n'est pas surévaluée.

IV. Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport de M. Denis GEHRIG, à hauteur de 550 000 €, n'est pas surévaluée.



Blanc & Neveux

En conséquence, l'apport en nature du bien immobilier est au moins égal au montant de l'augmentation de capital social de la Société bénéficiaire.

Fait à Annemasse, le 21 novembre 2023

Le Commissaire aux Apports

BLANC & NEVEUX

Nicolas DUNAND