EFI SCIENCES

M. David WANS
Commissaire aux apports

5 rue Jacques Brel
Immeuble Les Reflets, Bât A
44 800 Saint-Herblain

ABC IMMODIAG OUEST
SASU au capital de 1 000€

Siège social : 39 Rue de la bastille
44 000 NANTES

RCS Nantes 982 760 209

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

AU TITRE DE L'OPERATION D'APPORT PARTIEL D'ACTIF PAR LA SOCIETE ABC IMMODIAG AU PROFIT DE LA SOCIETE

ABC IMMODIAG OUEST

A l'Associé Unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associés de la société ABC IMMODIAG OUEST en date du 1er mars 2024, nous avons établi le présent rapport.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport partiel d'actif signé par les représentants des sociétés concernées en date du 6 mars 2024 et qui nous a été communiqué.

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 applicable à cette mission.

Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, 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 augmentée de la prime d'émission, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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.

PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Contexte de l'opération

L'opération s'inscrit dans le but de mieux structurer les activités du groupe ABC IMMODIAG avec une organisation régionale permise par un apport partiel d'actif à la société ABC IMMODIAG EST d'une part et un apport partiel d'actif à la société ABC IMMODIAG OUEST d'autre part.

Présentation des sociétés et intérêts en présence

Société apporteuse – ABC IMMODIAG

La société ABC IMMODIAG est une Société par Actions Simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes le 21/02/2007.

La société a pour objet :

- La réalisation de tous diagnostics techniques obligatoires et/ou facultatifs actuels ou futurs en relation avec l'immobilier ;

- Le conseil en management aux entreprise et sociétés du secteur de l'automobile, notamment dans le domaine de la formation du personnel aux techniques commerciales de vente ;
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- Toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- La participation, de la Société 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 de droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

La durée de la société a été fixée pour 99 années et la SAS ABC IMMODIAG clôture son exercice social à la date du 30 septembre de chaque année.

Société bénéficiaire – ABC IMMODIAG OUEST

La société ABC IMMODIAG OUEST est une Société par Actions Simplifiée immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Nantes le 22/12/2023.

La société a pour objet :

- La réalisation de tous diagnostics techniques obligatoires et/ou facultatifs actuels ou futurs en relation avec l'immobilier ;

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

La durée de la société a été fixée pour 99 années et la SAS ABC IMMODIAG OUEST clôture son exercice social à la date du 30 septembre de chaque année.

Description de l'opération

Caractéristiques essentielles de l'apport

Les modalités de réalisation de l'opération, qui sont présentées de façon détaillées dans le traité d'apport peuvent se résumer comme suit :

- Régime fiscal applicable à l'opération : Le présent apport partiel d'actif bénéficiera, de plein droit, des articles 210A et 210B du Code général des impôts, en matière d'imposition sur les sociétés ainsi que des dispositions prévues par les articles 816 et 817 du C.G.I en termes de droit d'enregistrement.
- Date d'effet de l'opération : Sur le plan comptable et fiscal, l'apport prend effet, de manière rétroactive, au 1er février 2024.

Conditions suspensives

Le présent apport partiel d'actif est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société ABC IMMODIAG, de la présente opération d'apport ;
- Approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société ABC IMMODIAG OUEST, de l'augmentation de capital indiquée plus haut, comme conséquence de l'apport, par voie d'émission de 400 actions nouvelles de 10 euros chacune, attribuées à la société apporteuse en rémunération de son apport.

Faute de réalisation des conditions ci-dessus, le 30 juin 2024 au plus tard, le présent traité d'apport sera considéré comme nul et non avenu, sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité de quelque nature que ce soit et sans indemnité d'aucune part.

Rémunération de l'apport

En rémunération de cet apport net, il sera attribué à la société ABC IMMODIAG, 400 actions de 10 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, créées par la société ABC IMMODIAG OUEST, qui augmentera ainsi son capital de 4 000 euros, pour le porter de 1 000 euros à 5 000 euros.

La différence entre le montant net des apports, soit 4 189,79 euros, et le montant nominal des actions attribuées en rémunération des apports, soit 4 000,00 euros, constituera une prime d'apport de 189,79 euros.

Avantages particuliers stipulés

Nous avons constaté qu'aucun avantage particulier n'était stipulé dans la réalisation de cette opération.

Méthode d'évaluation retenue

En application du règlement ANC n°2022-06 du 26 décembre 2023 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, s'agissant d'une opération entre sociétés sous contrôle commun, portant sur une branche complète et autonome d'activité, les éléments d'actif et de passif seront apportés, sur la base de la valeur nette comptable estimée à la date d'effet et déterminée notamment au regard des valeurs comptables figurant dans la situation comptable au 31 janvier 2024.

Description des apports

Aux termes du projet de traité d'apport partiel d'actif en date du 6 mars 2024, les éléments d'actifs apportés et de passifs pris en charge consistent en l'ensemble des actifs, passifs, droits et obligations d'ABC IMMODIAG, tels qu'ils existeront à la date de l'opération et correspondent aux éléments présentés ci-après.

La société ABC IMMODIAG fera apport d'une partie des éléments d'actif et de passif se rattachant à la situation du 31 janvier 2024 au profit de la société ABC IMMODIAG OUEST.

- Actif apporté : Les immobilisations :

Intitulé	Date Acq	Montant HT	Amor.Antérieur	Amort. 31/01/2024	Total Amort.	Valeur nette comptable
CREATION SITE INTERNET	10/01/09	1 720,00	1 720,00	0	1 720,00	0,00
AROBIZ REFONTE SITE INTERNET	08/05/15	4 090,00	4 090,00	0	4 090,00	0,00
APPLI DVPT SPECIFIQUE SITE	31/07/19	2 675,40	2 675,40	0	2 675,40	0,00
EVOLUTIONS GENERALES DES	31/05/22	1 200,00	535,00	135,00	670,00	530,00
EVOLUTIONS ECRANS ET PDF DU	28/01/22	887,50	496,00	100,00	596,00	291,50
Totaux compte : 20500000		10 572,90	9 516,40	235,00	9 751,40	821,50
DIAG PLOMB - REMPLACEMENT DE	26/01/22	7 508,00	4 204,00	844,00	5 048,00	2 460,00
DIAG PLOMB - REMPLACEMENT DE	07/02/22	7 508,00	4 122,00	844,00	4 966,00	2 542,00
FONDIS ELECTRONIC -	25/05/23	16 936,00	400,00	381,00	781,00	16 155,00
Totaux compte : 21500000		31 952,00	8 726,00	2 069,00	10 795,00	21 157,00
AGENCEMENT LOCAUX DEMENAGE	20/01/11	493,54	493,54	0	493,54	0,00
ADHESIF ST NAZAIRE	21/04/11	1 270,00	1 270,00	0	1 270,00	0,00
PARQUET PEINTURE PLACARDS	03/08/16	15 000,00	15 000,00	0	15 000,00	0,00
CLIMATISATION 64 AVENUE DE LA	10/08/16	4 650,00	4 650,00	0	4 650,00	0,00
2NDE CLIMATISATION SAINT	31/05/17	1 900,00	1 603,00	92,00	1 695,00	205,00
Mise en service le 09/11/2017						
POSE ET FOURNITURE REVETEMENT	29/01/19	3 121,48	2 920,00	201,48	3 121,48	0,00
Totaux compte : 21810000		26 435,02	25 936,54	293,48	26 230,02	205,00
TOYOTA AYGO FA-438-EQ	04/03/22	111,64	111,64	0	111,64	0,00
Totaux compte : 21820000		111,64	111,64	0	111,64	0,00

Intitulé	Date Acq	Montant HT	Amor.Antérieur	Amort. 31/01/2024	Total Amort.	Valeur nette comptable
I PHONE 5	30/05/13	201,47	201,47	0	201,47	0,00
PC LENOVO THINKPAD YOGA	19/08/14	990,21	990,21	0	990,21	0,00
Mise en service le 07/11/2014						
BUROTICA ORDINATEUR	30/11/14	999,00	999,00	0	999,00	0,00
BOULANGER ORDINATEUR SIMON	24/02/15	1 048,24	1 048,24	0	1 048,24	0,00
ORDINATEUR	28/02/15	1 236,75	1 236,75	0	1 236,75	0,00
PC YOGA BUROTICA	10/04/15	799,21	799,21	0	799,21	0,00
LENOVA PORTABLE	26/06/15	1 270,21	1 270,21	0	1 270,21	0,00
LENOVO PORTABLE	26/06/15	990,21	990,21	0	990,21	0,00
TABLETTE MICROSOFT SURFACE PR	30/12/15	1 207,50	1 207,50	0	1 207,50	0,00
I MAC	10/06/17	1 415,83	1 415,83	0	1 415,83	0,00
PC HP SPECTRE	28/02/18	1 607,49	1 607,49	0	1 607,49	0,00
TABLETTE SURFACE PRO TYPE	09/04/18	1 152,52	1 152,52	0	1 152,52	0,00
INSTALLATION TELEPHONIQUE	28/09/18	4 268,00	4 268,00	0	4 268,00	0,00
I PAD	30/09/18	1 415,63	1 415,63	0	1 415,63	0,00
MICROSOFT - SURFACE LAPTOP	07/12/22	1 327,61	362,00	150,00	512,00	815,61
BOULANGER - ASPIRATEUR ROOME	27/12/22	832,50	212,00	94,00	306,00	526,50
MICROSOFT - 3 SURFACES PRO 9	12/02/23	3 247,50	686,00	365,00	1 051,00	2 196,50
TESTOON - 2 CONTROLEURS	30/01/23	1 580,00	353,00	178,00	531,00	1 049,00
TESTOON - 1 CONTROLEUR INSTALL	13/03/23	1 025,00	190,00	116,00	306,00	719,00
HP ELITE 13" TACTILE	27/03/23	1 302,21	224,00	147,00	371,00	931,21
AMAZON - 2 SURFACE PRO 7+ 13"	05/05/23	1 998,00	272,00	225,00	497,00	1 501,00
BOULANGER - CLIM ELECTROLUX	10/06/23	759,16	79,00	86,00	165,00	594,16
DELL - 1 PC DELL XPS 13 PLUS	11/07/23	1 544,12	116,00	174,00	290,00	1 254,12
APPLE - IPAD PRO + AIR PODS	18/09/23	2 294,17	28,00	258,00	286,00	2 008,17
2 PC HYBRIDES	22/11/23	1 666,66	0	109,00	109,00	1 557,66
Totaux compte : 21830000		36 179,20	21 124,27	1 902,00	23 026,27	13 152,93
MEUBLE ABC IMMO	06/10/10	520,14	520,14	0	520,14	0,00
BUREAU ST NAZAIRE	09/05/11	309,62	309,62	0	309,62	0,00
MOBILIER IKEA	03/05/11	150,46	150,46	0	150,46	0,00
ETAGERES IKEA	01/06/13	109,53	109,53	0	109,53	0,00
TABLE REUNION NANTES 180x74x9	20/06/18	1 706,25	1 706,25	0	1 706,25	0,00
IKEA - 1 BUREAU ELECTRIQUE +	27/10/22	1 155,00	215,00	78,00	293,00	862,00
IKEA - 2 BUREAUX ELECTRIQUES	27/01/23	1 222,50	166,00	83,00	249,00	973,50
LA VILLA D'ICI - ARMOIRE DE	16/08/23	1 023,00	26,00	69,00	95,00	928,00
LA VILLA D'ICI - ARMOIRE DE	30/09/23	1 166,67	1,00	79,00	80,00	1 086,67
Totaux compte : 21840000		7 363,17	3 204,00	309,00	3 513,00	3 850,17
DEPOT DE GARANTIE LOCATION	14/12/11	600,00	0	0	0	600,00
CAUTION CARTE TOTAL	07/07/14	1 600,00	0	0	0	1 600,00
DEPOT GARANTIE CPLT TOTAL	31/01/15	350,00	0	0	0	350,00
DEPOT DE GARANTIE BASTILLE	30/05/16	4 950,00	0	0	0	4 950,00
DEPOT DE GARANTIE 64 AVENUE DI	25/07/16	3 000,00	0	0	0	3 000,00
CAUTION TOTAL	31/07/17	432,00	0	0	0	432,00
CAUTION TOTAL	18/08/18	200,00	0	0	0	200,00
Totaux compte : 27500000		11 132,00	0,00	0,00	0,00	11 132,00
TOTAUX		**123 745,93**	**68 618,85**	**4 808,48**	**73 427,33**	**50 318,60**

- Passif pris en charge : Les congés payés :

La société ABC IMMODIAG OUEST prendra en charge des congés payés acquis au 1er février 2024 par les salariés dont le contrat de travail est transféré, s'élevant à 46 128.81€.

- Actif net apporté :

La différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge constitue l'actif net apporté par la société ABC IMMODIAG à la société ABC IMMODIAG OUEST. Celui-ci s'élève donc à :

- Total de l'actif .....50 318,60 €

- Total du passif.....46 128,81 €

Soit un actif net apporté de ..... 4 189,79 €

DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons procédé à l'ensemble des diligences jugées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée, étant rappelé que ces diligences ne peuvent être assimilés ni à un audit d'acquisition ni à une mission de due diligence. En tout état de cause, les conclusions de nos diligences ne peuvent être utilisées par des tiers susceptibles de prendre connaissances de ce rapport, notamment pour décider de faire ou ne pas faire.

Nous avons notamment :

- Pris connaissance du contexte et des objectifs de l'opération ;
- Echangé avec la direction, l'avocate, ainsi que l'expert-comptable tant pour appréhender son contexte, que pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Examiné le projet de traité d'apport partiel d'actif et ses annexes ;
- Analysé les comptes annuels clos au 30 septembre 2023 ainsi que la situation intermédiaire au 31 janvier 2024 ;
- Vérifié que la valeur nette comptable de l'apport n'est pas supérieure à la valeur réelle.
- Apprécié la valorisation de l'apport à la valeur nette comptable réalisé par ABAQ CONSEIL en s'assurant qu'elle n'est pas surévaluée ;
- Vérifié l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

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

Comme indiqué précédemment, la présente opération d'apport partiel d'actif concerne des sociétés sous contrôle commun et s'inscrit dans le cadre de simplification juridique. En application du règlement, n°2022-06 du 26 décembre 2023 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général portant sur le traitement comptable des fusions et opérations assimilées, les parties ont retenu, pour déterminer la valeur des actifs apportés et des passifs transférés constitutifs d'une branche d'activité, leur valeur nette comptable dans les comptes de la société apporteuse.

Dès lors, le principe de valorisation ainsi retenu est conforme à la réglementation et n'appelle pas à d'autre commentaire de notre part.

Réalité des apports

L'ensemble des actifs et passifs apportés à la société ABC IMMODIAG OUEST concerne la même branche d'activité que la société ABC IMMODIAG. Ils sont issus d'une part, de la dernière situation intermédiaire établie au 31 janvier 2024, d'autre part, de la valeur nette comptable des actifs et passifs apportés, conformément à la réglementation comptable.

Au cours de nos travaux, nous nous sommes assurés de la réalité des apports issus des derniers états financiers de la société apporteuse conformément à la réglementation comptable.

Appréciation de la valeur individuelle et global des apports

Les éléments d'actif et de passif inclus dans l'apport sont apportés à leur valeur nette comptable telle qu'elle figure dans la situation intermédiaire établie au 31 janvier 2024 de la société ABC IMMODIAG.

Les sociétés apporteuse et bénéficiaire étant sous contrôle commun, les éléments d'actif et de passif apportés par la société apporteuse sont évalués à leur valeur nette comptable au 31 janvier 2024, conformément aux dispositions des articles 710-1 et suivants du Plan comptable général. La méthode ainsi retenue par le cabinet d'expertise comptable nous apparait comme la plus satisfaisante.

Au cours de nos travaux, nous nous sommes assurés de la cohérence et la correcte application de la répartition effectuée des actifs et passifs de la branche d'activité apportée et nous n'avons pas de commentaire complémentaire à faire.

Appréciation des avantages particuliers le cas échéant

Nous avons constaté qu'aucun avantage particulier n'était stipulé dans cette opération.

EFI SCIENCES

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 4 189,79 euros n'est pas surévaluée et en conséquence, que l'actif net apporté par la société ABC IMMODIAG au moins égal à l'augmentation du capital (4 000€) majoré de la prime d'apport (189,79€) de ABC IMMODIAG OUEST, bénéficiaire de l'apport.

Saint-Herblain, le 20 mars 2024,

M. David WANS
SAS EFI-SCIENCES
Commissaire aux apports