



PRYMAC GROUPE

Société anonyme au capital de 3.300.598,00 €

RCS de Paris 477 599 104

95, rue Perronet 92200 Neuilly Sur Seine

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Apport des actions ACD à la société PRYMAC GROUPE

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES
PAR LA SOCIETE ACD A LA SOCIETE PRYMAC GROUPE**

Traité d'apport du 6 décembre 2023

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports qui nous a été confiée par désignation de la société bénéficiaire, PRYMAC GROUPE , en qualité de commissaire aux apports et aux avantages particuliers, dans le cadre de l'opération d'apport en nature des titres de la société ACD au profit de la société PRYMAC GROUPE, nous vous présentons notre rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce sur l'appréciation de la valeur des apports en nature devant être effectués par Monsieur Menachem COHEN, et Monsieur Yossef ASSERAF à la société anonyme PRYMAC GROUPE.

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de Traité d'apport signé par les représentants des parties concernées en date du 6 décembre 2023. 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 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire, 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.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité ou d'interdiction prévus à l'article L.822-11 du Code de Commerce.

Nous vous prions de trouver ci-après nos constatations et conclusions 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 apports visés par le présent rapport ont fait l'objet d'un projet de Traité d'apport signé le 6 décembre 2023. La description des apports et la présentation de leur valorisation, telles qu'elles sont effectuées ci-après de manière substantielle et simplifiée, ne sauraient se substituer à la définition exhaustive de ces éléments qui figurent dans le projet de Traité d'apport.

1.1. Contexte et motivation de l'opération

L'apport s'inscrit dans la continuité de la structuration capitalistique du groupe PRYMAC auquel a vocation à appartenir la société ACD dont l'Apporteur est associé.

La présente opération s'effectuera par voie d'apport à la société PRYMAC GROUPE de la totalité des parts sociales détenues par l'Apporteur dans la société ACD .

Les Parties sont convenues de conclure le Traité afin de déterminer les conditions et modalités de l'Apport au Bénéficiaire par l'Apporteur.

1.2. Présentation des participants à l'opération d'apport

1.2.1. Société bénéficiaire

La société PRYMAC GROUPE est une société anonyme dont le siège social est situé au 95 , rue Perronet 92200 Neuilly-sur-Seine . La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 952 074 896 .

A la date du présent rapport, son capital social s'élève à 3 300 598,00 € divisé en 3 300 598 actions de 1 € de valeur nominale, entièrement libérées et de même catégorie.

Selon les statuts, La société Prymac Groupe S.A est une holding Prymac est animatrice au sein de son groupe. En conséquence, l'objet de la société PRYMAC est, en France et à l'étranger :

- ❖ La prise d'intérêt sous quelque forme que ce soit et notamment par souscription ou rachat de toutes valeurs mobilières, actions, obligations, parts ou titres cotés ou non cotés dans toutes sociétés ou entreprises constituées ou à constituer sous quelque forme que ce soit, industrielle, commerciales, financières, agricoles, immobilières ou autres ; et notamment :

- ❖ Toutes prestations de services, conseils, études en faveur des sociétés ou entreprises, sur les plans administratif, comptable, technique, commerciale, financier ou autres.

1.2.2. Apporteurs

Les apporteurs, personne physique , sont :

D'UNE PART,

Monsieur Yossef ASSERAF, né le 13 Mai 1989 à Paris (75), de nationalité française,
demeurant au 13 Avenue Joffre, 94160 à Saint-Mandé ;

D'AUTRE PART,

Menachem COHEN, de nationalité française né le 8 Novembre 1984 à New York,
demeurant au 5 Villa des Lions, 93310 (Le Pré-Saint-Gervais)

1.2.3. Titres objets de l'apport

La société ACD est une société à responsabilité limitée dont le siège social est situé au 95 Rue Perronet, à Neuilly-sur-Seine (92200). La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 902 849 199.

Son capital social s'élève à 533.000,00 €, divisé en 533 000 actions de 1 € de valeur nominale, entièrement libérées.

Selon ses statuts, La société ACD a pour principal Objet social :

- L'acquisition, l'administration et la gestion, à titre civil, de tous biens immobiliers tant en France qu'à l'étranger ;
- L'apport de biens immobiliers avec faculté de les remplacer par d'autres biens immobiliers ;
- La transmission du patrimoine à son actif ;
- La réorganisation des pouvoirs sur les biens figurant à son actif ;

- Toute activité de marchand de biens, c'est-à-dire l'achat d'immeubles ou de terrains en vue de leur revente ; ainsi que toute activité de promotion immobilière, au sens des articles 1831-1 et suivants du Code civil, ainsi que toute opération de maîtrise d'oeuvre et de construction-vente ;
- L'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie d'hypothèque;
- L'accomplissement d'opérations financières telles qu'emprunts, prêts, constitution ou prise de garanties réelles ou personnelles, susceptibles de contribuer à la réalisation de l'objet social, et à son développement ;
- Plus généralement, toute opération industrielle, commerciale, financière ou immobilière, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ; pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers.

1.2.4. Liens entre l'apporteur et la société bénéficiaire

Le projet de Traité d'apport fait mention du Groupe PRYMAC auquel ACD a vocation à appartenir.

1.3. Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport est placé sous le régime de droit commun des apports en nature purs et simples tel que définis par les dispositions de l'article L.225-14 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions du Code général des impôts, l'apport est effectué à titre pur et simple et donnera lieu au paiement du droit fixe prévu à l'article 810- I du Code général des impôts.

1.3.2 Conditions suspensives

Aux termes de l'article 6 du projet de Traité, l'apport est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- ✓ la remise par le Commissaire aux Apports de son rapport sur l'Apport et sa valorisation établi en application de l'article L. 225-147 du code de commerce, concluant que la valeur de l'Apport correspond au moins à la valeur nominale des Actions Ordinaires Nouvelles. Par conséquent,

les titres en capital résultants de l'Apport, conformément aux termes des présentes, peuvent être libérés.

- ✓ la réalisation des formalités modificatives par la Société Bénéficiaire de l'Apport auprès du Greffe du Tribunal de Commerce compétent.

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le 31 janvier 2023. A défaut, sauf prorogation de ce délai, le Traité d'apport sera considéré comme caduc.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, les apporteurs recevront respectivement chacun 675 000 actions nouvelles ordinaires de la société bénéficiaire d'une valeur nominale de 1 euros.

La différence entre :

1. La valeur d'apport estimée des titres apportés, soit 1 350 000,00 €
2. LA valeur nominale des actions à créer à titre d'augmentation de capital par la société PRYMAC GROUPE, soit 1 350 000,00 €

Compte-tenu de la valorisation retenue pour la Société Bénéficiaire de l'Apport et la comptabilisation des Titres Apportés, les Actions Nouvelles de la Société Bénéficiaire seront émises sans prime d'émission.

1.4. Présentation des apports

1.4.1 Méthodologie d'évaluation retenue

S'agissant d'apports de titres, la valeur réelle des apports est appréciée à la date de réalisation de l'opération à partir de la valeur réel. Cette valeur est fondée sur une valorisation d'un professionnel externe des biens a l'actif.

1.4.2 Description des apports

Apports Menachem COHEN :

Par les présentes, l'Apporteur fait apport à titre pur et simple, sous les conditions suspensives ci-après énoncées et sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la société PRYMAC GROUPE S.A, ce qui est accepté par les représentants de cette dernière Ès-qualités de la pleine propriété des 239.850 parts sociales qu'il détient dans la SARL ACD, représentant 45 % du capital et des droits de vote de cette dernière.

L'Apport est évalué sur la base de la valeur réelle des Titres arrêtée à la somme totale de 675 000 euros nette de tout passif soit 2,81 euros (arrondi) par part sociale.

Apport Monsieur Yossef ASSERAF :

Par les présentes, l'Apporteur fait apport à titre pur et simple, sous les conditions suspensives ci-après énoncées et sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la société PRYMAC GROUPE S.A, ce qui est accepté par les représentants de cette dernière Ès-qualités de la pleine propriété des 239.850 parts sociales qu'il détient dans la SARL ACD, représentant 45 % du capital et des droits de vote de cette dernière.

L'Apport est évalué sur la base de la valeur réelle des Titres arrêtée à la somme totale de 675 000 euros nette de tout passif soit 2,81 euros (arrondi) par part sociale.

1.4.3 AVANTAGES PARTICULIERS STIPULES

Le traité d'apport ainsi que les documents obtenus relatifs à l'apport, en versions définitives ou sous forme de projets, ne précisent aucun avantage particulier octroyé dans le cadre de l'opération envisagée.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de PRYMAC GROUPE sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par l'apporteur de titres ACD . En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date prévue pour l'approbation des apports par la Gérance de PRYMAC GROUPE.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative relative à la mission de Commissariat aux apports pour :

- ✓ vérifier le bien-fondé et la correcte application de la méthode retenue pour déterminer la valeur de l'apport;
- ✓ contrôler la réalité et la propriété des apports transmis à la société ;
- ✓ apprécier la valeur de l'apport considéré dans son ensemble ;
- ✓ Analyser la valeur individuelle des titres proposés dans le contrat d'apport ;
- ✓ Vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

En particulier nous avons effectué les diligences suivantes :

- ❖ prise de connaissance de l'opération d'apport envisagée au moyen d'entretiens avec des représentants et des conseils de l'apporteur et de la société bénéficiaire tant pour comprendre le contexte dans lequel elle se situe que pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- ❖ examen de la documentation mise à notre disposition, et notamment le projet de Traité d'apport; contrôle de la réalité des apports et appréciation de la libre disponibilité des titres apportés ;
- ❖ revue des éléments financiers historiques des sociétés SCI ACD et PRYMAC GROUPE pour leur dernier exercice clos. Cette revue a été complétée par la prise de connaissance des conclusions des rapports et attestations des commissaires aux comptes respectifs, qui ne font état d'aucune réserve;
- ❖ prise de connaissance et analyse des éléments de valorisation des titres selon différentes approches, telles qu'elles sont détaillées dans les rapports d'experts qui ont apprécié la valeur de SCI ACD.

- ❖ Examen du traité d'apport en nature,
- ❖ Prise de connaissance de l'ensemble des actes juridiques nous ayant été communiqués, définitifs ou obtenus sous forme de projet, relatifs directement ou indirectement à cet apport d'actif,

Ces travaux ont été complétés des travaux habituellement effectués dans ce type de mission.

Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération de l'apport.

Nos diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis, elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité. Ces travaux ne constituant pas un audit, nous n'avons pas validé l'exhaustivité des hypothèses sous-jacentes.

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

Nous considérons que le fait de retenir comme valeur d'apport la valeur réelle répond aux exigences de l'article 321-3 du PCG dans le cadre d'un apport d'actifs isolés qui relève des règles de valorisation des échanges.

2.3. Réalité de l'apport

Les travaux réalisés ont confirmé, pour l'apporteur, l'existence et la propriété des actions de préférence SCI ACD qui font l'objet de l'apport.

Nous n'avons pas eu connaissance d'engagements limitant la disponibilité du patrimoine apporté.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

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

Au terme du projet de Traité d'apport, la valeur des titres apportés est fixée d'un commun accord entre les parties à partir de la valeur réelle de l'action de ACD .

Les parties ont convenu de valoriser l'apport sur la base d'une valeur conventionnelle.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n° 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la réglementation comptable relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, tel que modifié par le règlement n° 2005-09 du 3 novembre 2005, n° 2014-3 du

5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général et n°2017-01 du 5 mai 2017 et n'appelle, en conséquence, pas de commentaires de notre part.

Il convient de souligner par ailleurs que l'évaluation des actions de la société ACD apportées par Monsieur Menachem COHEN, et Monsieur Yossef ASSERAF repose sur une valeur réelle déterminée à l'issue d'un processus de négociation.

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

L'approche ainsi retenue par les parties nous paraît appropriée. Elle fait référence à une valeur retenue dans une transactions récentes sur le capital.

b) Appréciation de la valeur des apports

Les opérations intervenues sur le capital de la société sont récentes et constituent des références pertinentes de valeur dès lors qu'aucun événement majeur n'a remis en cause les hypothèses de développement qui les sous-tendent. En outre, les opérations historiques ont porté à la fois sur des actions ordinaires et des actions de préférence, sans distinction de valeur.

Aux termes de nos travaux, nous n'avons toutefois pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur d'apport dans le cadre de la présente opération en regard de notre objectif visant à nous assurer de sa non surévaluation.

Nous avons pu nous assurer que la valeur des titres SCI ACD était au moins égale à celle proposée dans le Traité d'apport.

3. CONCLUSION

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur globale des apports n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal à la valeur nominale des actions à émettre.

En conclusion de nos travaux, et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que les observations précédemment formulées ne sont pas de nature à affecter la valeur des apports s'élevant à 1.350.000 euros et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à la valeur nominale des actions à émettre dans le cadre de l'augmentation de capital de votre société.

AVNER GOZLAN

Avner GOZLAN

64T Rue de Meaux, 75019 PARIS

Commissaire aux Comptes

Membre de la Compagnie régionale de Paris
(n° 1100092987)