Pierre Afriat

EXPERT COMPTABLE INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DE PARIS ILE DE FRANCE
COMMISSAIRE AUX COMPTES MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE PARIS ILE DE FRANCE

SARL ABG INVEST
SARL au capotal de 1.600.000€
En cours d'immatriculation au R.C.S. de CRETEIL
13 Allée du Tilleul
94110 ARCEUIL

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

8, rue Paul Bert - 94160 Saint Mandé | Tel 01 43 74 22 89 | Portable 06 10 37 39 51
pierre.afriat@cabinet-afriat.fr - N°SIRET : 380 189 464 000 31

SARL ABG INVEST
SARL au capotal de 1.600.000€
En cours d'immatriculation au R.C.S. de CRETEIL
13 Allée du Tilleul
94110 ARCEUIL

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

(Article L.223-9 du code de commerce)

A l'associé,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports, qui m'a été confiée le 11 Décembre 2024, par décision de l'associé unique de la société SARL ABG INVEST, société en cours de constitution. je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par M. Abdel Hakim BOUMEZRAG ,dans le cadre de l'apport en nature de 50% des actions qu'il posséde dans la société SAB ,société par actions simplifiée,au capital de 3.281.000 €, dont le sqiége social est situé 13, allée du Tilleul 94110 Arceuil, immatriculée au RCS de Créteil sous le noméro 879 535 711

I – EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE

1. Apporteur :

L'apporteur pour l'opération qui est projettée est le suivant :

Monsieur Abdel Hakim BOUMEZRAG
demeurant 13 Allée du Tilleul à Arceuil (94110)
née le 21 Février 1981 à Paris 18eme
de nationalité FRANCAISE ;
marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts.
fait apport sous les garanties ordinaires de fait et de droit, en pleine proprieté des éléments suivants désignés à dans le paragraphe « I.2. Biens apportés ».

P.A.

8, rue Paul Bert - 94160 Saint Mandé | Tél 01 43 74 22 89 | Portable 06 10 37 39 51
pierre.afriat@cabinet-afriat.fr - N°SIRET : 380 189 464 000 31

2. Biens apportés

Les biens apportés se composent des éléments suivants :
Monsieur Abdel Hakim BOUMEZRAG apporte à la Société bénéficiaire, sous les garanties ordinaires et de droit, les biens ci-après désignés et estimés comme suit :
Apport d'actions :

1.640.500 actions, soit 50 % des actions de la société SAB au capital de 3.281.000€ immatriculée au RCS de Creteil sous le numéro 879 535 771, ayant son siége social au 13 Allée du Tilleul 94110 ARCEUIL

3. Société bénéficiaire des apports :

- Société ABG INVEST
  SARL au capital de 1.600.000€
  En cours d'immatriculation au RCS de Creteil
  Dont le siége social est situé au 13 Allée du Tilleul 94110 ARCEUIL

4. Motifs de l'opération :

L'objet de l'apport des titres de la SAS SAB à la société ABG INVEST est de permettre, d'une part la mise en place d'un groupe de sociétés et d'autre part d'anticiper sur la transmission à venir des titres ainsi que sur la prise de participation au sein de sociétés.

II – DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS.

Ma mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société bénéficiaire des apports sur la valeur de l'apport et de s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.
Mon rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes afin d'apprécier la rémunération des apports et notamment la pertinence des valeurs relatives attribuées aux titres de la société concernée par l'opération.

P. A.

8, rue Paul Bert - 94160 Saint Mandé | Tél 01 43 74 22 89 | Portable 06 10 37 39 51
pierre.afriat@cabinet-afriat.fr - N°SIRET : 380 189 464 000 31

La société SAB a pour activté , l'achat, la vente, la location de biens mobiliers et immobiliers, fonds de commerce, droit au bail, licence et plus précissement, l'acquisition et la gestion de participation dans toutes sociétés.

La société SAB, détient trois participations dans des sociétés commerciales, à savoir :

-100% du capial de la SAS l'Auberge de Boulogne, immatriculée au RCS de Nanterre, sous le numéro 833 552 227, dont l'activité est l'exploitation d'un hotel, situé 31 bis rue Traversiére 92100 Boulogne.

-50% du capital de la SAS Camelia Hotel,immatriculée ai RCS de Nanterre, sous le numéro 582 0968 174, dont l'activité est l'exploitation d'un hotel , situé 70 avenue du Général Leclerc 92100 Boulogne.

-100% du capital de la SAS HBMSA, immatriculée au RCS de Nanterre, sous le numéro 808 739 841.
Cette société exploitait un hotel 90 bis Avenue Victor Cresson 92100 Boulogne.
Le fonds de commerce de cette société a été cédé début 2024, pour un montant de 1.400.000€.

La société SAB, détient deux participations dans des sociétés civiles immobiliéres, à svoir :

-99,80% de la SCI Auberge de Boulogne, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 951 888 460.
Cette société détient les murs de l'hotel situé 31 bis rue traversiére à Boulogne (92100).

-99,80% de la SCI SAB IMMO, immatriculée au RCS de Creteil sous le numéro 889 638 409.
Cette société posséde une maison, au 11 Allée du Tilleul à Arceuil.(94100)

Les sociétés commerciales ont faits l'objet d'une évaluation faite par le cabinet d'Expertise Comptable CERTUS et ASSOCIES 34 rue Truffaut 75017 PARIS.

P.A.

8, rue Paul Bert - 94160 Saint Mandé | Tél 01 43 74 22 89 | Portable 06 10 37 39 51
pierre.afriat@cabinet-afriat.fr - N°SIRET : 380 189 464 000 31

La démarche d'évaluation inclut un diagnostic de l'entreprise et une analyse de ses résultats et de son patrimoine. L'évaluation qui a été retenue par la société , est basée sur une combinaison de méthodes retenues dans le contexte particulier propre aux sociétés Auberge de Boulogne et Camelia Hotel et au contexte particulier pour la société BMSA.
Valeur patrimoniale, qui consiste à évaluer la société en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage et en déduisant les dettes.
Valeur de rendement qui consiste à évaluer la société selon les bénéfices générés.

Selon les coefficients de pondération retenus
Les Titres détenus par la société SAB dans la société Camelia Hotel, ont été évalués à : 1.318.000€
Les titres détenus par la société SAB dans la société L'Auberge de Boulogne ont été évalués à : 631.500€
Les titres détenus par la société SAB dans la société HBMSA, ont été évalués 1.643.000€

Le bien détenu par la SCI Auberge de Boulogne a fait l'objet d'une évaluation par le cabinet de conseil immobilier CESSIA, 16 Boulevard Auguste Blanqui 75013 PARIS au prix de 1.800.000€.

Compte tenu de cette valeur, les titres de la SCI Auberge de Boulogne, détenus par la société SAB, ont été évalués à 198.900€.

Le bien détenu par la SCI SAB IMMO, a été évalué au prix du marché à 400.000€.

Compte tenu de cette valeur, les titres de la SCI SAB IMMO, détenus par la société SAB ont été évalués à 56.500€.

La société SAB a été évaluée à partir du bilan comptable arrêté au 31 Décembre 2023 et de la situation comptable arrêtée au 30 Septembre 2024.

Ces états ont été établis par le cabinet d'exprtise comptable Certus et Clement Associés.

La méthode d'évaluation retenue a été l'actif net comptable réevaluée de la valeur titres de participation.

Il en rssort de cette méthode de calcul une évaluation de la société SAB à 3.200.000€ soit 1.600.000€ pour les 50% du capital détenu par Monsieur Abdel Hakim BOUMEZRAG.

P.A.

8, rue Paul Bert - 94160 Saint Mandé | Tél 01 43 74 22 89 | Portable 06 10 37 39 51
pierre.afriat@cabinet-afriat.fr - N°SIRET : 380 189 464 000 31

III – VERIFICATIONS EFFECTUEES

Conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, mes travaux ont consisté en :

- Des entretiens avec les personnes en charges de l'opération projetée pour prendre connaissance de son contexte et des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Pris connaissance des activités et des marchés sur lesquels est positionnée la société;
- Procédé à un examen des statuts constitutifs de la société ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition ;
- J'ai pris connaisssance des trois derniers bilans et d'une situation comptable arretée au 30 Septembre 2024.
- J'ai pris connaissance de la valorisation des biens immobiliers, détenus par les sociétés civiles immobiliéres.

IV – CONCLUSION

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus, dont le total s'élève à 1.600.000€.

En contre partie de son apport, Monsieur Abdel Hakim BOUMEZRAG recevra 1 600 000 parts de 1 euro chacune entièrement libérées, à créer, de la société ABG INVEST.

La valeur globale des apports correspond à la valeur au nominal des parts à émettre, l'apport en nature ne donnera pas lieu au versement d'une prime d'apport.

Fait à Saint-Mandé, le 26 Décembre 2024

PIERRE AFRIAT
EXPERT COMPTABLE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
8, rue Paul Bert - 94160 SAINT-MANDÉ
Tél. : 01 43 74 22 89 - Fax : 01 43 65 31 19

Pierre AFRIAT
Commissaire aux Comptes Membre de
la Compagnie de Paris

8, rue Paul Bert - 94160 Saint Mandé | Tél 01 43 74 22 89 | Portable 06 10 37 39 51
pierre.afriat@cabinet-afriat.fr - N°SIRET : 380 189 464 000 31