

HTO CONSEILS

Société A Responsabilité Limitée au capital social de 1 000 euros

**2 bis rue Chenel
95130 FRANCONVILLE**

RCS 902 617 208 PONTOISE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

4VBS SASU

Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 540 000 euros

**85 Rue des Chalons – 45700 PANNES
RCS : 979 801 461 Orléans**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique de la société 4VBS SASU en date du 05 février 2025, concernant les apports **de** :

- **99 parts sociales représentant 84,49% du capital social et des droits de vote de la société SCI VAN BEEK,**
- **99 parts sociales représentant 99% du capital social et des droits de vote de la société IMMOPRO,**

par Monsieur Yann Van Beek, au profit de la société 4VBS SASU, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévus à l'article L. 225-147 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le traité d'apport d'actions, signé par la personne physique apporteuse concernée le 10 février 2025. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, 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 de l'apport.

Ma mission prenant fin avec le dépôt de ce rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description de l'apport.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport.
3. Conclusion.

1. PRESENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport de 99 parts sociales représentant 84,49% du capital social et des droits de vote de la société SCI VAN BEEK, et 99 parts sociales représentant 99% du capital social et des droits de vote de la société IMMOPRO, envisagé par Monsieur Yann VAN BEEK au profit de la société 4VBS SASU, vise à en transférer la pleine et entière propriété à cette dernière.

1.2 Présentation des sociétés, des parties et des intérêts en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

Monsieur Yann VAN BEEK, né le 06 janvier 1975 à Gien (45) de nationalité française, demeurant à Pannes (45700), 85 Rue des Chalons.

1.2.2 Société bénéficiaire

La Société dénommée « 4VBS SASU », Société par actions simplifiée, dont le siège est à Pannes (78540), 85 Rue des Chalons.

Il s'agit d'une société par actions Simplifiée dont le montant du capital est de 540 000 €.

1.2.3 Société SCI VAN BEEK dont les titres sont apportés

La société **SCI VAN BEEK**, société civile immobilière dont le siège social est sis 85 rue des Chalons – 45700 Pannes, et dont le numéro unique d'identification est 514 146 653 RCS Orléans (la "Société"), immatriculée le 06 août 2009.

Elle a pour principale activité, l'acquisition, l'administration et la gestion de tous immeubles

Son capital est, à la date des présentes, composé de 123 parts sociales de dix (10) euros de valeur nominale, souscrites en totalité et intégralement libérées.

1.2.4 Société IMMOPRO dont les titres sont apportés

La société **IMMOPRO**, société civile immobilière dont le siège social est sis 366 rue de Paucourt – 45200 Amilly, et dont le numéro unique d'identification est 814 915 955 RCS Orléans (la "Société"), immatriculée le 27 novembre 2015.

Elle a pour principale activité, l'acquisition, l'administration et la gestion de tous immeubles

Son capital est, à la date des présentes, composé de 100 parts sociales de dix (10) euros de valeur nominale, souscrites en totalité et intégralement libérées

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées de façon détaillée dans le projet de traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

La réalisation définitive des apports de 99 parts sociales de la société SCI VAN BEEK, et 99 parts sociales de la société IMMOPRO interviendra le 19 février 2025.

Dans le cadre de l'apport des actions, la valeur retenue correspond à la valeur réelle issue de l'évaluation sur la base des comptes au 31 décembre 2024.

1.3.2 Conditions suspensives

Le présent projet d'apport ne deviendra définitif qu'à compter de la réalisation effective des apports.

1.3.3 Rémunération de l'apport

La valeur des parts sociales, faisant l'objet du présent apport, a été estimée, sur la base de la valeur réelle des parts sociales détenues par Monsieur Yann Van Beek, des sociétés :

- SCI VAN BEEK, pour un montant de 56 340 Euros.
- IMMOPRO pour un montant de 1 039 500 Euros.

Les Apports, évalués à 1 095 840 Euros seront rémunérés par des actions de la société 4VBS SASU.

Dans ces conditions, l'apport se traduira comme indiqué ci-après, par la création par la société 4VBS SASU de 109 584 actions de 10 Euros de nominal chacune, entièrement libérées.

Les 109 584 actions nouvelles seront créées avec jouissance courante et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions de la collectivité des associés du bénéficiaire à compter de la date de leur émission. Elles donneront droit à tous dividendes ou intérêts dont la distribution ou le versement sera décidé après leur création

A l'issue de cet apport, le montant du capital de la société 4VBS SASU sera porté à la somme de 1 635 840 Euros, divisé en 163 584 actions de 10 Euros de valeur nominale.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

1.4.1.1 Evaluation des parts sociales SCI VAN BEEK

En vue de la détermination de la rémunération de cet apport, la valeur des parts sociales de SCI Van Beek a été évaluée à la somme de 56 340 Euros correspondant à la valeur réelle au 31 décembre 2024.

Cette valeur réelle a été déterminée en considérant la valorisation du bien détenu et le niveau d'endettement de la société.

1.4.1.2 Evaluation des parts sociales IMMOPRO

En vue de la détermination de la rémunération de cet apport, la valeur des parts sociales de la société IMMOPRO a été évaluée à la somme de 1 039 500 Euros correspondant à la valeur réelle au 31 décembre 2024.

Cette valeur réelle a été déterminée en considérant la valorisation du bien détenu et le niveau d'endettement de la société.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé de la société 4VBS SASU sur la valeur des apports devant être effectués par l'apporteur susmentionné.

J'ai notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des actions apportées en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre, tant au niveau du choix de la méthode utilisée que pour son application pratique aux titres apportés ;

Enfin, j'ai effectué les travaux complémentaires qui m'ont paru nécessaires dans le cadre de mon appréciation de la valeur d'apport.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

Les apports de titres envisagés sont effectués par une personne physique.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle des actions de la SCI Van Beek et IMMOPRO en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation n'appelle pas de commentaire de ma part.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur Yann Van Beek, de la détention des parts sociales apportées dans le capital social de la société 4VBS SASU.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en se référant à la valeur réelle des parts sociales des sociétés SCI Van Beek SARL et IMMOPRO sur la base de sa valeur patrimoniale (valeur de l'actif net réévalué) au 31 décembre 2024.

2.4.2 Valorisation de la société SCI Van Beek

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai vérifié les calculs fournis par le client avec les données brutes au 31/12/2024.

Il en ressort une valeur réelle de 69 998,18 euros pour 123 parts sociales représentant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la société SCI Van Beek qui est cohérente avec la valeur retenue par le futur associé (70 000 euros).

- Valeur patrimoniale

Cette méthode vise à évaluer les actifs de l'entreprise (ce qu'elle possède) et à en soustraire la valeur de ses dettes pour obtenir l'actif net comptable, appelé encore valeur nette. A cette valeur, il est procédé à des corrections, ajustements, réévaluations, retraitements.

Il en ressort une valorisation à 69 998,18 euros pour l'intégralité des 123 parts sociales.

2.4.3 Valorisation de la société IMMOPRO

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai vérifié les calculs fournis par le client avec les données brutes au 31/12/2024.

Il en ressort une valeur réelle de 1 050 000 euros pour 100 parts sociales représentant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la société IMMOPRO qui est cohérente avec la valeur retenue par le futur associé (1 050 000 euros).

- Valeur patrimoniale

Cette méthode vise à évaluer les actifs de l'entreprise (ce qu'elle possède) et à en soustraire la valeur de ses dettes pour obtenir l'actif net comptable, appelé encore valeur nette. A cette valeur, il est procédé à des corrections, ajustements, réévaluations, retraitements.

Il en ressort une valorisation à 1 050 000 euros pour l'intégralité des 100 parts sociales.

3. Appréciation des avantages particuliers

Aucun avantage particulier n'a été stipulé au profit des apporteurs.

4. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue :

- **SCI Van Beek** s'élevant à 569,10 Euros par part social n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur réelle des actions apportées est au moins égale au montant du capital.
- **IMMOPRO** s'élevant à 10 500 Euros par part social n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur réelle des actions apportées est au moins égale au montant du capital.

Fait à Franconville, le 11 février 2025

Le Commissaire aux Apports

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sorel HOUNDAFOCHE', written in a cursive style.

Sorel HOUNDAFOCHE