

AB INVEST HOLDING

54 Chemin de Parenty

69250 Neuville sur Saône

RCS AVIGNON 933 232 324

Objet : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Suite à la réception et à l'analyse des documents transmis par vos conseils, je vous prie de bien vouloir trouver sous ce pli notre rapport.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire relative à l'exercice de notre mission.

KARIM BENSAFI
Karim Bensafi
Commissaire aux comptes

Rapport du commissaire aux apports

Apport en nature à la société “AB INVEST HOLDING”

Rapport du Commissaire à la transformation

Désigné en qualité de **commissaire aux apports** par décision de l'associé unique en date du 27 mars 2025, conformément aux dispositions de l'article L. 223-33 du Code de commerce, ma mission consiste à apprécier la valeur de l'apport en nature réalisé par Monsieur **Abdallah BOUNJOUE** à la société **AB INVEST HOLDING**, en vue d'une augmentation de capital.

L'apport en nature envisagé dans le contrat d'apport en nature signé entre les parties. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué les diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette dernière requiert la mise en œuvre de diligences destinées 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 constitution du capital social de la AB INVEST HOLDING bénéficiaire des apports.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du 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.

Présentation de l'opération et description des apports

Contexte

Monsieur **Abdallah BOUNJOUO**, associé unique, apporte à la société **AB INVEST HOLDING** :

- **500 parts sociales** de la **SCI AD IMMOBILIER**, société civile immobilière au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS de Lyon sous le n°839 082 732, dont le siège social est situé 54 Chemin de Parenty – 69250 Neuville-sur-Saône.

La contrepartie prévue est une augmentation de capital de **650 000 €**, par émission de **6 500 parts sociales** nouvelles d'une valeur nominale de **100 €** chacune, intégralement libérées.

Documents examinés

Dans le cadre de ma mission, j'ai examiné les documents suivants :

- Projet de contrat d'apport signé par l'apporteur et la société bénéficiaire ;
- Projet de procès-verbal d'augmentation de capital ;
- Comptes annuels de la SCI AD IMMOBILIER au 31 décembre 2024 ;
- Avis de valeur de l'immeuble détenu par la SCI, établi le 19 mars 2025 par l'agence Maurice Garcin, mentionnant une valeur de **1 300 000 € net vendeur** ;
- Mes propres analyses et diligences d'évaluation sur la base de la documentation fournie.

Appréciation de l'apport

La SCI AD IMMOBILIER détient un seul actif immobilier à usage commercial, d'une surface utile d'environ 1793 m² complétée par une terrasse aménagée de 516 m², ainsi que 53 places de stationnement.

La valeur comptable nette de l'actif immobilier s'élève à **1 100 337 €** au 31 décembre 2024. Le passif bancaire de la SCI s'élève à **environ 1 060 000 €**, ce qui permet d'estimer la valeur nette comptable à environ **83 862 €**.

Toutefois, l'actif immobilier a fait l'objet d'une estimation de marché à **1 300 000 € net vendeur**, conduisant à une **valeur économique nette** de la SCI (après déduction du passif) proche de **200 000 à 220 000 €**, selon les modalités de valorisation retenues.

L'évaluation de l'apport en nature a été arrêtée à **650 000 €**, ce qui correspond à une **valorisation globale des 500 parts de la SCI AD IMMOBILIER**, soit une valorisation implicite de 1 300 € par part sociale. Cette valorisation se situe dans la fourchette haute, mais reste défendable compte tenu de la valeur de marché de l'immeuble et du potentiel locatif du bien, ainsi que de la qualité des équipements et de la situation géographique.

Vérification des apports et appréciation de l'évaluation des apports

Diligences effectuées

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour apprécier la valeur des apports. Mes diligences ont consisté pour l'essentiel, à effectuer les travaux suivants :

- Je me suis entretenu avec le dirigeant des entités concernées par l'opération d'apport en nature afin de comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elle se situe, et pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- J'ai procédé à un examen approfondi du projet de traité d'apport;
- J'ai vérifié l'origine de la propriété des titres;
- J'ai pris connaissance des éléments financiers historiques et prévisionnelles de l'apporteur pour apprécier leur cohérence au regard des éléments dont j'ai eu connaissance au cours de ma mission ;
- J'ai vérifié la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur des apports ainsi que les calculs.

- *Appréciation de la valeur des apports*

Sur la base de mes diligences et des documents qui m'ont été remis, j'estime que :

- La valeur de l'apport est **non surévaluée** ;
- Le nombre d'actions attribuées en rémunération de l'apport est **justifié** ;
- L'opération d'augmentation de capital peut être réalisée selon les termes prévus.

La valorisation envisagée apparaît donc raisonnable.

Conclusion

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports n'est pas surévaluée et en conséquence, est, dans le cadre de sa constitution, au moins égale au montant du capital social de la AB INVEST HOLDING bénéficiaire de l'apport.

Fait à Paris, le 8 mai 2025

Karim BENSAFI, Commissaire aux apports

