

Apporteurs :

Monsieur Georges Nascimento
Madame Yolande Nascimento

Bénéficiaire de l'apport :

MELLONE INVESTISSEMENT
SAS

**APPORTS EN NATURE DES PARTS SOCIALES
DE LA SOCIETE SCI LA CIGALE ET LA FOURMI A LA SOCIETE MELLONE
INVESTISSEMENT SAS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

Florent BELLIARD

29, rue de Prony
75017 PARIS

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

(Ce rapport comprend 7 pages)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports, qui m'a été confiée par décisions unanimes des associés de la société MELLONE INVESTISSEMENT SAS prises par acte sous seing privé en date du 25 juin 2025, concernant les apports en nature de 552 753 parts sociales de la société SCI LA CIGALE ET LA FOURMI (la « **Société** ») par Monsieur Georges Nascimento et Madame Yolande Nascimento (les « **Apporteurs** »), j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

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 mes diligences 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, à s'assurer qu'elle n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur des actions créées.

Le présent rapport comporte quatre parties :

- Présentation de l'opération
- Description, évaluation et rémunération des apports
- Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
- Conclusion

1 **Présentation de l'opération**

1.1 Motifs et buts de l'opération

Dans le cadre d'une opération patrimoniale, Monsieur Georges Nascimento et Madame Yolande Nascimento envisagent d'apporter l'intégralité des parts sociales qu'ils détiennent dans la **Société** soit 552 753 parts sociales sur les 1 005 000 parts sociales composant le capital social.

En conséquence de l'Apport, la société MELLONE INVESTISSEMENT (la « **Bénéficiaire** ») détiendra directement 55,00 % du capital social et des droits de vote de la Société.

1.2 Apporteur et sociétés concernées

Dans cette opération, les apporteurs sont :

- Georges Nascimento, né le 19 février 1967 à Viry-Chatillon (91), de nationalité française, demeurant Chemin de la Mellone – 13390 Auriol,
- Yolande Nascimento, née le 17 octobre 1968 à Poissy (78), de nationalité française, demeurant Chemin de la Mellone – 13390 Auriol

La bénéficiaire de l'apport est la société MELLONE INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée au capital de 4 676 846 euros, dont le siège social est situé ZA Saint Estève – 13360 Roquevaire, ayant pour numéro unique d'identification 495 200 719 R.C.S. Marseille, représentée par Monsieur Georges Nascimento, en sa qualité de président.

Le **Bénéficiaire** a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, celui d'être holding animatrice participant ainsi activement à la conduite de la politique du groupe, incluant en particulier :

- Le conseil et la formation en direction d'entreprises, ainsi que l'assistance et l'exécution de toutes les prestations dans le domaine commercial, financier, administratif, informatique, technique, de marketing ou de gestion ;
- La prise de participation par achat, souscription, apport, fusion et par tout autre moyen, de toutes valeurs mobilières, ainsi que l'acquisition de tous biens mobiliers ou immobiliers, directement ou par l'intermédiaire de toute société ou entité juridique ; la propriété, l'administration, la gestion et la vente de ces valeurs mobilières, bien mobiliers ou immobiliers ;
- Toutes prestations dans le domaine de la communication sous quelque forme que celles-ci puissent s'exercer de quelque nature qu'elles soient ;

Et plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, ou être utiles à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

Les apports en nature porteraient sur 552 753 parts sociales représentant 55 % du capital social détenues par Monsieur Georges Nascimento et Madame Yolande Nascimento dans le capital de la société SCI LA CIGALE ET LA FOURMI, société civile immobilière au capital de 1 005 000 €, dont le siège social est situé ZA Saint Estève – 13360 Roquevaire, ayant pour numéro unique d'identification 523 642 825 R.C.S. Marseille.

La **Société** a pour objet, en France et à l'étranger :

- L'exercice du droit de propriété de tous biens et droits immobiliers, construits ou non, dont elle pourra devenir propriétaire de manière quelconque, et notamment par voie d'acquisition, d'échange ou d'apport, son droit de propriété étant appelé à s'exercer essentiellement par l'administration, la location, la construction ou l'aménagement de ses biens et droits immobiliers.

Et, plus généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

1.3. Modalités de l'opération

L'opération est placée sous le régime des apports de droit commun défini à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Déclarations de l'Apporteur

Les Apporteurs déclarent et garantissent, chacun en ce qui le concerne, au Bénéficiaire, qu'à la date de signature du traité d'apport :

- ils ont tous pouvoirs et capacité aux fins de signer le présent Contrat d'Apport et tous les autres contrats, actes et documents se rapportant au transfert des Parts Sociales Apportées au Bénéficiaire ;
- ils sont pleinement et régulièrement propriétaires des Parts Sociales Apportées ;
- les Parts Sociales Apportées sont valablement et régulièrement émises, non entièrement libérées, et
- les Parts Sociales Apportées seront libres, au plus tard à la Date de Réalisation, de toute sûreté de toute nature, telle que, et sans que cette énumération soit limitative, nantissement, privilège, ou tout autre droit susceptible de s'opposer à leur libre disposition, d'en réduire la valeur ou d'en limiter la jouissance.

Les Apporteurs s'interdisent, jusqu'à la Date de Réalisation, de céder ou de consentir un nouveau nantissement sur les Parts Sociales Apportées.

Propriété et jouissance

Le **Bénéficiaire** sera propriétaire et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales apportées à compter de la Date de Réalisation.

Nous rappelons que le capital de la SCI LA CIGALE ET LA FOURMI de 1.005.000 € est libéré à hauteur de 355.000 €. Il relève des pouvoirs de la gérance d'appeler le solde de 650.000 € (représentant 55% de 650.000 € pour les parts apportées, soit la somme de 357.500 €).

A la Date de Réalisation, les **Apporteurs** s'engagent irrévocablement à remettre au Bénéficiaire toute preuve du transfert des Parts Sociales Apportées par la mise à jour des statuts de la Société.

Le Bénéficiaire effectuera toutes les démarches et formalités qui seront nécessaires afin de rendre opposable aux tiers et à la Société la réalisation des Apports et les Apporteurs s'engagent à collaborer avec le Bénéficiaire à la réalisation de ces formalités si cela s'avérait nécessaire.

1.4 Régime Fiscal

Enregistrement

S'agissant d'un apport de parts sociales effectué à titre pur et simple à une société française soumise à l'impôt sur les sociétés, l'Apport bénéficie de la gratuité de l'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article 810-I du code général des impôts (le « CGI »).

Impôt sur le revenu

Concernant l'Apport réalisé par l'Apporteur personne physique, conformément aux dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI, l'Apport bénéficie du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés lorsqu'elle est contrôlée par l'Apporteur.

Par conséquent, les plus-values nées de l'échange des titres apportés contre les titres émis ne sont pas fiscalisées au titre de l'année de l'opération d'échange mais soumises à un régime de report d'imposition, conditionné en particulier au respect d'obligations déclaratives spécifiques.

2 Description, évaluation et rémunération des apports

Conformément aux dispositions de l'article 321-1 du Plan Comptable Général et du Règlement comptable ANC 2017-01 du 5 mai 2017 et dans la mesure où l'opération implique des personnes physiques, les Parts sociales apportées ont été valorisées, dans le cadre des Apports, à leur valeur réelle.

2.1 Description et évaluation des apports

La valeur d'apport des Parts Sociales Apportées est arrêtée par les Parties à un million huit cent vingt-huit mille sept cent cinquante-neuf euros et quatre-vingt-treize centimes (1 828 759,93 €), soit environ trois euros et trente-et-un centimes (3,31 €) par Part Sociale Apportée.

Cette valeur a été déterminée d'après les conclusions du rapport d'expertise comptable confiée au cabinet Novalliance en date du 29 mai 2025 valorisant l'ensemble des parts de la SCI LA CIGALE ET LA FOURMI à 3.325 K€.

La valeur totale des parts sociales ainsi apportées s'élève à un million huit cent vingt-huit mille sept cent cinquante-neuf euros et quatre-vingt-treize centimes (1 828 759,93 euros).

2.2 Rémunération de l'Apport

L'Apport, évalué à la somme d'un million huit cent vingt-huit mille sept cent cinquante-neuf euros et quatre-vingt-treize centimes (1 828 759,93 €), est consenti et accepté moyennant la création par le Bénéficiaire de cent trente-deux mille six cent une (132 601) actions du Bénéficiaire d'un (1) euro de valeur nominale chacune (les « Titres Emis »), réparties comme suit :

Apporteur	Nombre de Titres Emis
Georges Nascimento	67 627
Yolande Nascimento	64 974

Sur cette base, par l'effet de l'Apport, le capital social du Bénéficiaire sera augmenté d'un montant nominal de cent trente-deux mille six cent un (132 601) euros par l'émission de cent trente-deux mille six cent une (132 601) actions nouvelles d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune.

La différence entre (i) la Valeur d'Apport (1 828 759,93 €) et (ii) la valeur nominale de l'augmentation de capital (132 601 €) constituera une prime d'apport d'un montant d'un million six cent quatre-vingt-seize mille cent cinquante-huit euros et quatre-vingt-treize centimes (1 696 158,93 €).

Les Apporteurs prennent acte de l'existence de rompus compte tenu des valorisations ci-dessus, pour un montant total de treize euros et soixante-neuf centimes (13,69 €) auquel il est renoncé expressément d'un commun accord entre les Parties. Par conséquent, il n'y aura lieu à aucun paiement d'une soulte ni d'octroi de contrepartie par le Bénéficiaire aux Apporteurs au jour de l'Apport.

Les Titres Emis seront entièrement libérés dès la constitution du Bénéficiaire.

A compter de leur émission, les Titres Emis seront soumis à toutes les dispositions statutaires du Bénéficiaire qui leur sont respectivement applicables et dont l'Apporteur déclare avoir pris connaissance.

3 Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

3.1 Travaux effectués

J'ai effectué mes diligences 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 assimilées ni à un audit ni à une due diligence.

En tout état de cause, les conclusions de mes diligences ne peuvent être utilisées par des tiers susceptibles de prendre connaissance de ce rapport, notamment pour décider de faire ou de ne pas faire.

Les travaux auxquels je me suis livré ont porté principalement sur les points suivants :

Je me suis entretenu avec les Dirigeants de la Bénéficiaire et ses conseils juridiques et fiscaux, afin de comprendre l'opération envisagée ainsi que le contexte juridique et économique dans lequel elle se situe ;

J'ai vérifié la réalité des apports en consultant les statuts de la SCI LA CIGALE ET LA FOURMI ;

Je me suis assuré, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;

J'ai obtenu le rapport d'évaluation de la SCI LA CIGALE ET LA FOURMI réalisé par NOVALLIANCE EXPERTISE COMPTABLE, daté du 29 mai 2025

J'ai obtenu les comptes des 11 filiales détenues par la société et qui concourent à la valeur de l'ensemble, ainsi que les expertises immobilières sollicitées dans le cadre de cette évaluation

J'ai appréhendé la valeur globale des apports à travers une approche directe.

3.2 Sur l'appréciation des valeurs individuelles

A l'issue de mes travaux, je n'ai pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur des apports proposée étant ici précisé que, s'agissant d'un apport d'actions de sociétés, l'étude des valeurs individuelles renvoie de manière implicite à une appréciation globale de la valeur des apports.

3.3 Sur l'approche directe de la valeur des apports

Dans le cadre de mon approche directe de la valeur des apports, j'ai pris connaissance des divers éléments d'évaluation qui m'ont été communiqués.

Il est notamment rappelé que l'apport est valorisé à la valeur réelle et que cette dernière est basée sur une évaluation d'une holding détenant des participations dans 11 filiales, elles-mêmes des Sociétés civiles immobilières. Enfin, les parts apportées ne sont pas totalement libérées, la gérance de la SCI LA CIGALE ET LA FOURMI étant en mesure d'appeler le solde aux époques qu'elle jugera appropriées (le total potentiel à libérer représentant 55% de 650.000 € soit la somme de 357.500 €).

Sur la base de ces éléments, je n'ai pas relevé d'anomalie susceptible de remettre en cause la valeur des apports proposée dans le contrat d'apport.

Ainsi, au terme de mon approche directe de la valeur des apports, je constate que la valeur globale des apports n'est pas surévaluée.

3.4 Sur les avantages particuliers

J'ai constaté qu'aucun avantage particulier n'était stipulé dans cette opération d'apport en nature d'actions.

4 Conclusion

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur globale des apports s'élevant à 1 828 759,93 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

Fait à Paris, le 30 juin 2025

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Florent Belliard
Commissaire aux apports