ABACUS
1, rue des Arquebusiers

67000 STRASBOURG

Apports en nature de titres de la société LMD IMMOBILIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

GALINI AUDIT SARL - Commissariat aux comptes

Inscrite à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Colmar

173 Route du Gal de Gaulle – 67300 SCHILTIGHEIM - Tel : 03.90.20.35.20 - Fax : 03.90.20.35.25

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT DES TITRES DE LA SOCIETE LMD IMMOBILIER

Aux associés,

En exécution de la mission, que vous nous avez confiée, concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Xavier PRATI dans le cadre de l'augmentation de capital de la société ABACUS, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.227-1 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'apport en nature, signé par la personne physique apporteuse. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 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 de l'apport, 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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constations et conclusion 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. Présentation de l'opération et description des apports.

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Xavier PRATI lors de l'augmentation de capital de la société ABACUS, s'inscrit dans le cadre du rapprochement des sociétés impliquées.

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

1.2.1. Personne physique apporteuse

Le capital de la société ABACUS va être augmenté par l'apport des titres de la société LMD IMMOBILIER actuellement détenus par Monsieur Xavier PRATI, demeurant 10 impasse des Pins – 13850 GREASQUE.

1.2.2. Société bénéficiaire ABACUS

Conformément aux statuts, ABACUS est une société par actions simplifiée au capital de 1.296.317 € ayant son siège social 1, rue des Arquebusiers – 67000 STRASBOURG.

1.2.3. Société LMD IMMOBILIER dont les titres sont apportés

LMD IMMOBILIER est une société par actions simplifiée à capital variable, au capital initial de 21.000 € ayant son siège social 3 place Simone Veil – 54000 NANCY.

L'activité de LMD IMMOBILIER est l'intermédiation en matière d'achat de vente de location de gestion immobilière de tous biens immobiliers terrain fonds de commerce.

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 :

L'apport sera réalisé avec effet à la date de l'augmentation de capital de ABACUS.
Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions des articles L.225-8 et L.225-14 du code de commerce.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport réalisé à l'occasion de l'augmentation de capital d'une société est exonéré de droits d'enregistrement pour la partie rémunérée au moyen de la remise de titres. Pour la partie rémunérée au moyen d'une soulte, l'opération est soumise aux droits de mutation ordinaires concernant les cessions de droits sociaux.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'augmentation de capital de la société ABACUS.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, il sera attribué à Monsieur Xavier PRATI 52.192 actions nouvelles de ABACUS de 1 € de valeur nominale chacune en pleine propriété et une soulte de 10.08 €.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dés lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description de l'apport

Les actions de la société LMD IMMOBILIER, dont l'apport est envisagé dans le cadre de l'augmentation de capital de la société ABACUS, ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à 535.500 € soit 53,50 € par actions.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.
Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de ABACUS sur la valeur de l'apport devant être effectué par Monsieur Xavier PRATI.
Nous avons 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 titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Pris connaissance de l'activité de la société LMD IMMOBILIER au regard des comptes annuels en date du 31/12/2024 ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la société dont les titres sont apportés, nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événement pouvant grever la consistance des capitaux propres.

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

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.
Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle nette estimée des titres en tant que valeur d'apport.
Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par les apporteurs des actions, objets du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur 10.000 actions composant une part minoritaire du capital de la société LMD IMMOBILIER.

2.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

Les valeurs d'apport ont été déterminées par les parties en considérant des approches d'évaluations fondées sur les gains attendus. Ainsi, la valorisation retenue repose sur des négociations de gré à gré.

3. CONCLUSION

La valorisation de l'apport réalisée appelle de notre part l'observation suivante :

- La valorisation de la société LMD IMMOBILIER résulte en tout ou partie de négociations intervenues entre les parties et constituent des valeurs fixées de gré à gré.

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, compte tenu des observations précédemment formulées, nous ne sommes pas en mesure de conclure que la valeur des apports s'élevant à 535.500 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Schiltigheim, le 11 juillet 2025

GALINI AUDIT SARL

Mickael BRUHL
Commissaire aux comptes

DocuSigned by:
Mickael BRUHL
27FA59FE99F14E7...