



## **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**

**Société par actions simplifiée  
au capital social de 7.142.000 euros**

**Siège social :  
12, place des Etats-Unis  
92100 Montrouge**

**RCS Nanterre 397 942 004**

**\* \* \* \***

***Rapport du commissaire aux apports  
dans le cadre des apports partiels d'actifs à réaliser par la société  
CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION au profit  
de la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION***

**\* \* \* \***

A l'associé unique de la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION,

En exécution de la mission de commissariat aux apports qui nous a été confiée en date du 30 avril 2025 par décision de l'associé unique de la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION prise par acte sous seing privé (ci-après « CAIP » ou la « Société Bénéficiaire »), nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de Commerce concernant l'appréciation de la valeur des apports partiels d'actif à réaliser la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION (ci-après « CAI-CP » ou la « Société Apporteuse ») au profit de la société CAIP.

Dans le cadre des apports partiels d'actif de la société CAI-CP, il a été établi un Traité d'Apports Partiels d'Actifs signé en date du 15 juillet 2025 (ci-après désigné le « Traité d'Apports Partiels d'Actifs »).

Il convient de préciser que par décision de l'associé unique de la société CAIP prise par acte sous seing privé en date du 30 avril 2025 et par décision unanime des associés de la société CAI-CP prise par acte sous seing privé en date du 30 avril 2025, les deux sociétés ont renoncé à la désignation d'un commissaire à la scission conformément aux dispositions de l'article L. 236-10, II du Code de Commerce.

Il nous appartient d'exprimer une opinion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. À cet effet, nous avons effectué nos 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 partiels d'actifs, 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.

Notre mission prendra 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 postérieures à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver nos constatations présentées selon le plan ci-dessous décrit :

- 1- PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS PARTIELS D'ACTIFS**
- 2- DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS PARTIELS D'ACTIFS**
- 3- CONCLUSION**

*Note : Les termes utilisés dans le présent rapport et dont la première lettre figure en majuscule auront, sauf stipulation contraire, la signification qui leur est donnée dans le présent rapport et dans le Traité d'Apports Partiels d'Actifs présentant les modalités détaillées de réalisation des apports partiels d'actifs.*

## **1- PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS PARTIELS D'ACTIFS**

### **1-1 Entités participant à l'opération**

#### **A – Société Bénéficiaire (CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION ou CAIP)**

La Société Bénéficiaire est une société par actions simplifiée au capital de 7.142.000 euros divisé en 71.420 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

Son siège social est situé 12, place des Etats-Unis – 92100 Montrouge.

La Société Bénéficiaire est identifiée sous le numéro unique 397 942 004 RCS Nanterre.

La Société Bénéficiaire a pour objet, « en France ou à l'étranger, directement ou indirectement, par voie de création de sociétés et/ou de groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achats de titres et de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de toute autre manière, la détention et la gestion de participations dans toutes sociétés de capitaux ou de personnes, d'accomplir :

- ✓ toutes opérations de promotion, de construction, de rénovation, et de vente d'immeubles tant à usage d'habitation qu'à usage de bureaux ou de toutes activités économiques, en ce compris l'aménagement, le lotissement, la réalisation de travaux d'équipements, la rénovation, la réhabilitation de biens immobiliers de toute nature, et la passation de toutes conventions y afférentes,



- ✓ *l'activité de marchand de biens, l'acquisition, la vente, la gestion, l'entretien, l'administration, l'exploitation et la location, en totalité ou par fraction de tous biens et droits mobiliers et immobiliers bâtis ou non bâtis, neufs ou anciens,*
- ✓ *la réalisation de toute étude, pour le compte de toute personne physique ou morale de droit privé ou de droit public, l'Etat ou les collectivités territoriales, nécessaire à l'exercice de l'activité de programmation, d'assistance à maître d'ouvrage par le biais notamment de la maîtrise d'ouvrage déléguée, de conduite ou d'assistance dans la conduite d'opérations, dans la direction de projets et la fourniture de services,*
- ✓ *l'étude de toutes opérations immobilières au point de vue technique, commercial, juridique et financier, le conseil immobilier à destination des particuliers et des entreprises.*
- ✓ *et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires. »*

La Société Bénéficiaire clôture son exercice social le 31 décembre et pour la dernière fois le 31 décembre 2024.

**B – Société Apporteuse (CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION ou CAI-CP)**

La Société Apporteuse est une société par actions simplifiée au capital de 21.987.390 euros et est divisé en 2.198.739 actions d'une valeur nominale de 10 euros chacune, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

Son siège social est situé 12, place des Etats-Unis – 92545 Montrouge cedex.

La Société Apporteuse est identifiée sous le numéro unique 832 478 937 RCS Nanterre.

La Société Apporteuse a pour objet, « en France ou à l'étranger, directement ou indirectement :

- ✓ *l'administration et la gestion locative de biens immobiliers pour le compte de tiers, le syndic de copropriétés, en application de la loi « Hoguet » n°70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n°72-678 du 20 juillet 1972,*
- ✓ *la transaction de biens immobiliers et de fonds de commerce, parts ou actions de sociétés pour son compte ou pour le compte de tiers, en application de la loi « Hoguet » n°70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n°72-678 du 20 juillet 1972,*
- ✓ *toutes opérations de promotion, de construction, de rénovation, et de vente d'immeubles tant à usage d'habitation qu'à usage de bureaux ou de toutes activités économiques, en ce compris l'aménagement, le lotissement, la réalisation de travaux d'équipements, la rénovation, la réhabilitation de biens immobiliers de toute nature, et la passation de toutes conventions y afférentes,*



- ✓ *l'activité de marchand de biens, l'acquisition, la vente, la gestion, l'entretien, l'administration, l'exploitation et la location, en totalité ou par fraction de tous biens et droits mobiliers et immobiliers bâtis ou non bâtis, neufs ou anciens,*
- ✓ *La réalisation de toute étude ou travaux, pour le compte de toute personne physique ou morale de droit privé ou de droit public, l'Etat ou les collectivités territoriales, nécessaire à l'exercice de l'activité de programmation, de contractant général, d'assistance à maître d'ouvrage par le biais notamment de maîtrise d'ouvrage déléguée, d'assistance dans la conduite d'opérations, la direction de projets et la fourniture de prestations de services,*
- ✓ *l'étude de toutes opérations immobilières au point de vue technique, commercial, juridique et financier, le conseil immobilier à destination des particuliers et des entreprises,*
- ✓ *toutes prestations de services de toutes natures, tous travaux, études et conseils liées à la stratégie d'implantation des locaux, la gestion et l'exploitation de patrimoines immobiliers, l'aménagement des espaces et à la mise à disposition aux occupants des immeubles de tous équipements, agencements, installations, mobiliers et matériels.*
- ✓ *Plus particulièrement :*
  - *La stratégie immobilière au travers de l'élaboration des schémas directeurs immobiliers, leur mise en œuvre tant en France qu'à l'international ;*
  - *Les services aux immeubles et aux occupants tels que maintenance des installations techniques, de sécurité, le gardiennage, le nettoyage et l'ensemble des services dédiés aux occupants (accueil, restauration, courrier, transferts, gestion de business-center, etc) ainsi que le pilotage de ces activités ;*
  - *Les travaux tous corps d'état, travaux de second œuvre bâtiment, couverture, étanchéité, génie climatique, chauffage, plomberie, menuiserie, serrurerie, petits travaux d'entretien en relation avec la réhabilitation et l'équipement d'immeubles ;*
  - *L'aménagement d'espace, le conseil et l'accompagnement d'entreprises dans la définition et la création des espaces de travail, charte d'aménagement, décoration, architecture d'intérieur et gestion des implantations (space-planning).*
  - *toutes activités de service d'hébergement d'infrastructures informatiques en relation avec les activités immobilières ci-avant définies ;*
- ✓ *Toutes opérations de courtage en assurances et d'activité d'intermédiaire en opération de banque et en services de paiement.*
- ✓ *La participation à toutes entreprises ou sociétés françaises ou étrangères, créées ou à créer, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, et ce, par tous moyens, notamment par voie d'apports, de souscription au capital, de rachat d'actions ou de parts, dans toutes sociétés ou entreprises créées ou à créer.*



- ✓ *Le tout directement ou indirectement, par voie de création de sociétés et groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation, ou de prise de dation en location ou location-gérance de tous biens et autres droits,*
- ✓ *Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires. »*

La Société Apporteuse clôture son exercice social le 31 décembre et pour la dernière fois le 31 décembre 2024.

La Société Apporteuse CAI-CP exploite à ce jour cinq branches d'activités distinctes, conformes à la définition de son objet social :

- 1) une branche d'activité dénommée « **Administration de Biens pour Institutionnels** » au sein de laquelle elle accomplit pour le compte d'une clientèle d'institutionnels, la gestion locative de biens immobiliers, comprenant notamment les prestations suivantes :
  - la commercialisation locative des biens immobiliers,
  - la gestion de la location de biens immobiliers (conclusion de baux, état des lieux, congés, encaissement des loyers et charges, garanties, gestion des litiges avec les locataires, paiement des impôts et taxes, etc.) et
  - la gestion de l'entretien et de la protection des biens immobiliers (conclusion et suivi des contrats d'entretien et des marchés de travaux, souscription d'abonnement pour les fluides, gestion du personnel, assurances, gestion des sinistres et des litiges, etc.) ;
- 2) une branche d'activité dénommée « **Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe** » au sein de laquelle elle accomplit pour le compte de SCCV du groupe Crédit Agricole et hors groupe, le conseil et l'assistance en matière de vente de biens immobiliers neufs, comprenant notamment les prestations suivantes :
  - l'étude et la préparation des dossiers de vente de biens immobiliers neufs proposés par les SCCV du groupe Crédit Agricole,
  - la valorisation desdits biens immobiliers neufs,
  - la recherche d'acquéreurs et l'examen de leurs offres et de leur capacité financière,
  - la conduite à bonne fin des négociations et
  - la mise au point puis la signature des promesses, des actes de vente et des pièces annexes des biens immobiliers neufs cédés ;
- 3) une branche d'activité dénommée « **Facility Management** » au sein de laquelle elle accomplit pour le compte d'une clientèle d'institutionnels, des prestations de services liés à leur bonne gestion opérationnelle, comprenant notamment les prestations suivantes :
  - l'accomplissement de travaux techniques et d'ingénierie civile :
    - la gestion des bâtiments : construction, sécurisation, entretien,



- la maintenance des installations en extérieur : maçonnerie, tuyauterie, travaux de sols, plâtrage, couverture de toits,
  - la maintenance multitechnique : veille du bon fonctionnement et de l'état de disponibilité des installations,
  - la maintenance préventive : contrôle des installations, anticipation des pannes et des défaillances, pérennisation des équipements,
  - la gestion énergétique et développement durable :
    - la gestion des locaux techniques et des fluides,
    - le génie électrique : installations électriques, éclairage, etc.,
    - le génie climatique : régulation et maîtrise des dépenses énergétiques (climatisation, ventilation, chauffage, ou CVC),
  - dans le domaine de la santé et de la sécurité :
    - la sécurité des infrastructures : maintenance, contrôle de conformité aux normes,
    - des mesures de prévention contre les risques : prévention incendie (installation d'extincteurs, documentation), panneaux de signalisation (évacuation, etc.),
    - la protection des locaux : systèmes d'alarmes, d'interphones, de vidéosurveillance,
  - la réalisation de besoins fonctionnels et achats :
    - les achats de fournitures,
    - le service de reprographie,
    - la gestion des salles,
  - dans le domaine de la qualité de l'environnement de travail :
    - l'entretien des espaces verts, maintenance des sols et gestion des parasites,
    - le nettoyage des locaux et des espaces communs,
    - la restauration,
    - la gestion des déchets,
  - dans le domaine des relations externes de l'entreprise :
    - l'accueil, gestion des visiteurs,
    - la gestion du courrier,
    - les services de conciergerie et de gardiennage,
  - l'accomplissement de travaux d'aménagement d'intérieur :
    - la peinture et la décoration,
    - le cloisonnement,
    - la serrurerie,
    - les sols et moquettes,
    - l'installation de cuisines, sanitaires, douches, etc. ;
- 4) une branche d'activité dénommée « **Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA)** » (anciennement dénommée « Direction Conseil et Solutions Immobilières Corporate (DCSIC) ») au sein de laquelle elle accomplit pour le compte des filiales du groupe Crédit Agricole, notamment les prestations de services suivantes :
- la stratégie immobilière au travers la réalisation de schémas directeurs immobiliers concernant un ou plusieurs actifs de toute nature,
  - le conseil et audit en acquisition et cession d'actif de toute nature,
  - le conseil en assistance à l'acquisition d'actif dans le cadre de VEFA,
  - la réalisation d'étude ou de travaux, pour le compte de client, privé ou public, à travers des missions de programmation, d'assistant à Maîtrise d'Ouvrage, de



Maîtrise d'Ouvrage Déléguée ou de Contractant Général, sur des actifs neufs ou réhabilité de toute nature,

- la réalisation de toutes prestations de services : conseils, études, et travaux, liées à la stratégie d'implantation des locaux, les aménagements architecturaux, le design d'espace, les agencements, l'équipement technique et le mobilier,
  - la stratégie et la réalisation d'ateliers d'équipes, dans le cadre de missions d'accompagnement au changement des méthodes de travail et des organisations,
  - le conseil en stratégie environnementale des actifs et la conduite de certification et
  - la prestation de suivi et de gestion de contentieux et sinistres techniques (DO, expertise judiciaire, etc..) ;
- 5) une branche d'activité dénommée « **Fonctions Support** » au sein de laquelle elle accomplit pour son compte et le compte de filiales du groupe Crédit Agricole Immobilier, notamment les prestations suivantes :
- le conseil en comptabilité, en finance et contrôle de gestion,
  - la maîtrise d'ouvrage en matière informatique,
  - les prestations en matière de responsabilité sociétale des entreprises,
  - la prise de participations dans des SCCV et SNC.

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire étant ci-après dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie ».

### **C – Liens entre la Société Bénéficiaire et la Société Apporteuse**

#### Liens en capital

La société Crédit Agricole Immobilier (société anonyme au capital social de 166.119.600 euros, ayant son siège social situé au 12, place des Etats-Unis – 92545 Montrouge cedex et identifiée sous le numéro unique 380 867 978 RCS Nanterre, ci-après « CAI ») détient :

- ✓ 2.198.738 actions sur les 2.198.739 actions composant le capital social de CAI-CP et
- ✓ la totalité des 71.420 actions composant le capital social de CAIP.

#### Dirigeant commun

Madame Valérie Wanquet est (i) le président de CAI-CP et (ii) le président de CAIP.

### **1-2 Objet, motifs et buts des apports partiels d'actifs**

#### Objet des apports partiels d'actifs

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après, CAI-CP apporte à CAIP, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, ce qui est accepté par CAIP :

- (i) l'ensemble des éléments d'actif et de passif composant la branche complète et autonome d'activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe »,



(ii) l'ensemble des éléments d'actif et de passif composant la branche complète et autonome d'activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) »,

(ci-après ensemble les « Branches d'Activités » ou individuellement une « Branche d'Activité »), à l'exclusion de toutes les autres activités exploitées par CAI-CP exposées dans le paragraphe 1.1.B ci-dessus.

Chaque Branche d'Activité apportée comprend les éléments d'actif énumérés à l'Article 4 du Traité d'Apports Partiels d'Actifs, moyennant la prise en charge par CAIP des éléments de passif dépendant de la Branche d'Activité concernée, tels que ces éléments d'actif et de passif existeront au jour de la réalisation de l'apport. Ces éléments seront donc transmis à la Société Bénéficiaire dans l'état où ils se trouveront à cette date.

Ainsi que cela sera exposé à l'Article 4 du Traité d'Apports Partiels d'Actifs, les éléments d'actif et de passif de chaque Branche d'Activité, objet des apports, forment une branche complète d'activité susceptible d'une exploitation autonome.

Chaque projet d'apport partiel d'actif est indépendant et dissociable de l'autre projet d'apport partiel d'actif, de sorte que :

- ✓ la nullité, la caducité ou la résiliation d'un projet d'apport partiel d'actif pour quelque motif que ce soit, ne pourra pas entraîner ou être la cause de la nullité, de la caducité ou de la résiliation de l'autre projet d'apport partiel d'actif, et
- ✓ la non-réalisation d'un apport partiel d'actif pour quelque motif que ce soit, ne pourra pas entraîner ou être la cause de la non-réalisation de l'autre apport partiel d'actif.

#### Motifs et buts des apports partiels d'actifs

La présente opération s'inscrit dans le cadre de la réorganisation des activités exploitées par les filiales de CAI en vue de la rationalisation et simplification de l'organisation de la filière immobilière du groupe Crédit Agricole en tenant compte de la nature des différentes activités et de la typologie de clientèle de cette filière immobilière.

#### **1-3 Comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération**

Les termes et conditions du Traité d'Apports Partiels d'Actifs ont été établis par les Parties, sur la base :

- ✓ des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de la Société Bénéficiaire, certifiés par le commissaire aux comptes et approuvés par une décision de l'associé unique de cette société en date du 28 avril 2025 ; et,
- ✓ des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de la Société Apporteuse, certifiés par le commissaire aux comptes et approuvés par une décision de l'assemblée générale ordinaire de cette société en date du 28 avril 2025 et dont une copie desdits comptes figure en Annexe 3.3 du Traité d'Apports Partiels d'Actifs.



#### **1-4 Date d'effet**

Les Parties conviennent que les apports partiels d'actifs prendront effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (ci-après dénommée la « Date d'Effet des Opérations »).

Les opérations, tant actives que passives, engagées par la Société Apporteuse dans le cadre de l'exploitation des Branches d'Activités depuis cette date jusqu'à la Date de Réalisation des Opérations (tel que cette expression est définie à l'Article 8 du Traité d'Apports Partiels d'Actifs), seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la Société Bénéficiaire, d'un point de vue comptable et fiscal.

Tous les éléments comptables et fiscaux liés à chaque Branche d'Activité apportée et afférents à cette période seront remis, dans les meilleurs délais à compter de la Date de Réalisation des Opérations, par le représentant légal de la Société Apporteuse au représentant légal de la Société Bénéficiaire.

#### **1-5 Méthode d'évaluation des Apports**

Chaque Branche d'Activité, regroupe l'ensemble des éléments d'actif et de passif d'une division de la Société Apporteuse qui constituent, du point de vue de l'organisation, une exploitation autonome, c'est-à-dire un ensemble capable de fonctionner par ses propres moyens.

L'apport de chaque Branche d'Activité par la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire constitue une opération d'apport partiel d'actif au sens de l'article 710-2 du Plan Comptable Général français et est donc soumis aux dispositions du Titre VII du Livre II du Plan Comptable Général français.

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire sont sous le contrôle commun d'une même société (CAI). Par conséquent, l'apport de chaque Branche d'Activité par la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire constitue un apport à l'envers entre entités sous contrôle commun au sens des articles 741-1 et 742-2 du Plan Comptable Général français.

En conséquence, les éléments d'actif et de passif de la Branche d'Activité seront apportés par la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire pour leur valeur nette comptable à la Date d'Effet des Opérations en application de l'article 743-1 du Plan Comptable Général français.

#### **1-6 Description des apports partiels d'actifs**

##### **A – Description de l'apport de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe »**

La Société Apporteuse fait apport, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous réserve des conditions suspensives ci-après stipulées, à la Société Bénéficiaire qui accepte, de tous les éléments d'actif et de passif décrits ci-après, sans exception ni réserve, dont se composait la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations.



Dans l'hypothèse où des éléments complémentaires s'avèreraient indispensables pour aboutir à une désignation précise et complète de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée, en particulier en vue de l'accomplissement des formalités légales de publicité de la transmission résultant de l'apport, les représentants légaux des deux Parties établiront contradictoirement tous états, tableaux, déclarations et autres documents qui seront regroupés dans un acte additif aux présentes.

En conséquence, les omissions ou imprécisions dans les énonciations suivantes ne constitueront pas une cause susceptible d'empêcher la transmission et la remise à la Société Bénéficiaire des biens et droits non désignés ou insuffisamment désignés, compris dans la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée.

#### Actif apporté

Les éléments d'actif de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée par la Société Apporteuse au profit de la Société Bénéficiaire comprenaient au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations, les biens, droits et valeurs ci-après désignés.

Actif	Valeur brute	Amortissements et provisions	Valeur nette
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Le fonds commercial de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » comprenant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la clientèle ainsi que le droit de se dire successeur dans cette activité,</li> <li>- les droits et obligations de tous les contrats y attachés dont notamment des mandats de commercialisation exclusif ou non consentis à divers Conseiller de Gestion de Patrimoine Indépendant et réseaux de commercialisation spécialisé,</li> <li>- ainsi que les archives et tous documents commerciaux, techniques, administratifs, comptables, fiscaux et financiers concernant directement ou indirectement l'exploitation de ladite Branche d'Activité apportée</li> </ul>	0,00 €		0,00 €
Logiciels (dont « Focus client »)	3.330.197,35 €	800.766,61 €	2.529.430,74 €
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Agencements et installations	269.265,23 €	269.265,19 €	0,04 €
Matériel informatique	15.664,83 €	15.664,83 €	0,00 €



Mobilier de bureau	178.554,24 €	178.140,17 €	414,07 €
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>3.793.681,65 €</b>	<b>1.263.836,80 €</b>	<b>2.529.944,85 €</b>
<b>Créances</b>			
Créances clients	6.499.560,81 €		6.499.560,81 €
Créances fiscales	365.711,34 €		365.711,34 €
Créances sociales	25.337,23 €		25.337,23 €
Autres créances	2.049,49 €		2.049,49 €
<b>Divers</b>			
Disponibilités	152.252,72 €		152.252,72 €
<b>Total actifs circulants</b>	<b>7.044.911,59 €</b>		<b>7.044.911,59 €</b>
<b>Total des actifs</b>			<b>9.574.756,44 €</b>

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les Parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la Société Apporteuse.

#### Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, la Société Bénéficiaire prendra en charge la totalité du passif de la Société Apporteuse liée à la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée qui, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations, comprenait les éléments suivants :

Passif	Valeur
<b>Provisions pour risques et charges</b>	
Provisions pour pensions et obligations similaires	324.853,33 €
Autres provisions pour risques et charges	211.375,00 €
<b>Dettes</b>	
Compte courant associé	153.700,83 €
Autres dettes financières / cautionnement	2.379,69 €
Dettes fournisseurs	2.213.174,01 €
Dettes fiscales	1.116.167,56 €
Dettes sociales	780.066,29 €
Autres dettes	1.019,03 €
<b>Total des passifs</b>	<b>4.802.735,74 €</b>

Etant précisé que pour le détail du passif pris en charge figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les Parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la Société Apporteuse.



### Actif net apporté

Total de l'actif apporté :	9.574.756,44 €
Total du passif pris en charge :	(4.802.735,74) €
<b>L'actif net de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée par la Société Apporteuse représente une valeur de :</b>	<b>4.772.020,70 €</b>

### **B – Description de l'apport de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) »**

La Société Apporteuse fait apport, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous réserve des conditions suspensives ci-après stipulées, à la Société Bénéficiaire qui accepte, de tous les éléments d'actif et de passif décrits ci-après, sans exception ni réserve, dont se composait la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations.

Dans l'hypothèse où des éléments complémentaires s'avèreraient indispensables pour aboutir à une désignation précise et complète de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée, en particulier en vue de l'accomplissement des formalités légales de publicité de la transmission résultant de l'apport, les représentants légaux des deux Parties établiront contradictoirement tous états, tableaux, déclarations et autres documents qui seront regroupés dans un acte additif aux présentes.

En conséquence, les omissions ou imprécisions dans les énonciations suivantes ne constitueront pas une cause susceptible d'empêcher la transmission et la remise à la Société Bénéficiaire des biens et droits non désignés ou insuffisamment désignés, compris dans la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée.

### Actif apporté

Les éléments d'actif de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée par la Société Apporteuse au profit de la Société Bénéficiaire comprenaient au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations, les biens, droits et valeurs ci-après désignés.

Actif	Valeur brute	Amortissements et provisions	Valeur nette
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Le fonds commercial de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » comprenant :	0,00 €		0,00 €



<ul style="list-style-type: none"> <li>- la clientèle ainsi que le droit de se dire successeur dans cette activité,</li> <li>- les droits et obligations de tous les contrats y attachés dont notamment :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Des contrats de Maitrise d'Ouvrage délégué,</li> <li>o Des contrats d'Assistance à Maitre d'Ouvrage,</li> <li>o Des contrats d'aménagement d'espaces intérieur de bureaux, commerce, espace commun, (space planning), etc,</li> </ul> </li> <li>- ainsi que les archives et tous documents commerciaux, techniques, administratifs, comptables, fiscaux et financiers concernant directement ou indirectement l'exploitation de ladite Branche d'Activité apportée</li> </ul>			
Logiciels (dont « Focus client »)	549.792,72 €	549.792,72 €	0,00 €
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Matériel de bureau	2.440,00 €	2.440,00 €	0,00 €
Matériel informatique	7.620,00 €	7.620,00 €	0,00 €
Immobilisations en cours	15.600,00 €		15.600,00 €
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>575.452,72 €</b>	<b>559.852,72 €</b>	<b>15.600,00 €</b>
<b>Créances</b>			
Créances clients	5.411.808,29 €	104.300,00 €	5.307.508,29 €
Créances fiscales	99.394,01 €		99.394,01 €
Créances sociales	14.394,13 €		14.394,13 €
Autres créances	4.167,70 €		4.167,70 €
<b>Divers</b>			
Disponibilités	168.340,56 €		168.340,56 €
<b>Total actifs circulants</b>	<b>5.698.104,69 €</b>	<b>104.300,00 €</b>	<b>5.593.804,59 €</b>
<b>Total des actifs</b>			<b>5.609.404,69 €</b>

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les Parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la Société Apporteuse.



### Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, la Société Bénéficiaire prendra en charge la totalité du passif de la Société Apporteuse liée à la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée qui, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations, comprenait les éléments suivants :

Passif	Valeur
<b>Provisions pour risques et charges</b>	
Provisions pour pensions et obligations similaires	338.836,71 €
Autres provisions pour risques et charges	12.525,24 €
<b>Dettes</b>	
Compte courant associé	169.941,68 €
Dettes fournisseurs	601.384,53 €
Dettes fiscales	926.498,62 €
Dettes sociales	876.985,00€
Autres dettes	2.398,64 €
<b>Total des passifs</b>	<b>2.928.570,42 €</b>

Etant précisé que pour le détail du passif pris en charge figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les Parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la Société Apporteuse.

### Actif net apporté

Total de l'actif apporté :	5.609.404,69 €
Total du passif pris en charge :	(2.928.570,42) €
<b>L'actif net de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée par la Société Apporteuse représente une valeur de :</b>	<b>2.680.834,27 €</b>

### C – Récapitulatif des apports

Actif net de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée :	4.772.020,70 €
Actif net de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée :	2.680.834,27 €
<b>Total des apports de la Société Apporteuse :</b>	<b>7.452.854,97 €</b>



## **1-7 Rémunération des apports partiels d'actifs**

### **A – Dispositions communes**

En rémunération de l'apport de chaque Branche d'Activité, la Société Bénéficiaire émettra à la Date de Réalisation des Opérations, un nombre d'actions égal à (i) la valeur réelle de ladite Branche d'Activité apportée par la Société Apporteuse (ii) divisée par la valeur réelle (pré-apport) d'une action de la Société Bénéficiaire, étant précisé que si ce quotient comprend un nombre fini ou infini de décimales, il sera dans tous les cas, arrondi à l'unité inférieure près.

La valeur réelle (pré-apport) d'une action de la Société Bénéficiaire, déterminée selon la méthode décrite en Annexe 5.1 du Traité d'Apports Partiels d'Actifs, est fixée d'un commun accord à 1.949,99 euros.

### **B – Rémunération de l'apport de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe »**

La valeur réelle des éléments d'actif et de passif de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe », déterminée selon la méthode décrite en Annexe 5.2 du Traité d'Apports Partiels d'Actifs, est fixée d'un commun accord à 573.000 euros.

En application des stipulations de l'Article 5.1 du Traité d'Apports Partiels d'Actifs, l'apport partiel d'actif portant sur la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » sera rémunéré par l'attribution à la Société Apporteuse, d'actions qui seront émises par la Société Bénéficiaire et dont le nombre sera égal à la valeur réelle de ladite Branche d'Activité divisée par la valeur réelle d'une action (pré-apport) de la Société Bénéficiaire, soit :

573.000 euros / 1.949,99 euros = 293 actions de la Société Bénéficiaire.

A cet effet, la Société Bénéficiaire procédera à une augmentation de son capital social d'un montant de 29.300 euros, par création de 293 actions nouvelles d'une valeur nominale de 100 euros chacune.

Ces actions nouvelles porteront jouissance et seront assimilées aux actions déjà émises par la Société Bénéficiaire, à compter de la Date de Réalisation des Opérations. Elles jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, en sorte que tous les titres de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette, lors de toute répartition ou de tout remboursement effectué pendant la durée de la Société Bénéficiaire ou lors de sa liquidation.

La différence entre la valeur nette globale de l'apport de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » effectué par la Société Apporteuse (4.772.020,70 euros) et la valeur nominale des titres émis par la Société Bénéficiaire en rémunération de cet apport (29.300,00 euros), soit 4.742.720,70 euros, sera portée au bilan de la Société Bénéficiaire à un compte intitulé « prime d'apport », sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire.



**C – Rémunération de l'apport de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) »**

La valeur réelle des éléments d'actif et de passif de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) », déterminée selon la méthode décrite en Annexe 5.3, est fixée d'un commun accord à 26.883.000 euros.

En application des stipulations de l'Article 5.1 du Traité d'Apports Partiels d'Actifs, l'apport partiel d'actif portant sur la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » sera rémunéré par l'attribution à la Société Apporteuse, d'actions qui seront émises par la Société Bénéficiaire et dont le nombre sera égal à la valeur réelle de ladite Branche d'Activité divisée par la valeur réelle d'une action (pré-apport) de la Société Bénéficiaire, soit :

26.883.000 euros / 1.949,99 euros = 13.786 actions de la Société Bénéficiaire.

A cet effet, la Société Bénéficiaire procèdera à une augmentation de son capital social d'un montant de 1.378.600 euros, par création de 13.786 actions nouvelles d'une valeur nominale de 100 euros chacune.

Ces actions nouvelles porteront jouissance et seront assimilées aux actions déjà émises par la Société Bénéficiaire, à compter de la Date de Réalisation des Opérations. Elles jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, en sorte que tous les titres de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette, lors de toute répartition ou de tout remboursement effectué pendant la durée de la Société Bénéficiaire ou lors de sa liquidation.

La différence entre la valeur nette globale de l'apport de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » effectué par la Société Apporteuse (2.680.834,27 euros) et la valeur nominale des titres émis par la Société Bénéficiaire en rémunération de cet apport (1.378.600,00 euros), soit 1.302.234,27 euros, sera portée au bilan de la Société Bénéficiaire à un compte intitulé « prime d'apport », sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire.

**D – Récapitulatif de la rémunération des apports**

**Augmentation du capital social de la Société Bénéficiaire**

A l'issue de la réalisation des présents apports partiels d'actifs, le montant du capital social de la Société Bénéficiaire sera ainsi augmenté d'un montant total de 1.407.900 euros, pour être porté de 7.142.000 euros à 8.549.900 euros, par création de 14.079 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, à savoir :

Rémunération de l'apport partiel d'actif de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » : 293 actions de la Société Bénéficiaire d'un nominal de 100 euros à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital de :	29.300,00 €
---	-------------



Rémunération de l'apport partiel d'actif de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » : 13.786 actions de la Société Bénéficiaire d'un nominal de 100 euros à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital de :	1.378.600,00 €
<b>Total de l'augmentation du capital social de la Société Bénéficiaire :</b>	<b>1.407.900,00 €</b>

#### Primes d'apport

Prime d'apport qui résultera de l'apport partiel d'actif de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » :	4.742.720,70 €
Prime d'apport qui résultera de l'apport partiel d'actif de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » :	1.302.234,27 €
<b>Total des primes d'apport :</b>	<b>6.044.954,97 €</b>

Il sera proposé à l'associé unique de la Société Bénéficiaire appelé à statuer sur les présents projets d'apports partiels d'actifs, d'autoriser le Président de cette société à imputer sur ces primes d'apport, les frais, droits et honoraires liés à ces opérations d'apport, ainsi que ceux consécutifs à la réalisation desdits apports.

## **2- DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS PARTIELS D'ACTIFS**

### **2-1 Diligences accomplies**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires 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 :

- ✓ contrôler la réalité des apports et apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- ✓ analyser la valorisation et l'exhaustivité des éléments de l'actif et du passif apportés proposée dans le Traité d'Apports Partiels d'Actifs ; et,
- ✓ vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

La mission du commissaire aux apports n'est pas une mission d'audit ou un examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal retenu pour l'opération et elle ne saurait



être assimilée à une mission de « *due diligence* » et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type de mission.

Les travaux effectués ont notamment consisté à :

- ✓ nous entretenir avec les personnes en charges de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- ✓ prendre connaissance de l'ensemble des documents juridiques relatifs aux opérations prévues ;
- ✓ obtenir et analyser le Traité d'Apports Partiels d'Actifs signé en date du 15 juillet 2025 ;
- ✓ analyser l'approche d'évaluation retenue dans le Traité d'Apports Partiels d'Actifs ;
- ✓ vérifier la pleine propriété, la pleine jouissance et l'exhaustivité des éléments de l'actif et du passif apportés par la société CAI-CP ;
- ✓ analyser le détournement de chaque Branche d'Activité réalisé par la Société Apporteuse ;
- ✓ obtenir et analyser les comptes au 31 décembre 2024 de la Société Apporteuse. Ces comptes ont été certifiés par le commissaire aux comptes et approuvés par une décision de l'assemblée générale ordinaire en date du 28 avril 2025 ;
- ✓ vérifier, jusqu'à la date de notre rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ; et,
- ✓ vérifier le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière d'évaluation des apports et notamment du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2017-01 en date du 05 mai 2017 modifiant le règlement n°2014-03 en date du 05 juin 2014 tel que dernièrement modifié par le règlement ANC n° 2024-07 du 06 décembre 2024 en cours d'homologation.

## **2-2 Sur la réalité des apports**

Nous avons vérifié la pleine propriété, la pleine jouissance et l'exhaustivité des éléments de l'actif et du passif apportés par CAI-CP et relatifs aux Branches d'Activités.

## **2-3 Sur l'appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable**

Conformément aux dispositions de l'article 743-1 du Plan Comptable Général et au règlement de l'ANC n°2017-01 en date du 05 mai 2017 modifiant le règlement n°2014-03 en date du 05 juin 2014 tel que dernièrement modifié par le règlement ANC n° 2024-07 du 06 décembre 2024 en cours d'homologation, les éléments d'actif et de passif seront apportés par la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire pour leur valeur nette comptable à la Date d'Effet des Opérations en application de l'article 743-1 du Plan Comptable Général français.



La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire sont sous le contrôle commun d'une même société (CAI). Par conséquent, l'apport de chaque Branche d'Activité par la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire constitue un apport à l'envers entre entités sous contrôle commun au sens des articles 741-1 et 742-2 du Plan Comptable Général français.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la méthode de valorisation des apports retenue conformément à la réglementation comptable en vigueur en matière d'évaluation des apports.

#### **2-4 Sur l'appréciation de la valeur des apports**

Les éléments d'actif et de passif apportés constituant les Branches d'Activités apportées de la société CAIP seront apportés pour leur valeur nette comptable arrêtée sur la base des comptes annuels au 31 décembre 2024 à un montant total d'actif net de 7.452.854,97 euros.

Les informations et justifications nécessaires à notre mission nous ont été communiquées.

Nous avons procédé aux diligences complémentaires que nous avons jugées nécessaires pour la réalisation de notre mission.

Dans le contexte précis de l'opération envisagée, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de minorer la valeur des éléments d'actif et de passif apportés constituant les Branches d'Activités apportées de la société CAIP.

Par ailleurs, il convient de rappeler que par décision de l'associé unique de la société CAIP prise par acte sous seing privé en date du 30 avril 2025 et par décision unanime des associés de la société CAI-CP prise par acte sous seing privé en date du 30 avril 2025, les deux sociétés ont renoncé à la désignation d'un commissaire à la scission conformément aux dispositions de l'article L. 236-10, II du Code de Commerce.

#### **2-5 Sur l'autonomie des Branches d'Activités**

L'autonomie des Branches d'Activités nous a été démontrée et des prévisionnels d'activité par Branche d'Activité nous ont été communiqués. En conséquence, nous sommes en mesure de conclure favorablement sur l'autonomie des Branches d'Activités apportées.

#### **2-6 Sur les avantages particuliers**

En rémunération des apports partiels d'actifs, il ne sera attribué aucun avantage particulier.

### **3- CONCLUSION**

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue d'un montant total de 7.452.854,97 euros dans le cadre des apports partiels d'actifs à réaliser par CAI-CP au profit de la CAIP n'est pas surévaluée.



En conséquence la valeur des apports est au moins égale au montant de la valeur des 14.079 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune de la Société Bénéficiaire à émettre complétées d'une prime d'apport total de 6.044.954,97 euros.

Fait à Paris, le 28 juillet 2025.

**JULCA**

Signed by:

*Romain Carrat*

04B6A9356C164D6...

**Romain Carrat**

*Commissaire aux apports*