

AA BUILDING

Société à responsabilité limitée
au capital de 110 000 euros
853 boulevard du Comte
63270 LONGUES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EN NATURE A LA SAS AA BUILDING

—

À l'associée unique,

En exécution de la mission, que vous nous avez confiée en votre qualité d'associé unique de la société **AA BUILDING** le 18 août 2025, concernant l'apport en nature devant être effectué à cette société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport en nature qui nous a été communiqué. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À 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 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport augmentée de la prime d'apport.

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

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions 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. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS.

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport de titres des différentes sociétés, envisagé par l'associée unique de la société **AA BUILDING**, est effectué afin de rationaliser le groupe constitué par les différentes sociétés détenues par M. Amir AGHBALI.

1.2 Présentation des sociétés et intérêts en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

Monsieur Amir AGHBALI, né le 07 novembre 1994 à Tiflet (Maroc) et demeurant 853, boulevard du Comte 63270 LONGUES, associée unique de la société **AA BUILDING**, envisage l'apport

- Des 3 333.33 actions qu'il détient dans le capital de la société **SBA**.
- Des 100 parts qu'il détient dans le capital de la société **Energie 63**.

1.2.2 Société bénéficiaire : SAS AA BUILDING

La société **AA BUILDING** est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 110.000 euros, dont le siège social est situé 853, boulevard du Comte à LONGUES (63), qui sera immatriculée au RCS de Clermont-Ferrand.

Elle a pour objet :

- L'acquisition, la gestion et la disposition de toutes parts sociales et valeurs mobilières émises par toutes personnes morales, civiles ou commerciales, françaises ou étrangères ;
- La mise en œuvre de la politique générale et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leurs politiques économiques ;
- L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes sociétés ;
- L'exercice de tous mandats sociaux et la réalisation de prestations de management, de gestion, conseils...
- L'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeuble construits ou en cours de constitution ou à rénover, de tous autres biens immeubles ou droits immobiliers, ainsi que de tous biens meubles ;
- La construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeuble collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeuble anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;

- L'administration, l'exploitation par bail ou autrement et la cession éventuelle de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;
- L'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire;
- La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

1.2.3 Société dont les titres sont apportés :

- La société **SBA** a été constituée sous la forme d'une société par action simplifiée. Son siège social est situé au 3, Rue Eugène Rénaux à Cournon-d'Auvergne (63).

Son capital social est actuellement de 1 000 euros, divisé en 10 000 actions de 0.10 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Son capital est détenu actuellement par :

- Amir AGHBALI : 3 333.33 actions en pleine propriété.
- Kheireddine BOURIB : 3 333.33 actions en pleine propriété.
- SAS YS Capital : 3 333.33 actions en pleine propriété.

La société a notamment pour objet l'assistance à maîtrise d'ouvrage relative à des projets de construction et les activités des économistes de la construction. L'apport des actions en pleine propriété consenti par M. Amir AGHBALI est évalué à un montant de **50 000 €**.

- La société **Energie 63** a été constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée. Son siège social est situé au 3, Rue Eugène Rénaux à Cournon-d'Auvergne (63).

Son capital social est actuellement de 1 000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Son capital est détenu intégralement par M. Amir AGHBALI.

La société a notamment pour objet tous travaux de plomberie, électricité, d'installation d'équipements thermiques et de climatisation.

L'apport des parts en pleine propriété consenti par Monsieur Amir AGHBALI est évalué à un montant de **60 000 €**.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport en nature qui nous a été communiqué. Elles peuvent se résumer comme suit :

Monsieur Amir AGHBALI apporte à la société **AA BUILDING** la pleine propriété des parts et actions qu'il détient au sein des sociétés citées précédemment pour une valeur globale, en pleine propriété, de **110 000 euros**.

En rémunération de l'apport, il sera attribué à Monsieur Amir AGHBALI, **1 100** actions de 100 euros de valeur nominale, entièrement libérées.

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

L'apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, Dès lors que l'apporteur personne physique détient le contrôle de la société bénéficiaire (cette condition étant appréciée à la date de l'apport, en tenant compte des droits détenus par le contribuable à l'issue de l'apport), la plus-value dégagée lors du présent apport de titres bénéficie de plein droit du régime de report d'imposition qui s'applique automatiquement et qui prendra fin lors de la survenance d'évènements énumérés par cette disposition.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera enregistré gratuitement conformément aux dispositions de l'article 810 du Code Général des Impôts.

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 ANC n° 2017-01 du 4 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle.

1.4.2 Description des apports

Les titres de la société **SBA**, dont l'apport est envisagé à la société **AA BUILDING**, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 50 000 euros, soit 15 euros par titre.

Les titres de la société **Energie 63**, dont l'apport est envisagé à la société **AA BUILDING**, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 60 000 euros, soit 600 euros par titre.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES 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 estimé 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 l'associée unique sur la valeur attribuée aux apports de titres des sociétés citées ci-dessus.

Nous avons notamment réalisé les diligences suivantes :

- la prise de connaissance de l'opération, son contexte, ses modalités comptables, juridiques et fiscales, en marge de l'examen du contenu du contrat d'apport ;
- vérifier la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulter les documents juridiques et financiers mis à notre disposition;
- effectuer un examen limité des comptes annuels 2024 de la société Energie 63 et les projets de comptes de la société SBA;
- consulter le rapport d'évaluation établi par l'expert-comptable et examiner les approches d'évaluation, et rechercher des méthodes alternatives ;
- comparer les évaluations proposées avec d'autres critères de valorisation, basées entre autres sur les critères sectoriels, ainsi que des critères de rentabilité ;
- obtenir une lettre d'affirmation des dirigeants des sociétés citées ci-dessus.

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 seule personne physique.

Aux termes du contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres des sociétés en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n° 2017-01 du 4 mai 2017 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 Monsieur Amir AGHBALI des titres des sociétés objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

Nous avons mis en œuvre des approches alternatives d'évaluation (valeur patrimoniale et capitalisation de l'excédent brut moyen) visant à estimer la valeur des sociétés concernées :

Ne pouvant pas préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, la méthode d'évaluation par le biais des dividendes a été écartée.

Les évaluations afférentes prennent en compte, pour chaque société :

- la situation nette des capitaux propres ;
- une évaluation de la clientèle qui a consisté à valoriser la société selon un multiple de l'excédent brut d'exploitation retraité.

A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'autre commentaire à formuler sur la valeur globale des apports des sociétés pris dans leur ensemble.

3. CONCLUSION

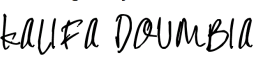
Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous concluons que les valeurs retenues suivantes, à savoir 110 00 € pour les titres des sociétés *SBA* et *Energie 63* ne sont pas surévaluées.

En conséquence, nous sommes d'avis que les apports sont au moins égaux au montant de l'augmentation de capital de la société *AA BUILDING*, bénéficiaire des apports.

Par ailleurs, nous avons constaté qu'aucun avantage particulier n'était stipulé dans cette opération.

Bourg-la-Reine, le 01 septembre 2025

Le commissaire aux comptes,

DocuSigned by:

9C458F7262ED487...

Kalifa DOUMBIA