

**APPORTS DE TITRES
CONSENTIS PAR MONSIEUR ANDRE FAWAZ
AU PROFIT DE LA SOCIETE A5 GROUP**

***Rapport du Commissaire aux apports
sur la valeur des apports***

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société A5 GROUP en date du 1er septembre 2025, concernant l'apport d'actions des sociétés ATARA-IMMO, ARCHIGESTIM, AZANDRE et INDEVO (ci-après « l'Apport ») devant être consenti par Monsieur André FAWAZ (ci-après « l'Apporteur ») au profit de la société A5 GROUP (ci-après « la Bénéficiaire »), nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

La valeur des Apports a été arrêtée dans le Contrat d'apport signé par l'ensemble des représentants des parties concernées en date du 10 septembre 2025, joint à ce rapport.

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 professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire augmentée de la prime d'émission.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusion présentées ci-après, selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description de l'apport**
- 2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport**
- 3. Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

L'opération soumise à votre approbation porte sur l'apport de titres par Monsieur André FAWAZ à la société A5 GROUP. Le capital de cette dernière sera constitué des titres apportés.

1.1 Contexte de l'opération

Dans le cadre de la restructuration juridique de sa participation, l'Apporteur envisagent de reclasser, dans la société A5 GROUP, l'intégralité des actions qu'il détient dans le capital des sociétés ATARA-IMMO, ARCHIGESTIM, AZZANDRE et INDEVO.

1.2 Sociétés et personnes physiques participant à l'opération

▪ A5 GROUP, société bénéficiaire

A5 GROUP est une société par Actions Simplifiée unipersonnelle en cours d'immatriculation, dont le capital s'élèvera à 1 116 000 euros, divisé en 1116 actions de 1000 euros de valeur nominale.

Son siège social sera situé 23 rue Pasquier 75008 Paris. Elle est en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

A5 GROUP aura notamment pour objet principal :

- L'acquisition, la gestion de tous droits sociaux et de toutes valeurs mobilières, la prise de participation ou d'intérêt dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières ;
- La prestation en matière administrative commerciale, financière et de gestion ;
- 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'achats de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de créations, 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.

Elle sera dirigée par Monsieur André FAWAZ, en qualité de président.

▪ **Monsieur André FAWAZ, l'Apporteur**

Monsieur André FAWAZ, né le 04/07/1976 à Achkout - Liban, de nationalité française, demeurant 44 rue du colisée 75008 Paris,

ATARA-IMMO - Société dont les titres sont apportés

La SCI ATARA-IMMO est une Société Civile immobilière au capital de 1000 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 489 937 649, son le siège est sis 23 rue Pasquier 75008 Paris.

Elle a pour objet principal :

L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question et ce, soit au moyen des capitaux propres soit au moyen d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes aux présents objet et susceptible d'en favoriser le développement.

Elle est représentée par son gérant, Monsieur André FAWAZ.

▪ **Lien en capital et dirigeants commun**

A la date du présent rapport, il n'existe aucun lien en capital entre ATARA-IMMO et A5 GROUP. A l'issue de l'apport, A5 GROUP détiendra 50% du capital d'ATARA-IMMO.

Monsieur André FAWAZ gérant d'ATARA-IMMO sera le président de la société A5 GROUP.

ARCHIGESTIM - Société dont les titres sont apportés

ARCHIGESTIM est une Société A Responsabilité Limitée au capital de 140.000 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 519 552 319, dont le siège est sis 23 rue Pasquier 75008 Paris.

Elle a pour objet principal :

La création et l'exploitation des fonds de commerce pour la gestion immobilière, l'administration d'immeuble et d'autres biens immobiliers pour le compte d'un ou plusieurs propriétaires, dans le cadre d'un mandat. Il recouvre 2 grands types d'activité :

- la gérance: conservation des biens, administration juridique et comptable des biens loués (recouvrement des loyers, engagement des dépenses courantes...).

le syndic de copropriété: gestion de la copropriété pour le compte du syndicat de copropriétaires (gestion du personnel de gardiennage et entretien, conservation des biens et équipements, recouvrement des charges communes...).

▪ **Lien en capital et dirigeants commun**

A la date du présent rapport, il n'existe aucun lien en capital entre ARCHIGESTIM et A5 GROUP. A l'issue de l'apport, A5 GROUP détiendra 98% du capital d'ARCHIGESTIM.

Monsieur André FAWAZ gérant d'ARCHIGESTIM sera le président de la société A5 GROUP.

AZZANDRE - Société dont les titres sont apportés

SARL AZZANDRE Société A Responsabilité Limitée au capital de 15.000 €, Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 981 582 117, dont le siège est sis 23 rue Pasquier 75008 Paris

Elle a pour objet principal :

L'acquisition, la construction, la détention, la propriété, l'administration, la gestion, et la vente par tous moyens directs ou indirects, de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de tous droits et biens immobiliers, et notamment l'activité de loueurs en meublés avec ou sans prestations hôtelières ou para-hôtelières.

▪ **Lien en capital et dirigeants commun**

A la date du présent rapport, il n'existe aucun lien en capital entre AZZANDRE et A5 GROUP. A l'issue de l'apport, A5 GROUP détiendra 99.93% du capital d'AZZANDRE.

Monsieur André FAWAZ gérant d'AZZANDRE sera le président de la société A5 GROUP.

INDEVO - Société dont les titres sont apportés

SNC INDEVO est une Société en Nom Collectif au capital de 1.000 €, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 531 144 244, dont le siège est sis 23 rue Pasquier 75008 Paris.

Elle a pour objet principal :

L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question et ce, soit au moyen des capitaux propres soit au moyen d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes aux présents objet et susceptible d'en favoriser le développement.

▪ **Lien en capital et dirigeants commun**

A la date du présent rapport, il n'existe aucun lien en capital entre INDEVO et A5 GROUP. A l'issue de l'apport, A5 GROUP détiendra 50% du capital d'INDEVO.

Monsieur André FAWAZ gérant d'INDEVO sera le président de la société A5 GROUP.

1.3 Description et évaluation de l'apport

Description de l'apport

Aux termes du contrat d'apport, l'Apporteur fait apport à la société A5 GROUP, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, de la pleine propriété de l'intégralité des actions détenus dans les dits-sociétés.

L'intégralité des parts détenues dans les sociétés ATARA-IMMO, ARCHIGESTIM, AZZANDRE et INDEVO, apportée dans le cadre de cette opération, constitue 100 % du capital social de la société A5 GROUP.

Evaluation de l'apport

S'agissant d'une opération d'apport pur et simple de titres de participation par une personne physique, les parties ont décidé de fixer la valeur d'apport de ces titres à leur valeur réelle, soit 1 116 000 euros.

1.4 Rémunération des Apports

La rémunération a été déterminée en considération des valeurs réelles des titres de : ATARA-IMMO, ARCHIGESTIM, AZZANDRE, INDEVO et des titres composant le capital de la SOCIETE A5 GROUP comme suit :

- la valeur réelle des actions de la A5 GROUP correspond à leur valeur nominale, puisque la société est en cours de constitution, soit 1000 euros ;
- la valeur réelle unitaire des titres de ATARA-IMMO, ARCHIGESTIM, AZZANDRE, INDEVO apportées ressort à 1000 euros.

Sur ces bases, et sous réserve de la réalisation des conditions ci-après stipulées, en rémunération des Apports effectués par l'Apporteur, celui-ci se verra attribuer 1116 actions sociales de 1000 euros de valeur nominale de la société A5 GROUP.

1.5 Charges et conditions de l'opération

Date de réalisation de l'opération

La Société sera propriétaire des Apports à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Celle-ci devant intervenir avant le 10 décembre 2025.

Régime Juridique

L'apport est placé sous le régime juridique de droit commun des apports en nature.

Régime fiscal

Le régime fiscal applicable aux personnes physiques est visé par l'article 150-OB ter du Code Général des Impôts qui prévoit un report d'imposition sur les plus-values dégagées à l'occasion d'un apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés contrôlée par l'apporteur.

2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, pour :

- contrôler la réalité des droits sociaux apportés ;
- analyser les valeurs individuelles proposées dans le contrat d'apport ;
- vérifier la valeur des éléments constitutifs de l'apport considérés dans leur ensemble ;
- vérifier, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, l'absence de fait ou d'événement susceptible de remettre en cause la valeur de l'apport.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société bénéficiaire sur la valeur des Apports. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut pas être utilisé dans ce contexte.

Nous avons en particulier effectué les travaux suivants :

- nous nous sommes entretenus avec les dirigeants et les conseils des parties en présence tant pour appréhender le contexte de l'opération dans son ensemble que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;
- nous avons pris connaissance du contrat d'apport ;
- nous avons pris connaissance de la documentation afférente à toutes les sociétés dont les titres sont apportés (extrait K-bis, statuts, comptes annuels au 31 décembre 2024, situation comptable intermédiaire au 30 juin 2025) ;
- nous avons vérifié la pleine et entière propriété des titres apportés et obtenu confirmation que ces derniers étaient libres de tout nantissement ou privilèges ;
- nous avons apprécié la valeur d'apport des titres apportés au regard :
 - des performances passées et actuelles;
 - d'une approche d'évaluation en fonction du chiffre d'affaires
 - d'une approche d'évaluation des activités immobilières ;
- nous avons obtenu une lettre d'affirmation signée par l'Apporteur et gérant des sociétés ATARA-IMMO, ARCHIGESTIM, AZZANDRE et INDEVO qui nous a notamment confirmé ne pas avoir connaissance de faits susceptibles d'obérer la valeur d'apport.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de leur conformité à la réglementation comptable

Les actions apportées sont retenues pour leur valeur réelle, soit une valeur unitaire de 1000 euros.

Cette approche est conforme aux dispositions légales, et plus précisément au règlement n°2017-01 adopté par l'Autorité des Normes Comptables en date du 5 mai 2017 qui considère que les apports réalisés par des personnes physiques au profit d'une personne morale sont des opérations sous contrôle distinct.

Nous n'avons donc pas de remarque sur la méthode de valorisation de l'Apport.

2.3 Appréciation de la valeur des apports

Cette valeur a été corroborée par les résultats de nos travaux de valorisation, portant notamment :

- sur une analyse de la valeur déterminée par référence aux performances passées et présente des sociétés dont les titres sont apportés ;
- sur des multiples de transactions d'entreprises comparables que nous avons pu consulter à l'aide de nos bases de données.

La valeur d'apport a été déterminée par une approche d'évaluation multicritère.

Les évaluations se sont appuyées sur les derniers comptes des sociétés dont les titres sont apportés et sur les bilans ainsi que les situations ;

ATARA-IMMO, AZZANDRE et INDEVO sont des sociétés spécialisées dans les activités immobilières. La méthode de valorisation la plus utilisée pour ces types de sociétés (non cotées) s'appuie sur :

- ✓ la méthode patrimoniale
- ✓ l'approche des revenus
- ✓ la méthode comparative immobilière

ARCHIGESTIM est une société spécialisée dans les activités de syndic de copropriété. La méthode la plus appropriée pour ce type d'activité est celle d'un coefficient appliqué au chiffre d'affaires.

Ainsi, au vu de ces éléments, pour évaluer des sociétés ATARA-IMMO, AZZANDRE et INDEVO, nous nous baserons sur l'estimation des biens avec retraitement des dettes en cours auquel nous appliquerons une décote de 5%. Quant à la société ARCHIGESTIM, nous partons du chiffre d'affaires 2024 auquel nous appliquons le coefficient de 100%.

	ATARA-IMMO	AZZANDRE	INDEVO	ARCHIGESTIM
Quote part	50%	99%	50%	98%
Valorisation	798 970	209 512	199 219	444 058

Apport valorisé	399 485 €	207 417 €	99 610 €	434 542 €
-----------------	-----------	-----------	----------	-----------

1 141 054 €

Ainsi nous évaluons les titres à 1 141 054 € ce qui entre dans la fourchette d'évaluation réalisée par le conseil.

La valorisation retenue dans le cadre du présent apport n'appelle pas d'autre observation de notre part.

3. Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que l'Apport s'élevant à 1 116 000 euros n'est pas surévalué et, en conséquence, est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Paris, le 10 septembre 2025

Hamidou ABOU

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris