



HESTIA INVEST

Société par actions simplifiée
au capital de 2.026.838,59 euros

Siège social : 4, rue des Rouges Gorges, Le Grand Mazais
86580 Vouneuil-sous-Biard

901 001 719 R.C.S. Poitiers

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
AU PROFIT DE LA SOCIETE HESTIA INVEST**

DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES EN DATE DU 9 OCTOBRE 2025

L&W Associés

Société par actions simplifiées d'Expertise comptable
et de Commissariat aux comptes au capital de 2.000 euros
SIRET : 948 648 639 00029

HESTIA INVEST

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS AU PROFIT DE LA SOCIETE HESTIA INVEST

DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES EN DATE DU 9 OCTOBRE 2025

Aux Associés de la société HESTIA INVEST,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui nous a été confiée par décision des Associés de la société HESTIA INVEST, concernant l'apport en nature des titres de la société FINANCIERE LIFE (830 918 736 RCS Paris) devant être effectué par des apporteurs personnes physiques (les « **Apporteurs** »), au profit de la société HESTIA INVEST (la « **Bénéficiaire** »), nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce.

La valeur de l'apport ainsi que sa rémunération sont arrêtées dans le traité d'apport d'actions à la société HESTIA INVEST qui devra être signé par les parties le 9 octobre 2025, lequel prévoit, sous Conditions Suspensives (tel que ce terme est défini ci-dessous), l'apport d'actions ordinaires de la société FINANCIERE LIFE à la société HESTIA INVEST (le « **Traité d'Apport** »). Le présent rapport est fondé sur ce Traité d'Apport en nature de titres. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports présentés ci-dessus 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 de l'apport, 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.

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.

Le présent rapport adoptera le plan suivant :

I - Présentation de l'opération et description de l'apport

II - Diligences mises en œuvre et appréciations de la valeur de l'apport

III - Conclusion

I. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Participants à l'opération

1.1.1. Société bénéficiaire de l'apport

A la date du présent rapport, la société HESTIA INVEST est une société par actions simplifiée au capital de 2.026.838,59 euros, dont le siège social est situé au 4, rue des Rouges Gorges, Le Grand Mazais, Vouneuil-sous-Biard (86580), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers sous le numéro 901 001 719. La société HESTIA INVEST est représentée par son Président, la société GROUPE TANGUY INVESTISSEMENTS – GTI (433 968 112 RCS Paris), elle-même représentée par son Président, Monsieur Alain TANGUY.

A la date du présent rapport, le capital est fixé à la somme de deux millions vingt-six mille huit cent trente-huit euros et cinquante-neuf centimes (2.026.838,59 €). Il est divisé en deux cent deux millions six cent quatre-vingt-trois mille huit cent cinquante-neuf (202.683.859) Actions, entièrement souscrites et libérées, et réparties entre sept catégories différentes, à savoir :

- cent un millions huit cent neuf mille cent huit (101.809.108) actions ordinaires, de valeur nominale d'un centime d'euro (0,01 €) chacune, intégralement libérées ;
- dix-neuf millions deux cent dix mille trois cent vingt-neuf (19.210.329) ADP A, de valeur nominale d'un centime d'euro (0,01 €) chacune, intégralement libérées ;
- douze millions six cent soixante-quatorze mille trois cent quatre-vingts (12.674.380) ADP A', de valeur nominale d'un centime d'euro (0,01 €) chacune, intégralement libérées ;
- soixante-et-un millions quatre cent quatre-vingt-dix mille trente-sept (61.490.037) ADP A'', de valeur nominale d'un centime d'euro (0,01 €) chacune, intégralement libérées ;
- cinq millions (5.000.000) ADP B, de valeur nominale d'un centime d'euro (0,01 €) chacune, intégralement libérées ;
- une (1) ADP M, de valeur nominale d'un centime d'euro (0,01 €), intégralement libérée ;
- deux millions cinq cent mille quatre (2.500.004) ADP R, de valeur nominale d'un centime d'euro (0,01 €) chacune, intégralement libérées.

Les actions ordinaires, les ADP A, les ADP A', les ADP A'', les ADP B, les ADP M et les ADP R confèrent les mêmes droits et obligations, sauf exception expresse stipulée dans les Statuts, et en particulier à l'Article 11 (Droits et obligations attachés aux Actions) des Statuts.

La Société HESTIA INVEST a pour objet, en France ou dans tous pays :

- l'achat, la souscription, la détention, la gestion, le transfert, la cession ou l'apport directement ou indirectement d'actions ou autres Titres de toutes Entités françaises ou étrangères, ainsi que toutes activités susceptibles d'être exercées par une société holding et plus généralement, la gestion de ses participations dans toutes Entités françaises ou étrangères ;
- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations industrielles, commerciales ou financières pouvant se rattacher à son objet social par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de Titres ou de droits sociaux, de fusion, de scission, d'association en participation ou autrement ;
- la fourniture de prestations de services de conseil et d'assistance en matière commerciale, financière, comptable, juridique, fiscale, technique, administrative, informatique, de gestion, en matière de négociation de tout type de contrats et de gestion et la fourniture de toute autre prestation de services au profit de sociétés, entités ou groupements, et notamment des Entités dans lesquelles la Société détient, directement ou indirectement, une participation ;

et, plus généralement, toutes opérations quelles qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement aux activités ci-dessus ou à des activités similaires ou connexes de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la Société, son extension, son développement ou son patrimoine social.

1.1.2. Sociétés dont les titres sont apportés

A la date du présent rapport, la société FINANCIERE LIFE (la « **Société** ») est une société par actions simplifiée au capital de 87.859.237 euros, dont le siège social est situé au 1, rue Favart, Paris (75002), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 830 918 736. La société FINANCIERE LIFE est représentée par son Président, la société HESTIA INVEST (901 001 719 RCS Poitiers), elle-même représentée par la société GROUPE TANGUY INVESTISSEMENTS – GTI (433 968 112 RCS Paris), elle-même représentée par Monsieur Alain TANGUY.

A la date du présent rapport, le capital social s'élève à quatre-vingt-sept millions huit cent cinquante-neuf mille deux cent trente-sept euros (87.859.237 €), divisé en quatre-vingt-sept millions huit cent cinquante-neuf mille deux cent trente-sept (87.859.237) actions d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, entièrement libérées, comprenant :

- quatre-vingt-trois millions cinq cent quarante et un mille sept cent quatre-vingt-cinq (83.541.785) Actions Ordinaires ;
- trois millions soixante-et-un mille six cent vingt-cinq (3.061.625) ADP 2 ;
- huit cent trente-trois mille trois cent trente-trois (833.333) ADP 3 ; et
- quatre cent vingt-deux mille quatre cent quatre-vingt-quatorze (422.494) ADP 3 bis.

La Société FINANCIERE LIFE a pour objet, en France et en tous autres pays :

- toutes opérations, pour son propre compte, d'achat, de vente et de gestion de valeurs mobilières françaises et étrangères de toute nature et de toutes entreprises, l'achat, la souscription, la gestion, la vente, l'échange de ces valeurs et de tous droits sociaux, la prise d'intérêts et la participation directe ou indirecte dans toutes sociétés ou entreprises créées et à créer par tous moyens (par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscriptions, d'acquisitions ou d'échanges de valeurs mobilières, obligations, bons, droits ou biens sociaux, de fusions, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique, ou autrement, ainsi que par comptes courants ou prêts d'associés, à court terme et long terme) ; l'acquisition et l'attribution à son profit de tous biens meubles et immeubles, l'exploitation de ces biens, leur vente et leur apport en société ; la participation à toutes opérations pour l'exploitation, la gestion et l'administration de toutes affaires ou entreprises ; l'achat, la location d'immeubles nécessaires à l'objet de la Société ;
- toutes prestations de services en matières administrative, financière, comptable, commerciale, informatique ou de gestion, et notamment la gestion de trésorerie, au profit (i) des Filiales de la Société ou de toutes autres sociétés dans lesquelles elle détiendrait une participation ainsi que (ii) de la société contrôlant la Société ou toutes autres sociétés ayant une participation dans la Société ;

et, plus généralement, directement ou indirectement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires susceptibles d'en favoriser le développement.

1.2. Description de l'opération

Par un acte sous signature privée intitulé « *Contrat de cession de 100% du capital et des droits de vote de la société ABCDOMUS* » en date du 15 septembre 2025 et tel que modifié par tout avenant ultérieur le cas échéant (le « *Contrat* »), il est envisagé que la Bénéficiaire acquière, par voie de cession et d'apport, l'intégralité des titres émis donnant accès au capital social et aux droits de vote de la Société ABCDOMUS (490 484 557 RCS Nanterre) (l'« *Acquisition* »). Dans le cadre de l'Acquisition, il a été convenu que les Apporteurs apporteraient une partie de leurs actions ordinaires de la Société ABCDOMUS au Bénéficiaire, soit un nombre total de 480 actions

ordinaires de la Société ABCDOMUS. Dans le cadre de l'Acquisition, il a été convenu que les Apporteurs apporteraient l'intégralité des Titres de la Société qui leur auront été préalablement attribués en exécution du Traité d'Apport Préalable, soit un nombre total de 1.138.660 actions ordinaires de la Société (les « Actions Apportées »), au Bénéficiaire. (l'« **Opération** »).

1.3. Description, évaluation et rémunération de l'apport

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées de façon détaillée dans le Traité d'Apport.

1.3.2. Apport, propriété, jouissance

Le transfert de propriété des Titres Apportés (tel que ce terme est défini ci-dessous) interviendra et prendra effet à la date de réalisation de l'apport, conformément à ce qui est prévu à l'article 1.3.3 ci-dessous.

Ce n'est qu'à compter de la date de réalisation de l'Apport que la Bénéficiaire exercera seule toutes les prérogatives attachées aux actions ordinaires de la société FINANCIERE LIFE qui seront apportées lors de cette opération.

1.3.3. Conditions de réalisation de l'apport

La réalisation de l'apport des actions de la société FINANCIERE LIFE à la société HESTIA INVEST est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- la réalisation de l'apport prévu au Traité d'Apport Préalable ;
- l'approbation et l'autorisation de l'Apport, de sa valorisation et de sa rémunération par l'Assemblée Générale du Bénéficiaire, au regard notamment du Rapport du CAA, ainsi que la réalisation de l'augmentation de capital en résultant ;
- l'approbation de la création de la nouvelle catégorie d'actions de préférence de catégorie « CP A », les ADP CP A, et l'approbation des droits particuliers qui y sont attachés, dont les termes et conditions sont reproduits en Annexe 2 du traité d'apport, par l'Assemblée Générale du Bénéficiaire au vue du rapport établi par le commissaire aux avantages particuliers ; et
- l'approbation de la création de la nouvelle catégorie d'actions de préférence de catégorie « CP O », les ADP CP O, et l'approbation des droits particuliers qui y sont attachés, dont les termes et conditions sont reproduits en Annexe 3 du traité d'apport, par l'Assemblée Générale du Bénéficiaire au vue du rapport établi par le commissaire aux avantages particuliers.

(les « **Conditions Suspensives** »).

A défaut de réalisation des Conditions Suspensives au plus tard le 9 octobre 2025 à 23 heures 59, et sauf accord écrit entre les parties au Traité d'Apport, le Traité d'Apport sera caduc, celui-ci étant alors réputé ne pas avoir été conclu et les Parties seront déliées de tout engagement au titre du Traité d'Apport, sans indemnité de part ni d'autre.

1.3.4. Régime juridique et fiscal

Le Traité d'Apport décrit dans son article 7 les particularités liées au régime fiscal de l'Apport.

1.3.5. Récapitulatif et évaluation de l'apport

L'opération porte sur l'apport des :

- 1.138.660 actions ordinaires de la société FINANCIERE LIFE, soit environ 1,28% du capital de la société ;

(les « **Titres Apportés** »).

Les Titres Apportés ont été valorisés à la somme globale de 5.351.702 euros (la « **Valeur d'Apport** »).

1.3.6. Rémunération de l'apport

L'Apport sera rémunéré au moyen de l'émission par la société HESTIA INVEST, à la Date de Réalisation et selon la répartition figurant en Annexe 1 du Traité d'Apport de :

- 1.353.132 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 0,01 euro chacune assortie d'une prime d'apport de 1,50 euros chacune, pour un prix de souscription total de 1,51 euros chacune ;
- 2.708.468 ADP A nouvelles d'une valeur nominale de 0,01 euro chacune assortie d'une prime d'apport de 0,99 euro chacune, pour un prix de souscription total de 1 euro chacune ;
- 2 ADP CP A nouvelles d'une valeur nominale de 0,01 euro chacune assortie d'une prime d'apport de 170,999,99 euros chacune, pour un prix de souscription total de 171.000 euros chacune ; et
- 2 ADP CP O nouvelles d'une valeur nominale de 0,01 euro chacune assortie d'une prime d'apport de 128.999,99 euros chacune, pour un prix de souscription total de 129.000 euros chacune ;

(ensemble, les « **Actions Nouvelles** »).

Compte tenu de la différence entre (i) la Valeur d'Apport et (ii) le prix total de souscription des Actions Nouvelles, il en ressort une soulte dont le montant est de 4,68 euros (la « **Soulte** »). Les Apporteurs renoncent, par avance, expressément et irrévocablement, au versement de la quote-part de la Soulte leur revenant dans le cadre de l'Apport et libèrent le Bénéficiaire de sa dette de paiement au titre de la Soulte.

La différence entre la Valeur d'Apport (diminuée du montant de la Soulte) et le montant nominal de l'augmentation de capital du Bénéficiaire en rémunération de l'Apport constitue une prime d'apport d'un montant de 5.311.081,28 euros.

Les Actions Nouvelles qui seront émis par la société HESTIA INVEST en rémunération de l'Apport, seront entièrement libérés à la date d'émission. Elles porteront jouissance à compter de la date de réalisation de l'apport et seront notamment soumises à toutes les stipulations statutaires ainsi qu'aux décisions des associés de la société HESTIA INVEST.

II. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. Diligences

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, pour apprécier la valeur de l'apport.

Notre mission a eu pour objet :

- D'apprécier la valeur de l'apport en nature envisagé ;
- De s'assurer que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins à la valeur des actions à émettre par la société bénéficiaire de cet apport.

En particulier, nous avons :

- Conduit les entretiens nécessaires avec les conseils concernés afin de comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elle se situe, et pour analyser les modalités comptables, juridiques retenues ;
- Examiné le projet d'acte d'apport ;
- Obtenu les documents justifiant la propriété des titres apportés ;
- Analysé les derniers comptes annuels disponibles ;
- Analysé l'ensemble des documents juridiques relatifs à l'apport et à la société dont les titres sont apportés ;
- Pris connaissance de la valorisation de l'apport et mis en œuvre une revue critique de cette valorisation.

2.2. Limites de notre mission

Notre mission, prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pour objectif, ni de nous permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des opérations spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. 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.

Cette mission est ponctuelle et prend fin avec la remise de notre rapport à votre société, il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement après la date de notre rapport.

2.3. Appréciation de la valeur de l'apport

2.3.1. Méthodologie de détermination de la valeur de l'apport

Conformément aux dispositions légales, et plus précisément au règlement n°2023-08 adopté par l'Autorité des Normes comptables en date du 22 novembre 2023, l'Apport a été évalué à la valeur réelle dans la mesure où il s'agit d'une opération réputée sous contrôle distinct qui est réalisée par des personnes physiques au profit d'une personne morale.

Dans ce contexte, la méthode de valorisation retenue et requise par la réglementation française en vigueur nous paraît régulière et n'appelle pas de commentaire de notre part.

2.3.2. Valeur de l'apport

L'apport en nature des 1.138.660 actions ordinaires de la société FINANCIERE LIFE est valorisé à la somme globale de 5.351.702 euros.

Dans le cas présent, l'apport a été valorisé sur la base d'un commun accord, en tenant compte des stipulations du Contrat et de l'Opération.

La valorisation résulte d'une négociation entre les parties au Contrat intervenue sur la base d'une évaluation de la Société obtenue à partir de l'application de plusieurs critères et méthodes d'évaluation déterminée d'un commun accord par les Parties.

Par conséquent, en appliquant la valeur réelle d'environ 4,70 euros de valorisation unitaire à chacune des 1.138.660 actions ordinaires apportées de la société FINANCIERE LIFE, la valorisation globale de ces titres s'élève bien à 5.351.702 euros.

III. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 5.351.702 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société HESTIA INVEST.

Nanterre, le 29 septembre 2025

L&W Associés

Ludovic ANDREOPA

Commissaire aux apports