



adexiam

EXPERTISE COMPTABLE
ACCOMPAGNEMENT | CONSEIL

SASU 1B IMMO

**10 rue Raymond Brillard
39100 DOLE**

Rapport du commissaire aux apports

sur la valeur des apports devant être effectués

par Monsieur Valentin BILLARD

pour ses titres détenus dans la société 1B PLOMBERIE CHAUFFAGE

au profit de la SASU 1B IMMO

www.adexiam.fr

SIRET : 533 483 715 000 33 - TVA intracommunautaire : FR 45533483715

Société à responsabilité limitée au capital de 50 000 Euros - RCS BESANÇON

Société d'expertise comptable (Tableau de Bourgogne/Franche-Comté) et de Commissariat aux comptes (Compagnie de Besançon)

A l'associé unique de la société IB IMMO,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique de la société IB IMMO en date du 30 septembre 2025, concernant l'apport en nature des titres de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE détenus par Monsieur Valentin BILLARD au profit de la SASU IB IMMO, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu aux articles L.227-1 et L.225-8 du Code de Commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans les projets de statuts constitutifs de la société IB IMMO et dans le projet de contrat d'apport entre M. Valentin BILLARD et la société IB IMMO. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire.

A cet effet, j'ai effectué mes 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée éventuellement de la prime d'émission.

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

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences et appréciation de la valeur des apports
3. Synthèse – Points clés
4. Conclusion

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Valentin BILLARD vise à organiser la détention des titres détenus par une personne physique au sein de la société 1B IMMO.

1.2 Présentation des parties et intérêts en présence

1.2.1 Personne physique

Monsieur Valentin BILLARD, demeurant 10 rue Raymond Braillard, 39100 DOLE, détient à titre personnel 1 000 actions composant le capital social de la société 1B PLOMBERIE CHAUFFAGE, et apporte 999 actions à la SASU 1B IMMO, représentant 99,90 % du capital social de la société 1B PLOMBERIE CHAUFFAGE.

Cet apport est évalué à la somme arrondie de 94 955,00 euros, soit 95,05 euros par action.

L'apport à la société 1B IMMO est donc constitué de 99,90 % des actions composant le capital social de la société 1B PLOMBERIE CHAUFFAGE, évaluées à 94 955,00 euros, représentant ainsi 100 % du capital social de la SASU 1B IMMO.

1.2.2 Société Bénéficiaire

La société bénéficiaire est la société 1B IMMO, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 94 955 euros, dont le siège social est situé à DOLE (39100), 10 rue Raymond Braillard, en cours de formation et qui sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lons-Le-Saunier.

1.2.3 Société 1B PLOMBERIE CHAUFFAGE dont les titres sont apportés

La société 1B PLOMBERIE CHAUFFAGE est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 10 rue Raymond Braillard à DOLE (39100), immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Lons-Le-Saunier sous le numéro 952 522 712, et dont l'activité est relative aux travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux (43.22A).

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le projet de contrat d'apport entre Monsieur Valentin BILLARD et la SASU 1B IMMO et dans les projets de statuts après augmentation de capital de la société 1B IMMO.

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Monsieur Valentin BILLARD, demeurant 10 rue Raymond Braillard, 39100 DOLE, détient à titre personnel 1 000 actions composant le capital social de la société 1B PLOMBERIE CHAUFFAGE, et apporte 999 actions à la SASU 1B IMMO, représentant 99,90 % du capital social de la société 1B PLOMBERIE CHAUFFAGE.

Cet apport est évalué à 94 955,00 euros, soit 95,05 euros par action.

L'apport à la société 1B IMMO est donc constitué de 99,90 % des actions composant le capital social de la société 1B PLOMBERIE CHAUFFAGE, évaluées à 94 955,00 euros, représentant ainsi 100 % du capital social de la SASU 1B IMMO.

1.3.2 Conditions suspensives

La présente opération d'apport est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Etablissement d'un rapport d'un ou plusieurs commissaires aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et les avantages particuliers éventuels ;
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé ou les associés.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, il sera attribué à Monsieur Valentin BILLARD 18 991 actions nouvelles de cinq euros (5,00 €) chacune, entièrement libérées, de la société IB IMMO.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Le présent 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.225-147 du Code de Commerce et des textes pris pour son application.

Les titres apportés par les personnes physiques sont hors champ du règlement ANC n°2014-03 (anciennement n°2004-01) du Comité de la réglementation comptable relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et doivent être évalués en valeur réelle.

1.4.2 Description de l'apport

Monsieur Valentin BILLARD, demeurant 10 rue Raymond Braillard, 39100 DOLE, détient à titre personnel 1 000 actions composant le capital social de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE, et apporte 999 actions à la SASU IB IMMO, représentant 99,90 % du capital social de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE.

Cet apport est évalué à 94 955,00 euros, soit 95,05 euros par action.

L'apport à la société IB IMMO est donc constitué de 99,90 % des actions composant le capital social de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE, évaluées à 94 955,00 euros, représentant ainsi 100 % du capital social de la SASU IB IMMO.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé de la valeur de l'apport devant être effectué par Monsieur Valentin BILLARD à la société IB IMMO.

J'ai notamment :

- pris contact avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu des projets de statuts mentionnant les apports ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale y compris les rapports des commissaires aux comptes de la société ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du Président de la société IB IMMO, notamment sur les éléments suivants :

- l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant remettre en cause la valeur de l'apport ;
- que l'apporteur a la pleine propriété des titres sociaux apportés et qu'aucune restriction légale ou contractuelle n'existe à leur mutation ;
- que l'apporteur a la pleine capacité en vue de réaliser le présent apport ;
- que les titres dont l'apport est envisagé ne sont frappés d'aucune garantie de quelque nature que ce soit ou d'aucun empêchement à leur mutation.

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

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes des projets de statuts constitutifs de la société et du projet de contrat d'apport entre Monsieur Valentin BILLARD et la SASU IB IMMO, les parties sont convenues de retenir une valeur globale de 94 955,00 euros pour les titres apportés de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE en tant que valeur d'apport (étant précisé que l'apport est réalisé net de tout passif).

Le présent 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.225-147 du Code de Commerce et des textes pris pour son application.

Les titres apportés par les personnes physiques sont hors champ du règlement ANC n°2014-03 (anciennement n°2004-01) du Comité de la réglementation comptable relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et doivent être évalués en valeur réelle.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété des titres de l'apporteur qu'il détient dans la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE, notamment à partir de la documentation juridique et comptable transmise par les conseils de la société.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

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

L'apport porte sur des actions appartenant à Monsieur Valentin BILLARD, représentant au total 100 % du capital de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE.

L'apport, mentionné dans les projets de statuts constitutifs de la SASU IB IMMO et dans le projet de contrat d'apport entre Monsieur Valentin BILLARD et la SASU IB IMMO, est fait sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit.

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport

La valeur d'apport est celle retenue dans le cadre d'une valorisation amiable établie entre les parties sur la base notamment des capitaux propres de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE et compte tenu entre autres des derniers comptes annuels au 30/06/2025 de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE.

2.4.3 Valorisation de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre des contrôles afin d'appréhender les méthodes d'évaluation retenues par les parties et contenues dans le projet de contrat d'apport.

Au regard des derniers comptes annuels de l'exercice clos au 30/06/2025, des données postérieures aux comptes annuels, et de la valeur retenue pour l'apport des titres, la valeur d'apport globale, net de tout passif, soit, 94 955 €, n'est pas surévaluée et, en conséquence, l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation du capital de la société bénéficiaire de l'apport, soit 94 955 €.

3. Synthèse et points clés

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Valentin BILLARD vise à organiser les titres qu'il détient dans la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE au sein de la société IB IMMO.

La présente opération d'apport est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Etablissement d'un rapport d'un ou plusieurs commissaires aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et les avantages particuliers éventuels ;
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé.

Monsieur Valentin BILLARD, demeurant 10 rue Raymond Braillard, 39100 DOLE, détient à titre personnel 1 000 actions composant le capital social de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE, et apporte 999 actions à la SASU IB IMMO, représentant 99,90 % du capital social de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE.

Cet apport est évalué à 94 955,00 euros, soit 95,05 euros par action.

L'apport à la société IB IMMO est donc constitué de 99,90 % des actions composant le capital social de la société IB PLOMBERIE CHAUFFAGE, évaluées à 94 955,00 euros, représentant ainsi 100 % du capital social de la SASU IB IMMO.

En rémunération de l'apport, il sera attribué à Monsieur Valentin BILLARD 18 991 actions nouvelles de cinq euros (5,00 €) chacune, entièrement libérées, de la société IB IMMO.

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

4. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à quatre-vingt-quatorze mille neuf cent cinquante-cinq euros (94 955,00 €) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital social de la société bénéficiaire (soit la somme de 94 955,00 euros).

Fait à Besançon, le 3 octobre 2025

Commissaire aux Apports

ADEXIAM

Christophe TODESCHINI