

HURBAN DEVELOPPEMENT

Société par actions simplifiée au capital de 150 000 euros

1 Square Rameau – 59000 LILLE

RCS LILLE METROPOLE 381 509 819

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

Fusion absorption de la société
HURBAN FINANCE
par la société **HURBAN DEVELOPPEMENT**

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports

SAS HURBAN DEVELOPPEMENT

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision du 24 juillet 2025 concernant la fusion par voie d'absorption de la société HURBAN FINANCE par la société HURBAN DEVELOPPEMENT, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L.236-10 du code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 9 septembre 2025.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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 professionnelle 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 absorbante augmentée de la prime de fusion.

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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

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

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Contexte de l'opération

La fusion par absorption de la société HURBAN FINANCE par la société HURBAN DEVELOPPEMENT s'inscrit dans le cadre de mesures de restructuration interne.

Elle a pour objectif la rationalisation et simplification des structures du groupe auquel ces deux sociétés appartiennent.

La simplification de l'organigramme du groupe se traduira ainsi par une réduction de ses coûts de fonctionnement.

Ainsi, à l'issue des opérations de fusion, le capital de la société HURBAN DEVELOPPEMENT, filiale à 100 % de la société HURBAN FINANCE qu'elle absorbera, sera détenu entre les associés de la société absorbée dans les mêmes pourcentages de répartition que l'était le capital de la société absorbée préalablement à la fusion.

1.2 Sociétés concernées

SOCIÉTÉ ABSORBANTE : HURBAN DEVELOPPEMENT

La société HURBAN DEVELOPPEMENT, Société par Actions Simplifiée, a pour objet en France et à l'étranger, ainsi qu'il résulte de l'article 4 de ses statuts :

- D'une manière générale, l'acquisition, l'exploitation, la vente, l'échange, la prise à bail ou la location de tous immeuble (urbains ou ruraux bâtis ou non bâtis) ;
- L'étude, la mise au point et la réalisation de tous projets immobiliers en vue soit de la construction, soit de l'édification d'ensembles immobiliers, le tout destiné à la vente et accessoirement à la location ;
- La prise de participation dans toutes opérations immobilières ;
- La gérance de toutes sociétés constituées pour ces opérations ;
- Et accessoirement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus.

Elle est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 381 509 819.

Son siège social est fixé au 1 square Rameau, 59000 LILLE.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 18 juin 2007.

Son capital social est fixé à la somme de 150 000 Euros.

Il est divisé en 1 000 actions de 150 Euros chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie et non amorties.

Les 1 000 actions de la société absorbante sont détenues dans leur intégralité par la société HURBAN FINANCE.

Les titres de capital ne sont pas négociés sur un marché réglementé.

SOCIÉTÉ ABSORBÉE : HURBAN FINANCE

La société HURBAN FINANCE, Société par Actions Simplifiée, a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts :

- D'une manière générale, l'acquisition, l'exploitation, la vente ou l'échange ou la prise à bail et la location de tous immeubles urbains ou ruraux, bâtis ou non bâtis ;
- L'étude, la mise au point et la réalisation de tous projets immobiliers le tout destiné à la vente et accessoirement à la location ;
- La prise de participation dans toutes les opérations immobilières ;
- La gérance de toutes sociétés constituées pour ces opérations ;
- L'activité de transactions immobilières et commerciales, gestion de locations, administrations de biens ;
- Et accessoirement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, immobilières ou mobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet défini ci-avant.

Elle est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 485 206 445.

Son siège social est fixé au 1 Square Rameau, 59000 LILLE.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 30 mai 2007.

Son capital social est fixé à la somme de 38 730 Euros.

Il est divisé en 38 730 actions de 1 euro chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie et non amorties.

Les 38 730 actions de la société absorbée sont détenues par les sociétés suivantes :

- La Société Civile FINA MDJD NORD, représentée par Jean-François DELAoustre et immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 532 958 626, détenant 18 020 actions, soit 46,53% ;
- La Société par Actions Simplifiée F. J. S., représentée par Julien SAVOYE et immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 437 738 412, détenant 10 355 actions, soit 26,74% ;

- La Société Privée à Responsabilité Limitée MALEA, société de droit belge, représentée par Olivier SIROT et immatriculée en BELGIQUE sous le numéro 877 380 440, détenant 10 355 actions, soit 26,74%.

Les titres de capital ne sont pas négociés sur un marché réglementé.

LIENS ENTRE LES SOCIÉTÉS

La société HURBAN FINANCE détient la totalité des 1 000 actions composant le capital social de la société HURBAN DEVELOPPEMENT.

Monsieur Jean-François DELAoustRE est le Président de la société HURBAN DEVELOPPEMENT et Messieurs Olivier SIROT et Julien SAVOYE sont les Directeurs Généraux.

Monsieur Julien SAVOYE est le Président de la société HURBAN FINANCE et Messieurs Olivier SIROT et Jean-François DELAoustRE sont les Directeurs Généraux.

1.3 Description de l'opération

CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE L'APPORT

Les modalités de réalisation de l'opération, qui sont présentées de façon détaillée dans le projet de traité de fusion, peuvent se résumer comme suit.

Dans le cadre de l'opération de fusion, la société HURBAN FINANCE apporte l'ensemble de ses éléments d'actif et de passif à la société HURBAN DEVELOPPEMENT dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine.

La société absorbante sera propriétaire des biens et droits apportés par la société absorbée à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après.

Sur le plan comptable et fiscal, les parties conviennent que la fusion prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2025. Les opérations, tant actives que passives, engagées par la société absorbée depuis cette date jusqu'à la date de réalisation de la fusion seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la société absorbante, d'un point de vue comptable et fiscal.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La fusion est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Approbation de la fusion par la collectivité des associés de la société absorbée ;
- Approbation de la fusion par l'associé unique de la société absorbante.

A défaut de réalisation de ces conditions suspensives au plus tard le 31 octobre 2025, la présente convention sera considérée comme caduque et non avenue.

REMUNERATION DES APPORTS

Compte tenu du rapport d'échange retenu, la société absorbante augmentera son capital social de 184 050 euros par création de 1 227 actions HURBAN DEVELOPPEMENT de 150 euros de valeur nominale chacune.

La différence entre l'actif net apporté, soit 17 287 027 euros, et le montant de l'augmentation de capital de HURBAN DEVELOPPEMENT, constituera une prime de fusion d'un montant de 17 102 977 euros.

Par suite de l'absorption de la société HURBAN FINANCE, HURBAN DEVELOPPEMENT se trouvera recevoir 1 000 de ses propres actions qu'elle ne souhaite pas conserver.

En conséquence, la société absorbante proposera à ses associés de procéder à l'annulation de ses propres actions reçues de HURBAN FINANCE d'une valeur nominale de 150 euros, ce qui entraînera une réduction de capital de 150 000 euros.

La différence, d'un montant de 16 367 424 euros, entre, d'une part la valeur nominale des actions de la société absorbante ainsi annulées, d'autre part la valeur desdites actions dans les comptes de HURBAN FINANCE, soit 16 517 424 euros, sera imputée sur la prime de fusion créée par l'opération qui sera, dès lors, ramenée à 735 553 euros.

1.4 Présentation des apports

METHODE D'EVALUATION RETENUE

Le projet impliquant des sociétés sous contrôle commun, les éléments d'actif et de passif apporté par la société absorbée sont évalués, conformément aux dispositions des articles 710 et suivants du Plan comptable général issus du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié par le règlement n° 2017-01 du 5 mai 2017, à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2024.

La collectivité des associés de la société absorbée ayant le 27 juin 2025 décidé une distribution de dividendes d'un montant de 3 000 000€, le passif pris en charge est majoré à due concurrence en application des normes comptables.

DESCRIPTION DES APPORTS

La société HURBAN FINANCE fait apport à titre de fusion, 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 précisées ci-avant, à la

société HURBAN DEVELOPPEMENT, qui accepte, de tous biens et droits sans exception ni réserve dont se compose son actif net estimé au 31/12/2024, tel que détaillé ci-dessous;

Il est précisé, en tant que de besoin, que la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Valeur d'apport	en euros
Actif Apporté	
<i>Immobilisations financières</i>	
Participations (100% des titres HURBAN DEVELOPPEMENT)	16 517 424 €
Autres immobilisations financières	537 €
Total actif immobilisé	16 517 961 €
<i>Actifs non immobilisés</i>	
Créances clients	13 299 €
Créances fiscales	166 546 €
Autres créances	1 843 833 €
Disponibilités	233 888 €
VMP	1 550 000 €
Total actif circulant	3 807 566 €
TOTAL ACTIF APPORTE	20 325 527 €
Passif pris en charge	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	662 €
Emprunts et dettes financières divers	6 950 €
Dettes fournisseurs	27 402 €
Dettes fiscales et sociales	3 486 €
Dettes apportées	38 500 €
Dividendes distribués durant la période intercalaire	3 000 000 €
TOTAL PASSIF PRIS EN CHARGE	3 038 500 €
ACTIF NET APPORTE	17 287 027 €

2. Diligence et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire à la fusion

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société HURBAN DEVELOPPEMENT sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par la société absorbée. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération de fusion.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Dans ce cadre, nous avons notamment :

- pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente fusion ;
- eu des entretiens avec les responsables de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- examiné le projet de traité de fusion et ses annexes ;
- vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement ANC n°2014-03 ;
- pris connaissance des comptes annuels des sociétés HURBAN DEVELOPPEMENT et HURBAN FINANCE arrêtés au 31/12/2024 ainsi que des rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 qui comportent une certification sans réserve des comptes dudit exercice ;
- contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants des sociétés HURBAN FINANCE et HURBAN DEVELOPPEMENT, qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission ;

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

Comme il est indiqué précédemment, la présente opération de fusion-absorption concerne des sociétés sous contrôle commun.

En application du règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général, homologué par arrêté du 8 septembre 2014 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, les parties ont retenu, pour déterminer la valeur des actifs apportés et des passifs transférés, leur valeur nette comptable dans les comptes de la société apporteuse.

Dès lors, le principe de valorisation ainsi retenu est conforme à la réglementation et n'appelle pas d'autre commentaire de notre part.

2.3 Réalité des apports

Nous avons contrôlé que les actifs étaient libres de tout nantissement et que les apporteurs en avaient la libre propriété et nous nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

2.4 Valeur individuelle des apports

Les éléments d'actif et de passif inclus dans l'apport sont apportés à leur valeur nette comptable telle qu'elle figure dans les comptes clos au 31/12/2024 de la société HURBAN FINANCE. Ces comptes, qui ont été arrêtés par le Président, ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 27 juin 2025. Lors de cette même assemblée générale, la collectivité des associés a décidé une distribution de dividendes d'un montant de 3 000 000€, le passif pris en charge dans cet apport est par conséquent majoré à due concurrence.

Nous nous sommes assurés que les actifs et passifs apportés ont été valorisés sur cette base.

Nous nous sommes fait confirmer l'absence d'évènement autre survenu depuis le 31/12/2024 susceptible de modifier la valeur de l'actif net apporté.

À l'issue de nos travaux, nous n'avons pas identifié d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs individuelles des éléments constitutifs de l'apport.

2.5 Appréciation de la valeur globale des apports

Afin d'apprécier la valeur globale de l'apport, nous nous sommes assurés que cette valeur était inférieure ou égale à la valeur réelle de la société absorbée HURBAN FINANCE.

Sur la base de nos travaux nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale des apports.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à DIX-SEPT MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE VINGT-SEPT EUROS (17 287 027 euros) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, majorée de la prime de fusion.

Lille, le 10 septembre 2025

Le Commissaire aux apports
DBL AUDIT ET CONSEIL
Membre de la Compagnie Régionale des Hauts-de-France

François Loridan
Associé