

LUCIEN RAPHAEL HADDAD

Expert-Comptable

Inscrit au Tableau de l'Ordre De la Région Paris - Ile-de-France

Commissaire aux Comptes - Membre de la Compagnie de Paris

28 rue Rennequin 75017 PARIS Tél : 06.60.13.12.28

Email : lrhceg@gmail.com Siret : 33973584700057

APPORTS DE TITRES

Aux associés,

Par décision unanime en date du 17 Septembre 2025 , les soussignés :

Monsieur SADEK Stéphane, né le 04/01/1990 à Paris (FRANCE), et demeurant 52 BIS RUE HENRI BARBUSSE 92000 NANTERRE ;

Monsieur SADEK Ezat, né le 15/11/1960 à Assiout (EGYPTE), et demeurant 52 BIS RUE HENRI BARBUSSE 92000 NANTERRE ;

Monsieur SADEK Amir, né le 29/12/1992 à Paris (FRANCE), et demeurant 52 BIS RUE HENRI BARBUSSE 92000 NANTERRE ;

Monsieur SADEK Heni, né le 08/12/1993 à Paris (FRANCE), et demeurant 52 BIS RUE HENRI BARBUSSE 92000 NANTERRE ;

Propriétaires de l'intégralité des parts sociales de la SAS 3S INVEST, Société par action simplifiée, au capital de 1.105.000 Euros, dont le siège social est situé 44 RUE HENRI BARBUSSE, 92000 NANTERRE, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, m'ont désigné en qualité de Commissaire aux apports , en vue d'établir un rapport sur les apports apportés à la société 3S INVEST

L'apport envisagé est décrit dans le traité d'apport établi par les parties en date du 17 Février 2025 .

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée, et le cas échéant, d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

À 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, d'une part, 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 de l'apport, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers éventuels.

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 conclusion 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. Synthèse – points clés
4. Conclusion.

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

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres ci-après au profit de **SAS 3S INVEST envisagé** par les apporteurs vise à la réorganisation et au développement de leurs activités.

1.2. Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence (liens entre les sociétés)

1.2.1. Personnes physiques apporteurs :

Les Apporteurs sont propriétaires des titres suivants :

1) Monsieur SADEK Stephane :

250 actions, représentant 50 % du capital social et des droits de vote de la société dénommée **BELLA VENITIA**, une société par actions simplifiée au capital de 7.622 euros, divisé en 500 actions d'une valeur nominale de 15.25 euros chacune, dont le siège social est situé, 44 RUE HENRI BARBUSSE 92000 NANTERRE, identifiée sous le numéro RCS 381 190 297 ;

350 actions, représentant 50 % du capital social et des droits de vote de la société dénommée **MONTECATINI**, une société par actions simplifiée au capital de 7.000 euros, divisé en 700 actions d'une valeur nominale de 10 euros chacune, dont le siège social est situé, 21 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE, 92250 LA GARENNE-COLOMBES, identifiée sous le numéro RCS 520 128 349 ;

5.000 actions, représentant 100 % du capital social et des droits de vote de la société dénommée **MONTECATINI 2**, une société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros, divisé en 5.000 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, dont le siège social est situé, 11 RUE BARTHOLDI, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, identifiée sous le numéro RCS 829 110 733 ;

30 actions, représentant 30 % du capital social et des droits de vote de la société dénommée **MONTECATINI 3**, une société par actions simplifiée au capital de 7.500 euros, divisé en 100 actions d'une valeur nominale de 75 euros chacune, dont le siège social est situé, 15-17, 15 RUE LOUIS ULBACH, 92400 COURBEVOIE, identifiée sous le numéro RCS 881 567 804 ;

2) Monsieur SADEK Ezat

350 actions, représentant 50 % du capital social et des droits de vote de la société dénommée **MONTECATINI**, une société par actions simplifiée au capital de 7.000 euros, divisé en 700 actions d'une valeur nominale de 10 euros chacune, dont le siège social est situé, 21 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE, 92250 LA GARENNE-COLOMBES, identifiée sous le numéro RCS 520 128 349 (ci-après « MONTECATINI ») ;

10 actions, représentant 10 % du capital social et des droits de vote de la société dénommée **MONTECATINI 3**, une société par actions simplifiée au capital de 7.500 euros, divisé en 100 actions d'une valeur nominale de 75 euros chacune, dont le siège social est situé, 15-17, 15 RUE LOUIS ULBACH, 92400 COURBEVOIE, identifiée sous le numéro RCS 881 567 804 ;

3) Monsieur SADEK Amir

30 actions, représentant 30 % du capital social et des droits de vote de la société dénommée **MONTECATINI 3**, une société par actions simplifiée au capital de 7.500 euros, divisé en 100 actions d'une valeur nominale de 75 euros chacune, dont le siège social est situé, 15-17, 15 RUE LOUIS ULBACH, 92400 COURBEVOIE, identifiée sous le numéro RCS 881 567 804 ;

4) Monsieur SADEK Heni

30 actions, représentant 30 % du capital social et des droits de vote de la société dénommée **MONTECATINI 3**, une société par actions simplifiée au capital de 7.500 euros, divisé en 100 actions d'une valeur nominale de 75 euros chacune, dont le siège social est situé, 15-17, 15 RUE LOUIS ULBACH, 92400 COURBEVOIE, identifiée sous le numéro RCS 881 567 804 .

1.2.2. Société bénéficiaire : **SAS 3S INVEST**

Conformément au traité d'apport et au projet de statuts, et en rémunération de cet apport, il est prévu que le capital social de **SAS 3 S INVEST** dont le siège social est situé 44 RUE HENRI BARBUSSE, 92000 Nanterre, en cours d'immatriculation au RCS de Nanterre, soit fixé à **1 105 000 €**, par émission de 1 105.000 actions de 1 € de valeur nominale chacune .

Elle a pour objet :

- *La prise de participation, par voie d'apport, d'achat, de souscription ou autrement dans toutes sociétés, quelle qu'en soit la forme et l'objet ;*
- *La participation par tous moyens à toute entreprise ou société créée ou à créer pouvant se rattacher directement ou indirectement, partiellement ou en totalité, à son objet social, ou à tous objets similaires ou connexes, et notamment par voie de création de société nouvelle, d'apports, commandite, souscription ou achat de titres ou droits sociaux fusion ou association en participation ;*
- *Toutes prestations de services au profit des entreprises en matière de gestion, et notamment dans les domaines administratif, comptable, financier, informatique, commercial et de la gestion des ressources humaines ;*
- *La propriété directe ou indirecte par voie d'acquisition, ou autrement et la gestion, notamment sous forme de location, de tous immeubles ou biens ou droits immobiliers,*
- *Et, plus généralement toutes les opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social précité et à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en favoriser la réalisation.*

1.2.3. **Sociétés dont les titres sont apportés ;**

- Les sociétés visées dont les titres sont apportés et visées ci-dessus **ont toutes pour activité principale la restauration.**

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le contrat d'apport en date du 17 Septembre 2025 , qui m'a été transmis.

Elles peuvent se résumer comme suit.

ARTICLE 1 : OBJET DU TRAITE D'APPORT

Par les présentes, les Apporteurs apportent à la Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, la pleine propriété des titres qu'il possède, soit :

- 250 actions, représentant 50 % du capital social et des droits de vote de la société BELLA VENITIA ;
- 700 actions, représentant 100 % du capital social et des droits de vote de la société MONTECATINI ;
- 5.000 actions, représentant 100 % du capital social et des droits de vote de la société MONTECATINI 2 ;
- 100 actions, représentant 100 % du capital social et des droits de vote de la société MONTECATINI 3 ;

Désigné ci-après ensemble, l'« Apport ».

Cet Apport est réalisé net de tout passif.

ARTICLE 2 : EVALUATION DES APPORTS

Comme indiqué dans l'exposé préalable du Traité d'Apport, l'Apport des titres de BELLA VENITIA, MONTECATINI, MONTECATINI 2 et MONTECATINI 3 à la Bénéficiaire s'inscrit dans le cadre de la réorganisation par les Apporteurs de leurs activités professionnelles.

Il s'agit d'une opération sous contrôle commun, toutefois le contrôle des personnes physiques n'étant pas pris en compte dans l'appréciation du contrôle commun/distinct en application de l'article 741-1 du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 (modifié par le règlement ANC 2015-06 du 23 novembre 2015 de l'Autorité des Normes Comptables), les titres apportés par l'Apporteur personne physique doivent être évalués à la valeur réelle.

ARTICLE 3 : REMUNERATION DES APPORTS

Le nombre d'action que la société Bénéficiaire émettra en rémunération de l'Apport sera égal à (i) la valeur réelle d'apport des titres apportés telle que déterminée ci-dessus, (ii) divisée par la valeur nominale d'une action de la Bénéficiaire.

Compte tenu de ce que la Bénéficiaire est une société qui se constitue par voie d'apport aux termes des présentes, la Bénéficiaire émettra sans prime d'émission 1.105.000 actions de 1 euro de nominal chacune, en rémunération de l'Apport dans les proportions plus amplement détaillées ci-après.

Pour éviter les rompus, le nombre d'actions de la Bénéficiaire que pourra recevoir les Apporteurs seront arrondi au nombre entier inférieur le plus proche, les Apporteurs renonçant expressément et irrévocablement à exercer la partie de ses droits correspondant aux rompus et le solde éventuel étant inscrit en prime d'apport.

En conséquence de ce qui précède, la Bénéficiaire émettra en rémunération de l'Apport de 1.105.000 actions de 1 euro chacune, à savoir :

- **En rémunération de l'apport fait par Monsieur SADEK Stephane, il recevra 505.300 actions**
- **En rémunération de l'apport fait par Monsieur SADEK Ezat, il recevra 311.100 actions**
- **En rémunération de l'apport fait par Monsieur SADEK Amir, il recevra 144.300 actions**
- **En rémunération de l'apport fait par Monsieur SADEK Heni, il recevra 144.300 actions**

ARTICLE 4 : ORIGINE DE PROPRIETE

Les Apporteurs déclarent être pleinement propriétaire de l'intégralité des titres objet de l'Apport qu'ils s'engagent par les présentes à apporter à la Bénéficiaire, pour les avoir souscrites.

ARTICLE 5 : TRANSFERT DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE DES TITRES APPORTES

La Bénéficiaire aura la pleine propriété et la jouissance des actions apportées à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, condition suspensive à laquelle l'Apport est soumis.

ARTICLE 6 : DECLARATIONS DES APPORTEURS

- (i) Les Apporteurs ont tout pouvoir, droit, autorité et capacité pour parapher, signer et exécuter le Traité d'Apport ainsi que pour conclure toute autre convention s'y rapportant où qu'elle prévoit.
- (ii) Les Apporteurs ne sont pas concernés par une des mesures de protection légale des incapables, ni par aucune des dispositions du Code de consommation sur le règlement des situations de surendettement.
- (iii) Les Apporteurs ont la pleine propriété et la libre disposition des parts sociales qu'ils s'engagent par les présentes à apporter à la Bénéficiaire.
- (iv) Les titres détenus par les Apporteurs ne sont grevés d'aucun nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de s'opposer à leur apport.
- (v) La conclusion et l'exécution par les Apporteurs du Traité d'Apport :
 - a. Ne contreviennent à aucune loi ou réglementation applicable ou à aucune décision judiciaire ou arbitrale ou aucune autorisation à laquelle l'Apporteur est soumis ; et
 - b. Ne sont pas en contradiction ou ne constitueront pas une violation des stipulations d'un contrat ou autre document auquel l'Apporteur est parti ou soumis.
- (vi) Par ailleurs, la société, dont les droits sociaux sont apportés, n'a jamais été et n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire, ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde ni de conciliation.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DES APPORTEURS

Jusqu'à l'immatriculation de la Société, les Apporteurs s'interdisent irrévocablement de :

- Transférer les actions qu'il apporte, au profit de tout tiers,
- Consentir tous droits ou garanties sur les actions ayant pour effet d'en empêcher l'apport à la Bénéficiaire ou d'en diminuer la valeur,
- Conclure un accord, engagement ou contrat limitant ou restreignant de quelque manière que ce soit, leur droit d'apporter à la Bénéficiaire, les parts sociales qu'il apporte.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport :

Le contrôle des personnes physiques n'étant pas pris en compte dans l'appréciation du contrôle commun/distinct en application de l'article 741-1 du règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017 , les Titres Apportés par les Apporteurs Personnes Physiques doivent être évalués à la valeur réelle.

1.3.2. Conditions de l'apport :

*- Au niveau de la bénéficiaire **SAS 3S INVEST** :*

A compter de la date de réalisation de l'apport la société bénéficiaire sera substituée purement et simplement dans les charges et les obligations inhérentes aux actions et Actions apportées .En conséquence, elle supportera à compter de cette date tous les impôts , taxes et contributions, et autres charges de toutes natures relatives aux actions et Actions apportées , y compris, celles qui seraient exigibles et dues ou qui pourraient devenir dues à compter de la date de réalisation de l'apport ;

*- Au niveau **des apporteurs** :*

Entre la date de signature du traité d'apport et la date de réalisation dudit apport, les apporteurs s'interdisent de céder et/ou d'affecter les parts sociales apportées d'un gage quelconque.

Ils s'engagent en outre à fournir à la société bénéficiaire toute assistance raisonnable, toutes signatures et justifications qui pourraient être nécessaires en vue de la régularisation et de la transmission des parts sociales apportées et de l'accomplissement de toutes formalités.

- 1.3.3. Avantages particuliers stipulés

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

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenu :

Comme indiqué dans l'exposé préalable du Traité d'Apport, l'Apport des titres de sus visés à la Bénéficiaire s'inscrit dans le cadre de la réorganisation par les Apporteurs de leurs activités professionnelles.

Il s'agit d'une opération sous contrôle commun, toutefois le contrôle des personnes physiques n'étant pas pris en compte dans l'appréciation du contrôle commun/distinct en application de l'article 741-1 du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 (modifié par le règlement ANC 2015-06 du 23 novembre 2015 de l'Autorité des Normes Comptables), les titres apportés par l'Apporteur personne physique doivent être évalués à la valeur réelle.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. *Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports*

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

J'ai notamment :

- Rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridique et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale des sociétés sus visées ;

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 des personnes physiques.

Aux termes du contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres apportés à la valeur de **1 105 000 €**

Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par les apporteurs des titres des sociétés apportés , objet du présent apport.

3. SYNTHÈSE – POINTS CLÉS

3.1. *Rappel des Diligences mise en œuvre*

J'ai pris connaissance et analysé les documents transmis par la direction et établi par un confrère expert-comptable, le cabinet FINANCIAL AUDIT ET CONSEIL ;

- Approche de valorisation ;
- Eléments financiers ;
- Eléments juridiques.

4. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur retenue s'élevant à **1 105 000 €** me semble raisonnable.

En conséquence, que l'émission de 1 105 000 actions SAS 3S INVEST de 1 € de nominal chacune pour 1 105 000 € n'est pas surévaluée, et que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Paris le 10 Octobre 2025,

L.R. HADDAD

Commissaire à la transformation
Commissaire aux comptes

Signé par :
Lucien Raphael Haddad
B2F3B5786710473...