François **DINEUR**
Reynald **GEMY**
Morgane **MARC**
Mickaël **ENGUERRAND**
Céline **MADRALA**
Natacha **MESNILDREY**
Lucie **PERRIER**

Associés

ABBEVILLE AURIOL IMMO
14 Avenue de la Côte de Nacre
14000 CAEN

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur d'apport du bien immobilier de la SAS ABDIS

Septembre 2025

ASKIL AUDIT NORMANDIE, Experts-comptables et Commissaires aux comptes
Campus EffiScience, 1 rue du Bocage, 14 460 Colombelles
Tél. : 02 31 46 21 71 - **Mail. :** contact@**askil.fr**
www.**askil.fr**

SAS AU CAPITAL DE 1 541 300 € INSCRITE AU TABLEAU DE L'ODRE DE LA REGION DE ROUEN-NORMANDIE ET MEMBRE DE LA COMPAGNIE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE CAEN. RCS CAEN B 478 606 205 00035 - NAF 6920Z - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 86 478 606 205
AGREMENT OF 251 401 999 14

membre du groupement

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR D'APPORT DU BIEN IMMOBILIER DE LA SAS ABDIS

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire en date du 5 août 2025 concernant l'apport du bien immobilier détenu par la société ABDIS, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-8 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de statut rédigé par la Société ABDIS, respectivement en qualité d'apporteur et pour le compte de la société bénéficiaire ABBEVILLE AURIOL IMMO. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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, 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 stipulés, le cas échéant.

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 constats 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. Conclusion.

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

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le projet de contrat d'apport, peuvent se résumer comme suit.

1.1. Contexte de l'opération

L'opération sur laquelle vous avez à vous prononcer s'inscrit dans le cadre de l'apport à la société ABBEVILLE AURIOL IMMO, par la société ABDIS, représentée par Monsieur Sébastien DIERICK, en sa qualité de Président de la société SYSTEME U NORD-OUEST, société coopérative à forme anonyme à capital variable, dont le siège social est à CAEN (14000) 14 avenue de la Côte de Nacre, identifiée au SIREN sous le numéro 313 042 251 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CAEN, elle-même Directeur Général de la Société dénommée ABDIS, associée unique de la société par actions simplifiée en voie de formation dénommée ABBEVILLE AURIOL IMMO, dont le siège social est fixé à CAEN (14000) 14 avenue de la Côte de Nacre.

Cette opération juridique s'inscrit dans un contexte de fin du crédit-bail immobilier consenti le 13 janvier 2010 par la société FINAMUR et dont la levée d'option est intervenue le 19 avril 2022 par acte notarié par l'acquéreur, la société SAS ABDIS.

1.2. Présentation des parties et intérêts en présence

1.2.1. Société apporteuse
La Société dénommée SAS ABDIS, Société par actions simplifiée au capital de 2000 €, dont le siège est à RUNGIS (94150), 20 rue d'Arcueil, identifiée au SIREN sous le numéro 800 805 244 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

1.2.2. Société bénéficiaire ABBEVILLE AURIOL IMMO
La société ABBEVILLE AURIOL IMMO, société par actions simplifiée en cours d'immatriculation.
Le capital social de la société sera fixé à la somme de 8.225.000 € et divisé en 822.500 actions de 10 € chacune. Le capital social sera détenu à 100% par la société ABDIS.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de statut de la société ABBEVILLE AURIOL IMMO.
Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport :
L'apport porte sur un bien immobilier, en pleine propriété, à ABBEVILLE (SOMME) 80100, 1 avenue du président Auriol compris dans un ensemble immobilier à usage commercial, divisé en 22 lots numérotés de 301 à 322 et regroupés en 3 bâtiments.

Il est apporté les lots de copropriété suivants :

- Lot numéro trois cent dix-sept (317) (ancien lot : 217 lui-même issu des lots 46, 169 et 117)

Dans le bâtiment B :

Le droit de superficie et de construire sur ledit lot d'une superficie de 16.574 m².
Sur lequel est édifié un hypermarché comprenant :
- au rez-de-chaussée : surfaces accessibles au public ou non, réserves, labos et locaux techniques.
- au premier étage : locaux administratifs, techniques et financiers.

Et les six mille cinq cent soixante-seize /neuf mille neuf cent cinquante-cinquièmes (6576 /9955 èmes) des parties communes générales.

- Lot numéro trois cent dix-huit (318) (ancien lot : 218 lui-même issu des lots 47, 170 et 118)

Dans le bâtiment "C" :

Une station-service d'une superficie de 1.171 m², comprenant :
aire de distribution de carburant et une cabine de paiement
Et les cinq cent vingt-cinq /neuf mille neuf cent cinquante-cinquièmes (525 /9955 èmes) des parties communes générales.

- Lot numéro trois cent vingt-deux (322) créé par prélèvement sur les parties communes

Dans le bâtiment B et en extension de celui-ci, une surface de cent soixante-quinze mètres carrés (175 m²) destinée à être construite en vue de réaliser l'extension de l'hypermarché formant le lot 317.
Et les quatre-vingt-dix-huit /neuf mille neuf cent cinquante-cinquièmes (98 /9955 èmes) des parties communes générales.

Etant ici précisé que le lot numéro 322 constituant l'extension du lot numéro 317 a été construit suivant permis de construire délivré par la Mairie d'ABBEVILLE le 18 septembre 2002 sous le numéro PC 08000102S0053.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière.

L'apport n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

1.3.2. Conditions suspensives
Le projet de statut ne prévoit aucune condition suspensive.

1.3.3. Rémunération de l'apport
En rémunération de l'apport du bien immobilier évaluées à 8.225.000 euros, il sera attribué à la société ABDIS 822.500 actions nouvelles de 10€ de valeur nominale de la société ABBEVILLE AURIOL IMMO, représentant 100% du capital social.

1 .3 .4. Avantages particuliers stipulés
Aucun avantage particulier n'est octroyé dans le cadre de l'apport.

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

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.
Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé de la société ABBEVILLE AURIOL IMMO sur la valeur des apports réalisés par la société ABDIS.

Nous avons notamment :

- rencontré 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 du projet de contrat d'apport ;
- vérifié la pleine propriété de l'actif net apporté,
- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;

2.2. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par la société ABDIS du bien immobilier objet du présent rapport.

2.3. Appréciation de la valeur de l'apport

2.3.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation
L'apport porte sur un bien immobilier situé à ABBEVILLE (SOMME) 80100, Zone commerciale de la ZAC sud-est d'Abbeville dénommé « Les deux vallées ».

2.3.2. Détermination de la valeur d'apport par les parties
Aux termes du projet de statut, la valeur de l'apport correspond à une valeur proche de celle retenue par un cabinet d'expertise en évaluation immobilière estimée en date du 12 octobre 2021.

La méthode retenue de valorisation des actifs commerciaux découle d'une analyse et une compréhension de chaque actif immobilier, d'une évaluation du loyer normatif de l'actif pour découler à une Valeur Locative du Bien. Suite à cela, la valeur vénale a pu être calculée en retenant un taux de rendement pour chaque locataire ainsi qu'un taux d'effort.

2.3.3. Synthèse de la valorisation
La conformité de la valeur retenue du bien immobilier avec le rapport d'expertise en évaluation immobilière n'appelle pas de commentaire particulier de notre part.

Aucun avantage particulier n'a été identifié dans cet apport.

3. 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 8.225.000,00 € (huit millions deux cent vingt-cinq mille Euros) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de la quote-part de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Fait à Colombelles, le 26 septembre 2025
Le Commissaire aux apports
SAS ASKIL AUDIT NORMANDIE



Reynald GEMY