Jean-Fabien FAUDEMER
Christophe DEVEDEAU-HESNARD
Yohann CHANTELOUP
Experts-comptables
Commissaires aux comptes

COMPTABILITÉ FINANCE GESTION

7 rue Ferdinand Buisson
14280 SAINT-CONTEST
Adresse postale :
BP 90010 -14651 CARPIQUET CEDEX

Monsieur Arnaud DEMAEGDT

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

APPORT EN NATURE D'UN FONDS DE COMMERCE PAR LA SAS ABDIS à la SAS ABBEVILLE FDC

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Téléphone (accueil) 02 31 15 35 50
E-mail : cfg@cfg.biz
Internet : www.cfg.biz

C F G Société d'Expertise Comptable
inscrite au tableau de l'ordre de Rouen
Société de Commissariat aux comptes
inscrite à la Compagnie Régionale de Caen
SARL au capital de 200 000 €
Siret 324 958 073 000 60 RCS Caen Code APE 6920 Z
TVA Intracommunautaire : FR 78324958073

S.D.

Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision du futur associé unique de la société « ABBEVILLE FDC », société par actions simplifiée, en cours de constitution et d'immatriculation au RCS de CAEN, concernant l'apport en nature d'un fonds de commerce de grande distribution situé à Abbeville par la société ABDIS à la société ABBEVILLE FDC, j'ai établi le présent rapport prévu par l'Article L.223-9 du Code de Commerce.

La valorisation et les conditions d'apport ont été arrêtées dans le projet de contrat d'apport en nature. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier, le cas échéant, les avantages particuliers stipulés.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent 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 au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire augmentée de la prime d'apport.

Notre 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.

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 accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Synthèse – point clés
4. Conclusion

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

L'opération envisagée consiste en l'apport en nature d'un fonds de commerce de grande distribution situé Avenue Vincent Auriol à ABBEVILLE (80100) détenue par la société ABDIS à la société ABBEVILLE FDC.

1.2 Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1 Société Bénéficiaire : ABBEVILLE FDC SAS

La société ABBEVILLE FDC, Société par actions simplifiée en cours de constitution et d'immatriculation au RCS de CAEN, dont le siège social est situé 14 Avenue de la Cote de Nacre, 14000 CAEN. Les statuts relatent les éléments suivants :

- La Société par actions simplifiée est immatriculée pour une durée de 99 ans,
- Son capital s'élève à 4.000.000 €,
- Représentée par sa présidente la société EXPAN U NORD-OUEST pour une durée indéterminée,
- Son exercice social commence le 1er janvier de chaque année et se termine le 31 décembre.

La société a pour objet, directement ou indirectement, en France :

- L'achat, la vente, la création, la prise à bail, l'exploitation par tous moyens et la mise en location-gérance de tous magasins de type « libre-service » sous l'enseigne « HYPER U », ou sous l'une des autres enseignes du groupe « U », à l'exclusion de toute autre enseigne, pour la vente de toutes denrées

alimentaires, de tous articles de consommation courante et généralement de tous produits distribués dans ces sortes de magasins, ainsi que l'achat et la vente d'ouvrages en métaux précieux,
- L'exploitation d'une activité de vente de produits alimentaires et non alimentaires en ambulant ou non sédentaire,
- A titre complémentaire et accessoire de l'objet social mentionné à l'alinéa précédent, l'acquisition, l'exploitation de station-service, vente de produits pétroliers, lubrifiants, produits dérivés et d'une manière générale de tous accessoires se rapportant à l'automobile et tous véhicules roulants, la location de véhicules utilitaires et de tourisme,
- Dans le cadre des dispositions législatives concernant les activités financières, délivrance et traitement de cartes de paiement et/ou de crédit ; commercialisation de crédits aux particuliers et commercialisation des assurances accessoires aux activités décrites au présent alinéa,
- La souscription, l'acquisition, la gestion, l'administration, la cession de toutes participations, parts, actions et plus généralement de tous titres de sociétés de quelque forme que ce soit,
- Et généralement toutes opérations immobilières, mobilières et financières pouvant se rapporter directement ou indirectement aux activités ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

1.2.2 L'apporteur : ABDIS SAS

La société ABDIS, société par actions simplifiée au capital de 2 000 euros, ayant son siège social à RUNGIS (94150) 20 rue d'Arcueil, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 800 805 244. Les statuts relatent les éléments suivants :

- La Société par actions simplifiée est immatriculée pour une durée de 99 ans,
- Son capital s'élève à 2.000 €,
- Représentée par SYSTEME U NORD-OUEST SA, Directrice Générale, pour une durée indéterminée,
- Son exercice social commence le 1er janvier de chaque année et se termine le 31 décembre.

La société a pour objet, directement ou indirectement, en France :

- L'achat, la vente, la création, la prise à bail, l'exploitation par tous moyens et la mise en location-gérance de tous magasins de type « libre-service » sous l'enseigne « U », à l'exclusion de toute autre enseigne, pour la vente de toutes denrées alimentaires, de tous articles de consommation courante et généralement de tous produits distribués dans ces sortes de magasin, ainsi que l'achat et la vente d'ouvrages en métaux précieux,
- A titre complémentaire et accessoire de l'objet social mentionné à l'alinéa précédent, l'acquisition, l'exploitation de station-service, vente de produits pétroliers, lubrifiants, produits dérivés et d'une manière générale de tous accessoires se rapportant à l'automobile et tous véhicules roulants, la location de véhicules utilitaires et de tourisme,
- Dans le cadre des dispositions législatives concernant les activités financières, délivrance et traitement de cartes de paiements et/ou de crédit ; commercialisation de crédits aux particuliers et commercialisation des assurances accessoires aux activités décrites au présent alinéa,
- Toute opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.

1.3 Description de l'opération

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

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

- **Présentation de l'opération**

Aux termes d'un acte signé électroniquement en date du 2 octobre 2025, l'Apporteur a confié à la société ABBEVILLE DISTRI, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 300.000 €, ayant son siège social à CAEN (14000) 14 Avenue de la Côte de Nacre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 935 257 337 (ci-après : le « Locataire-Gérant »), l'exploitation du Fonds de Commerce en gérance libre conformément aux dispositions des articles L.144-1 à L.144-13 du Code de Commerce, pour une durée commençant à courir le 1er octobre 2025 à 0h00 pour expirer le 30 septembre 2028 minuit (ci-après : le « Contrat de Location-gérance » figurant en Annexe 1).

Monsieur Christopher QUILLET s'est déclaré intéressé pour reprendre l'exploitation du Fonds de Commerce et a été agréé par le Conseil d'Administration de SYSTEME U NORD OUEST (RCS CAEN 313 042 251) lors de sa réunion du 18 juillet 2025.

L'Apporteur a décidé d'apporter le Fonds de Commerce dont s'agit à la Société Bénéficiaire dont il détient la totalité des 40 000 actions composant son capital social, le tout, aux charges et conditions ci-après définies.

- **Enregistrement**

L'Apporteur déclare placer ledit apport à titre onéreux résultant de la prise en charge d'un passif lui incombant par la Société Bénéficiaire sous le régime prévu à l'article 810 du Code général des impôts.

L'Apporteur prend l'engagement de conserver pendant trois ans à compter de la date de réalisation définitive de l'apport les actions de la Société Bénéficiaire qui lui seront remises en contrepartie de son apport.

En conséquence, le présent apport sera enregistré gratuitement conformément à l'article 810, I du Code Général des Impôts.

- **Fiscalité**

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire déclarent que l'article 219, I-a quater du Code Général des Impôts exclu du régime des plus ou moins-values à long terme, les plus ou moins-values de cession d'éléments d'actifs réalisées par les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, et ce, quelle que soit la durée de détention des biens cédés.

Ces plus et moins-values, exclues du régime du long terme, relèvent du régime fiscal des plus ou moins-values à court terme.

En cas de réalisation d'une moins-value, celle-ci s'impute sur le bénéfice d'exploitation ou contribue à la formation d'un déficit reportable dans les conditions de droit commun.

1.3.2 Conditions suspensives

Il n'y a pas de conditions suspensives

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport du Fonds de Commerce d'une valeur de 4 000 000 euros, il sera attribué à l'Apporteur (QUARANTE MILLE) 40 000 actions de CENT (100) euros chacune de valeur nominale, entièrement libérées, de la société ABBEVILLE FDC.

1.3.4 Avantages particuliers stipulés

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

1.3.5 Charges et conditions de l'apport

Le présent apport, net de tout passif, est, en outre, consenti et accepté par la Société Bénéficiaire aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles suivantes :

- De prendre les éléments apportés dans leur état actuel sans pouvoir exercer de recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit,
- D'acquitter à compter de son entrée en jouissance toutes les contributions, impôts et taxes, primes et cotisations d'assurance, ainsi que toutes charges ordinaires et extraordinaires grevant ou pouvant grever les biens apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation du fonds apporté,
- D'exécuter et d'accomplir à compter du jour de l'entrée en jouissance toutes les clauses et conditions des baux commerciaux annexés (Annexe 5) notamment de payer les loyers à leurs échéances exactes de manière à ce que l'apporteur ne soit pas recherché à ce sujet,
- L'Apporteur signera tous avenants de transfert de contrats et polices existant actuellement à son nom et prêtera son concours pour que les droits aux abonnements téléphoniques, gaz, électricité profitent à son successeur,
- La Société Bénéficiaire se déclare garante et répondante solidaire de l'apporteur pour le paiement des loyers et accessoires ainsi que pour l'exécution des charges et conditions du bail dans les limites fixées par l'article L145-16-2 du Code de Commerce.

Le tout de manière à ne donner lieu à aucun recours contre l'Apporteur.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Description de l'apport

L'Apporteur apporte à la Société Bénéficiaire sous les garanties ordinaires et de droit, et sous les charges et conditions ci-après convenues, ce qui est accepté par Monsieur Arnaud DEMAEGDT, ès qualité, le fonds de commerce de « Création et acquisition d'hypermarchés pour produits alimentaires et non alimentaires – La location et vente de tous véhicules de tourismes et utilitaires – la vente de bijoux, dans le cadre des dispositions législatives concernant les activités financières, délivrance et traitement de cartes de paiement et ou de crédit – Commercialisation de crédits aux particuliers et commercialisation des assurances accessoires aux activités décrites au présent alinéa – Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement aux objets précités ou à tout autre objet similaire ou connexe » sis et exploité sous l'enseigne « HYPER U », Avenue Vincent Auriol - 80100 ABBEVILLE.

Ledit fonds de commerce comprend :

1°) tous ses éléments incorporels le composant notamment, la clientèle, l'achalandage y attachés,

2°) le droit d'usage de l'enseigne « HYPER U » conféré par la société SYSTEME U NORD OUEST,

3°) le matériel, le mobilier, les agencements et installations servant à l'exploitation du fonds de commerce, suivant liste des immobilisations arrêtée au 30.09.2025 ci-annexée (Annexe 2),

4°) le droit à la jouissance de la ligne téléphonique numéro 02.35.79.83.17 et à la ligne de télécopie numéro 02.35.79.31.98,

5°) le droit au bénéfice des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce,

6°) tous les livres, les registres, tous les documents et supports tant graphiques qu'informatiques servant à l'exploitation du fonds de commerce, sans exception ni réserve,

7°) le droit à la jouissance des locaux dans lesquels est exploité le Fonds de Commerce objet des présentes :

Ce droit résulte :

(i) Du bail commercial conclu avec la SCI ABBEVILLE IMMO ;
(ii) D'un bail commercial conclu avec la Sarl 2 I ABBEVILLE (RCS LE MANS 432 024 081) en date du 27 avril 2005 (pour les locaux où est exploitée la sandwicherie), renouvelé aux termes d'un congé avec offre de renouvellement délivré par acte de commissaire de justice le 18 février 2015 à effet du 30 septembre 2015, étant précisé que l'Apporteur a signifié son congé au bailleur à effet du 31 décembre 2025.

9°) le droit, sous réserve de l'acceptation expresse des cocontractants, au bénéfice des contrats attachés, à défaut d'exploitation du fonds par l'Apporteur, à la propriété et à la conservation du Fonds de Commerce (Annexe 3). Afin que les contrats puissent être transférés au bénéfice et à la charge de la Société Bénéficiaire, les Parties s'efforceront d'obtenir l'accord express de chaque cocontractant tant pour le transfert du contrat en cause que pour la libération de l'Apporteur La Société Bénéficiaire s'engage expressément à faire son affaire personnelle et à ses frais, de la poursuite, de l'exécution ou de la résiliation, volontaire ou induite par l'apport du Fonds de Commerce, des contrats visés dans le Grand Livre du Locataire-Gérant au 30 septembre 2025 figurant en Annexe 3 effectivement transférés, de telle manière que l'Apporteur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Tel que ledit fonds existe dans son état actuel, dans tous ses éléments et dépendances, agencements et installations, à l'exception de l'enseigne « HYPER U » dont l'utilisation est conférée à l'Apporteur par la société COOPERATIVE U (304 602 956 RCS CRÉTEIL) et de l'occupation gratuite des parcelles à usage de stationnement du personnel du Locataire-Gérant et de la galerie commerciale cadastrées BV 204 et 212 Sole des Quinze sises à ABBEVILLE (80100), avenue Vincent Auriol, dont la jouissance n'est pas contestée et/ou revendiquée à ce jour par le propriétaire, la société LES COOPERATEURS DE NORMANDIE PICARDIE (RCS Rouen 550 501 985).

Le Locataire-Gérant déclare être parfaitement informé de la situation précaire de cette occupation.

Il est précisé que le Fonds de Commerce comprend également :

- Une station-service (station de distribution de carburant) telle que décrite ci-après,
- L'exploitation d'un DRIVE U,

Et qu'il ne comprend pas de boutique de la galerie marchande, ni de station de lavage automobile.

Le tout d'une valeur totale de **QUATRE MILLIONS D'EUROS (4 000 000 €)** ventilée comme suit :

- Eléments incorporels : 2 218 002,55 €
- Eléments corporels : 1 781 997,45 €

Comme indiqué en exposé préalable, le Fonds de Commerce est actuellement exploité par la société ABBEVILLE DISTRI en gérance libre conformément aux dispositions des articles L.144-1 à L.144-13 du Code de Commerce. Par conséquent, il n'y pas de stocks ou marchandises apportés dans le cadre du présent contrat d'apport.

2 – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux compte relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur la valeur des apports devant être effectuées par la société ABDIS SAS.

J'ai notamment :

- Contrôle de la réalité des apports,
- Analyse de la valorisation de l'apport retenue au présent contrat d'apport,
- Examen de la rémunération dudit apport,
- Vérification, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports,
- Revue notamment des opérations comptables des sociétés,
- Revue des dossiers d'évaluation relatifs à l'élaboration de la valorisation retenue,
- Approche directe de la valeur des apports considérés dans leur ensemble.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité avec la règlementation comptable

La valeur d'apport à la SAS ABBEVILLE FDC a été déterminée par les services de SYSTEME U. Les méthodes retenues m'ont paru appropriées au regard de la nature et de l'activité du fonds. Les hypothèses utilisées (CAHT, marge brute, loyers, taux de rentabilité) sont raisonnables.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurée de la pleine propriété par la société ABDIS du fonds de commerce d'ABBEVILLE.

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 le fonds de commerce situé Avenue Vincent Auriol à ABBEVILLE (80100)

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valorisation a été retenue pour 4.000.000 €uros tel que décrit ci-avant.

3 – SYNTHESE – POINTS CLES

3.1 Diligences mises en œuvre

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes

3.2 Eléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

Néant

4 – CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à la somme de **4.000.000 € (QUATRE MILLIONS D'€UROS)**, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant de du capital de la société ABBEVILLE FDC.

Saint-Contest, le 12 Octobre 2025

Le Commissaire aux apports
Cabinet CFG
M Jean-Fabien FAUDEMER

