Intégral – Eddy BENTRAIFA
12 Rue de la tuilerie
38170 Seyssinet-Pariset
France

Téléphone : +33 (0)4 76 48 82 52

SOCIETE « ABCDEV+ »

APPORT TITRES SAS « TATIN COUVERTURE ZINGUERIE ISOLATION BARDAGE »

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Le conseil qui compte

Intégral – Eddy BENTRAIFA
12 Rue de la tuilerie
38170 Seyssinet-Pariset
France

Téléphone : +33 (0)4 76 48 82 52

A Monsieur Nicolas PHAM,

En exécution de la mission que vous m'avez confiée par décision de l'associé unique, en date du **29 septembre 2025** concernant l'appréciation de la valeur de l'apport en nature de titres de la SAS « **TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage »** effectué par Monsieur Nicolas PHAM dans le cadre d'une augmentation de capital de la SAS **« ABCDEV+ »**, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L 225-147 du Code de Commerce.

Les modalités de réalisation de l'apport envisagé sont exposées dans le contrat d'apports. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine de la Compagnie 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 du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

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.

Intégral – Eddy BENTRAIFA
12 Rue de la tuilerie
38170 Seyssinet-Pariset
France

Téléphone : +33 (0)4 76 48 82 52

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusions présentées selon le plan suivant :

1 - Exposé de l'opération et description des apports

2 - Evaluation de l'apport

3 - Diligences et appréciation de la valeur des apports

4 - Conclusion

1. Exposé de l'opération et description des apports

1.1 Contexte de l'opération

Il résulte du projet contrat d'apports signé par Monsieur Nicolas PHAM, les informations suivantes :

1.2 Présentation des sociétés et des intérêts en présence

1.2.1 L'apporteur

Monsieur **Nicolas PHAM** né le 15 juillet 1970 à Châtenay-Malabry (92) de nationalité française, demeurant 17 rue Lebrix à SAINT-MARTIN-D'HERES (38400).

1.2.2 Société bénéficiaire de l'apport

La société **« ABCDEV+ »**, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 25 000 euros immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de GRENOBLE sous le numéro 879 060 531, dont le siège social est sis 117 rue Lebrix à SAINT-MARTIN-D'HERES (38400) et dont l'objet est :

Directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- Conseils aux entreprises et la réalisation de prestations de services associées.
- Dispense de formation dans le domaine de l'accompagnement du dirigeant et du développement commercial.

Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières et/ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son développement.

1.2.3 Sociétés dont les titres sont apportés

La société **« TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage »** est une Société par action simplifiée au capital de 50 000 euros divisé en 50.000 actions de 1 euros de valeur nominale chacune, dont le siège social est sis 42 rue du Bourgamon SAINT-MARTIN-D'HERES (38400), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GRENOBLE sous le numéro 949 077 713.

Les actions de la société « TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage **»**, ne font l'objet d'aucun gage, nantissement, ou d'une quelconque sureté ou restriction.

1.3 Description de l'opération d'apport de titres

1.3.1 *Caractéristique de l'apport*

Monsieur **Nicolas PHAM** fait apport :

- Des **50.000 actions** qu'il détient en pleine propriété dans le capital social de la société **« TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage »**, soit 100% du capital social et des droits de vote.

1.3.2 *Valeur de l'apport*

L'apport des 50.000 actions appartenant en pleine propriété à l'apporteur dans la société **« TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage »** est évalué à un montant global de 700.000 euros, soit 14 euros par action apportée.

Cet apport entrainera l'émission de 140.000 actions de la Société Bénéficiaire **« ABCDEV+ »**, émises au prix unitaire de 5 euros chacune.

1.3.3 *Aspects juridiques et fiscaux*

L'apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature, tel que fixé par le présent apport, les dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce et des textes pris pour son application.

La présente opération d'apport de titres, placée sous le régime de l'article 150-O B ter du Code Général des Impôts, constitue un échange.

La plus-value éventuellement générée par la présente opération d'apport bénéficie, en application des dispositions de l'article 150-O B ter du Code Général des Impôts d'un report d'imposition.

Cette opération d'Apport fera l'objet d'un enregistrement gratuit auprès des services des impôts compétents, conformément aux dispositions de l'article 810 bis du Code général des impôts.

1.3.4 *Conditions suspensives*

L'Apport de titres ne deviendra définitif qu'après la réalisation de la condition suspensive suivante :

- 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 unique.

Ces conditions suspensives devront être réalisées le 30 novembre 2025 au plus tard.

1.3.4 *Avantages particuliers*

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

2. Evaluation et rémunération des apports

2.1 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun.

Les 50.000 actions de la **société « TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage »**, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la société **« ABCDEV+ »,** ont été évalués à 700.000 euros soit 14 euros par action.

2.2.1 Valorisation de la société « **TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage »**.

Les titres de la sociétés « **TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage** » ont été évalués sur les bases des comptes annuels des deux derniers exercices clos 31 mars 2024 et 31 mars 2025 :

J'ai obtenu différents éléments financiers et d'exploitation arrêtés au 30 septembre 2025 afin d'apprécier les hypothèses retenues pour cette valorisation.

Le conseil qui compte

Intégral – Eddy BENTRAIFA
12 Rue de la tuilerie
38170 Seyssinet-Pariset
France

Téléphone : +33 (0)4 76 48 82 52

La synthèse des éléments retenus dans le cadre de cette évaluation est la suivante :

TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage

	31/12/2022	31/03/2024	31/03/2025	Moyenne pondérée
Chiffre d'affaires HT	- €	1 152 854,00 €	1 992 153,00 €	1 712 386,67 €
Excédent brut d'exploitation	- €	201 104,00 €	233 446,00 €	222 665,33 €
Résultat d'exploitation	- €	208 158,00 €	195 484,00 €	199 708,67 €
Résultat de l'exercice	- €	113 750,00 €	153 605,00 €	140 320,00 €
Capacité d'autofinancement	- €	187 704,00 €	177 975,00 €	181 218,00 €
Capitaux propres avant affectation	- €	128 750,00 €	209 293,00 €	
Valeur du fonds au bilan			205 996,00 €	

Coefficient de pondération	0	1	2	3

Evaluation

Pondération des méthodes	Valeur	Moyenne	Patrimoniale	Rentabilité
Valeur patrimoniale	616 762,67 €	1	3	1
Capitalisation de l'EBE corrigé	780 028,33 €	1,5	1	3
Capitalisation de la CAF moyenne	724 872,00 €	1	1	2
Méthode fiscale	657 579,08 €	1	1	1
Valorisation des méthodes		**704 279,17 €**	**668 794,57 €**	**723 452,96 €**

La valorisation retenue, qui repose sur une moyenne de la valeur Patrimoniale et d'une valeur basée sur la rentabilité de la société, appelle les observations suivantes :

- Méthode patrimoniale : Pour cette valorisation, les capitaux propres retenus ont été ceux du bilan du dernier exercice clos le 31 mars 2025. La valeur du fonds de commerce a été corrigée d'une plus-value calculée sur la base du chiffre d'affaires moyen des 2 derniers exercices (coefficient de 25% du Chiffre d'Affaires ht moyen pondéré) et du résultat d'exploitation moyen pondéré des 2 derniers exercices (coefficient de 4) pour l'ensemble des éléments corporels et incorporels du fonds de commerce.

- Capitalisation de l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation) et CAF (capacité d'Autofinancement) qui consiste à déterminer la valeur de l'entreprise en fonction de la rentabilité d'exploitation moyenne des exercices 2024 et 2025 en tenant compte d'un coefficient de rendement de 4 années.

La valorisation de la société « **TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage** » a été arrêtée à 700.000 euros soit à 14 euros par action.

Intégral – Eddy BENTRAIFA
12 Rue de la tuilerie
38170 Seyssinet-Pariset
France

Téléphone : +33 (0)4 76 48 82 52

2.2 Rémunération des apports

En rémunération des Apports décrits ci-dessus, il sera créé 140.000 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune, intégralement attribuées à Monsieur Nicolas PHAM.

3. Diligences et appréciation de la valeur des apports

La mission a pour objet d'éclairer l'associé de la société « **ABCDEV+** » sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué. 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 diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Mon rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Mon opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de ma mission. Il ne m'appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date de l'assemblée appelée à se prononcer sur l'opération.
Conformément à la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, j'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires pour apprécier la valeur des apports, m'assurer que celle-ci n'était pas surévaluée et vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des parts à émettre.

Dans le cadre de ces travaux, j'ai notamment :

- Pris de connaissance du contexte et des objectifs de la présente opération.
- Pris contact avec les conseils de la société afin de prendre connaissance de l'opération envisagée ainsi que du contexte économique et juridique de celle-ci.
- Pris connaissance des comptes annuels des deux derniers exercices clos de la société « **TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage »**.
- Pris connaissance du procès-verbal l'assemblée générale ordinaire du 30 juillet 2025 approuvant les comptes clos le 31 mars 2025 de la société « **TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage »** et affectant le résultat d'un montant de 153.605 euros au poste « Autres réserves » .
- Vérifié que la valeur réelle des apports pris dans leur ensemble est au moins égale à la valeur globale des apports proposée dans le traité d'apport.
- Vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports.
- Vérifié que les apporteurs détenaient effectivement les titres apportés. Je me suis assuré que ces derniers étaient francs et libres de toutes inscriptions, de tous gages, de tous nantissements et que l'apporteur en avait la libre disposition.

Le conseil qui compte

Intégral – Eddy BENTRAIFA
12 Rue de la tuilerie
38170 Seyssinet-Pariset
France

Téléphone : +33 (0)4 76 48 82 52

- Obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la société « **TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage »**, confirmant notamment l'absence d'évènements ou de faits susceptibles d'affecter de manière significative la valeur des apports.

Je me suis également appuyé sur les travaux que j'ai réalisés en ma qualité de commissaire aux apports chargé d'apprécier la rémunération des apports.

4. Conclusion

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur de l'apport des 50.000 actions représentant 100% du capital de la société « **TATIN Couverture Zinguerie Isolation Bardage** », à la société **« ABCDEV+ »**, s'élevant globalement à 700.000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant correspondant à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Seyssinet-Pariset, le 31/10/2025

Le commissaire aux apports
Eddy BENTRAIFA

