

AB GEST

**Rapport du commissaire aux apports
sur l'apport du fonds de commerce exploité sous forme
d'entreprise individuelle à responsabilité limitée détenu par
Madame Alexia BERNOT au profit de la société « AB GEST »
société à responsabilité limitée à associé unique.**



SOMMAIRE

1	PRESENTATION DE L'OPERATION.....	4
1.1	CONTEXTE DE L'OPERATION.....	4
1.2	PERSONNES ET SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION	4
1.3.	DESCRIPTION DE L'OPERATION	5
1.3.1.	<i>Caractéristiques essentielles de l'apport</i>.....	5
1.3.2.	<i>Conditions suspensives</i>.....	6
1.3.3.	<i>Rémunération de l'apport</i>.....	6
1.3.4.	<i>Avantages particuliers stipulés</i>.....	6
1.4.	PRESENTATION DE L'APPORT	6
1.4.1.	<i>Description de l'apport</i>.....	6
1.4.2.	<i>Méthode d'évaluation retenue</i>	6
1.4.3.	<i>Période de rétroactivité éventuelle</i>.....	6
2	DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT.....	7
2.1.	DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS	7
2.2.	APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE	7
2.3.	ANALYSE DES VALEURS INDIVIDUELLES DE L'APPORT	7
2.4.	APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DE L'APPORT	8
2.5.	APPRECIATION DES AVANTAGES PARTICULIERS	8
3	CONCLUSION	8

AB GEST

Société à responsabilité limitée à associé unique

RCS : 940 741 325 Nancy

Rapport du commissaire aux apports sur l'apport du fonds de commerce exploité sous forme d'entreprise individuelle à responsabilité limitée détenu par Madame Alexia BERNOT au profit de la société « AB GEST » société à responsabilité limitée à associé unique.

À l'associée unique de la société à responsabilité limitée « AB GEST »,

En exécution de la mission qui nous a été confiée en date du 24 juin 2025, par décision de l'associée unique de la société « **AB GEST** », concernant l'apport en nature du fonds de commerce de prestation de services pour les professionnels de l'immobilier, externalisation de service de comptabilité, audit, consulting et formation sur logiciels, exploité sous forme d'entreprise individuelle à responsabilité limitée détenu par Madame Alexia BERNOT, née HAZOTTE, au profit de la société « **AB GEST** » société à responsabilité limitée à associé unique, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-147 du Code de Commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le projet du contrat d'apport qui nous a été communiqué dans le cadre du présent rapport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et en conséquence de conclure que la valeur de l'apport correspond au moins à la valeur nominale des titres à émettre de la société bénéficiaire de l'apport.

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 de l'apport, 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.

Notre mission prend 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.

Notre rapport a pour objet de vous éclairer sur la valeur de l'apport en nature. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé à d'autres fins.

Remarque :

- Le contrat d'apport ne stipule pas d'avantages particuliers.

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport s'inscrit dans le cadre de la perspective du transfert du fonds de commerce exploité sous forme d'entreprise individuelle à responsabilité limitée détenu par Madame Alexia BERNOT, née HAZOTTE, au profit de la société « **AB GEST** » société à responsabilité limitée à associé unique.

1.2 Personnes et sociétés participant à l'opération

1.2.1. Société bénéficiaire de l'apport : la SARL à associé unique « **AB GEST** »

La société « **AB GEST** » est une société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros dont le siège social est situé 53 Bis Rue du Blanc Mur à SAINT-NICOLAS-DE-PORT (54210) Elle a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le numéro 940 741 325 en date du 19 février 2025.

Après, l'apport, objet du présent rapport, son capital sera augmenté de 249 400 euros par la création de 249 400 titres de 1 euro pour atteindre 250 400 euros.

La société « **AB GEST** » est représentée par sa gérante, Madame Alexia BERNOT.

1.2.2. L'apporteur

- Madame Alexia, Séverine, Gaëlle, Damienne HAZOTTE, épouse de Monsieur Loïc BERNOT demeurant ensemble 53 Bis Rue du Blanc Mur à SAINT-NICOLAS-DE-PORT (54210).

Nés à savoir :

- Madame le 11 septembre 1991 à NANCY (54000)
- Monsieur le 12 octobre 1991 à ESSEY LES NANCY (54270)

Monsieur et Madame Loïc BERNOT sont mariés en premières noces sous le régime de la communauté réduite aux acquêts par suite de leur mariage célébré sans contrat préalable à la mairie de NANCY, le 15 septembre 2018.

Régime non modifié depuis.

1.2.3. Entreprise dont le fonds est apporté : l'EIRL de Madame Alexia BERNOT

Madame Alexia BERNOT apporte à la société « **AB GEST** », le fonds de commerce de prestation de services pour les professionnels de l'immobilier (externalisation de service de comptabilité, audit, consulting et formation sur logiciel) qu'elle exploite sous la forme d'une EIRL :

- A titre principal : 53 Bis rue du Blanc Mur à SAINT-NICOLAS-DE-PORT (54210), sous le numéro SIRET 853.632.271.00039,
- A titre secondaire : 171 Rue de NEWCASTLE à NANCY (54000), sous le numéro SIRET 853.632.271.00047

Et pour lequel elle est immatriculée au registre spécial des entrepreneurs individuels à responsabilité limitée tenu par le tribunal des affaires économiques de NANCY, sous le numéro 853 632 271

1.3. Description de l'opération

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Madame Alexia BERNOT apporte, par les présentes, sous les garanties ordinaires de fait et de droit à la société « **AB GEST** », le fonds de commerce de prestation de services pour les professionnels de l'immobilier (externalisation de service de comptabilité, audit, consulting et formation sur logiciel) qu'elle exploite sous la forme d'une EIRL :

- A titre principal : 53 Bis rue du Blanc Mur à SAINT-NICOLAS-DE-PORT (54210), sous le numéro SIRET 853.632.271.00039,

- A titre secondaire : 171 Rue de NEWCASTLE à NANCY (54000), sous le numéro SIRET 853.632.271.00047

Et pour lequel elle est immatriculée au registre spécial des entrepreneurs individuels à responsabilité limitée tenu par le tribunal des affaires économiques de NANCY, sous le numéro 853.632.271, ledit fonds comprenant les seuls éléments d'actif suivants, savoir :

1/ Les immobilisations incorporelles, à savoir :

- la clientèle, l'achalandage, le nom commercial et l'enseigne « **AB GEST** », les archives techniques et commerciales, les pièces de comptabilité, les registres, et en général tous documents quelconques appartenant à Madame Alexia BERNOT et se rapportant à l'activité apportée ;

- l'ensemble des droits lui appartenant et attachés au site internet www.ab-gest.fr, le nom de domaine et les adresses professionnelles liées, les comptes sur les réseaux sociaux ;

- le droit à la jouissance des locaux où est exploitée le fonds de commerce apporté, ci-après énoncés ;

- le bénéfice de tous contrats ou marchés passés avec des tiers quelconques ainsi que toutes conventions ou engagements qui auraient pu être conclus ou pris par Madame Alexia BERNOT, en vue de lui permettre l'exploitation du fonds apporté,

Lesdites immobilisations incorporelles évaluées à 236.100,00 €

2/ Les immobilisations corporelles, à savoir

le matériel, les installations ainsi que les objets mobiliers servant à l'exploitation,

Lesdites immobilisations corporelles évaluées à 13.300,00 €

→ Soit une valeur d'apport de 249.400,00 €.

Il est ici précisé que le présent apport est fait net de tout passif.

Date d'effet

L'apport ne deviendra définitif qu'au jour de son approbation par l'associé unique de la société « **AB GEST** » qui statuera au vu de notre rapport. Ainsi, la société « **AB GEST** » sera propriétaire et aura la jouissance du fonds de commerce apporté à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport et de l'augmentation de capital correspondante. Elle en aura la jouissance à compter du même jour.

Comptes servant de base à l'opération

La valeur du fonds apporté faisant l'objet du présent rapport a été arrêté dans le traité d'apport. L'analyse a été réalisée à partir des comptes clos au 31 décembre 2024, année représentative du rythme d'exploitation normal de l'entreprise, et intègre les données comptables retraitées, les

référentiels de marché ainsi que les barèmes pratiqués dans le secteur de la gestion locative et des prestations externalisées.

1.3.2. Conditions suspensives

L'apport est subordonné à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Établissement d'un rapport par un commissaire aux apports comportant l'appréciation de la valeur de l'apport et des avantages particuliers éventuels, attestant que la valeur de l'apport en nature, objet des présentes, n'est pas surévaluée.
- Approbation de l'apport en nature du fonds, son évaluation et sa rémunération par décisions de l'associé unique de la société « **AB GEST** » et émission des titres nouveaux au profit de l'apporteur.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En contrepartie de l'apport ci-dessus désigné évalué à 249 400 euros, il sera attribué à l'apporteur 249 400 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 1 Euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 1.001 à 250.400, qui seront créées par la société « **AB GEST** » à titre d'augmentation de capital.

Ces parts sociales nouvelles seront émises au pair.

Les parts sociales nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits.

Ces droits sociaux seront émis à titre d'augmentation de capital sans prime d'apport la société « **AB GEST** » étant une société nouvellement créée.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Aucun avantage particulier ne nous a été stipulé.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Description de l'apport

L'apport a été évalué à la somme de 249 400 euros pour l'ensemble du fonds apporté. Cet apport est réalisé net de tout passif.

1.4.2. Méthode d'évaluation retenue

La valeur du fonds apporté figure dans le traité d'apport. Cette valorisation repose sur la combinaison et la pondération de plusieurs approches : la valeur mathématique (retenue pour 10 %), la valeur de productivité (retenue pour 30 %), l'évaluation par le Goodwill (retenue pour 30 %) et l'évaluation par l'EBIT retraité (retenu pour 30 %).

1.4.3. Période de rétroactivité éventuelle

Aucune période de rétroactivité éventuelle n'est mentionnée dans le contrat d'apport, objet du présent rapport.

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 selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission, à effet de :

- Vérifier le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement ANC n°2020-09 du 04 décembre 2020 ;
- Contrôler la réalité de l'apport et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Contrôler l'exhaustivité des actifs et des passifs transmis à la société bénéficiaire de l'apport ;
- Analyser la valeur individuelle de l'apport ;
- Vérifier, pour les opérations à effet rétroactif, que les événements intervenus au cours de la période intercalaire, ne remettent pas en cause l'absence de surévaluation de la valeur globale de l'apport ;
- Vérifier, par une approche d'évaluation que la valeur réelle des apports pris dans leur ensemble est au moins égale à la valeur de l'apport mentionné dans les statuts.

Ces diligences se sont ainsi traduites notamment par :

- La prise de contact avec le cabinet d'avocats en charge du juridique de l'opération : FIDAL d'EPINAL ;
- La prise de connaissance de tous les éléments nécessaires à notre mission.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

La valeur du fonds faisant l'objet du présent rapport a été arrêtée dans le traité d'apport.

Cette valeur retenue peut-être mise en relation avec l'évaluation réalisée par les parties au titre des exercices 2022, 2023 et 2024 de l'EIRL exploité par Madame Alexia BERNOT.

L'évaluation a été faite selon une combinaison de plusieurs approches décrites ci-dessus.

La valeur retenue dans le traité d'apport est de 249 400 euros pour l'ensemble du fonds apporté net d tout passif.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n°2020-09 du 04 décembre 2020 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3. Analyse des valeurs individuelles de l'apport

La valeur retenue pour l'apport est de 249 400 euros pour l'ensemble du fonds apporté net de tout passif décomposé comme suit :

- 236 100 euros pour les immobilisations incorporelles
- 13 300 euros pour les immobilisations corporelles.

2.4. Appréciation de la valeur globale de l'apport

La valeur du fonds net de tout passif, de l'EIRL exploité par Madame Alexia BERNOT et reprise dans le contrat d'apport s'élève à 249 400 euros.

Afin d'apprécier la valeur globale des apports, nous nous sommes basés sur l'évaluation obtenue des parties que nous avons mis en corrélation avec les derniers comptes clos au 31 décembre 2024.

La valorisation de la société a été faite selon plusieurs approches pondérées.

- L'activité 2025 ne semble pas remettre en cause les hypothèses d'évaluation.
- Ainsi, la valorisation retenue à 249 400 n'appelle pas de commentaires particuliers de notre part.

2.5. Appréciation des avantages particuliers

Aucun avantage n'a été stipulé dans le contrat d'apport.

Nos diligences ne s'étendent pas à la recherche d'avantages particuliers qui ne nous ont pas été signalés.

3 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur retenue du fonds de commerce apporté et exploité sous forme d'entreprise individuelle à responsabilité limitée détenu par Madame Alexia BERNOT au profit de la société « **AB GEST** » société à responsabilité limitée à associé unique s'élevant à 249 400 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation du capital social de la société bénéficiaire de l'apport, la société « **AB GEST** ».

Saint-Dié-des-Vosges, le 11 décembre 2025

SAS SOFILOR

Commissaire aux comptes

