



**HERMESIANE**

Expertise comptable et commissariat aux comptes

**2AD**

Société par actions simplifiée  
Siège social : 13 B rue de la Fontaine Braye  
27600 SAINT AUBIN SUR GAILLON

RCS EVREUX 922 228 630

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

**HERMESIANE**

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris

89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44

SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506



**HERMESIANE**

Expertise comptable et commissariat aux comptes

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les associés de la société 2AD, société par actions simplifiée, dont le siège social est au 13 B rue de la Fontaine Braye, concernant l'apport des personnes suivantes :

- Monsieur Abdulhamit DENIZ, demeurant 13B rue de la Fontaine Braye – 27600 SAINT AUBIN SUR GAILLON.
- Monsieur Abdulmutalip DENIZ, demeurant 13B rue de la Fontaine Braye – 27600 SAINT AUBIN SUR GAILLON.

Nous avons établi le présent rapport prévu à L 223-33 du Code de commerce.

L'apport envisagé sont décrit dans les contrats d'apport.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission : celle-ci 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 de notre 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.

## I- Présentation de l'opération et description de l'apport

### 1.1 Description des biens apportés

#### - Monsieur Abdulhamit DENIZ

Monsieur Abdulhamit DENIZ apporte à la Société bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, ce qui est accepté par Monsieur Abdulmutalip DENIZ, ès-qualités, la pleine propriété de QUATRE VINGT DIX-NEUF (99) parts sociales de la société SCI HSDD, numérotées de 101 à 199, ci-après désignées et évaluées.

L'apport en nature par Monsieur Abdulhamit DENIZ de QUATRE VINGT DIX-NEUF (99) parts de la société SCI HSDD (ci-après « la Société »), société civile immobilière au capital de 2 000 euros, ayant son siège social sis 13 B rue de la Fontaine Braye – 27600 SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 523 012 201 RCS EVREUX, représente 49,5 % du capital social et des droits de vote de ladite Société.

**HERMESIANE**

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris

89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44

SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506

DS

HS



- Monsieur Abdulmutalip DENIZ

Monsieur Abdulmutalip DENIZ apporte à la Société bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, ce qui est accepté par Monsieur Abdulmutalip DENIZ, ès-qualités, la pleine propriété de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) parts sociales de la société SCI HSDD, numérotées de 2 à 100, ci-après désignées et évaluées.

L'apport en nature par Monsieur Abdulmutalip DENIZ de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) parts de la société SCI HSDD (ci-après « la Société »), société civile immobilière au capital de 2 000 euros, ayant son siège social sis 13 B rue de la Fontaine Braye – 27600 SAINT-AUBIN-SUR-GAILLON et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 523 012 201 RCS EVREUX, représente 49,5 % du capital social et des droits de vote de ladite Société.

1.2 Estimation des droits sociaux apportés

- Monsieur Abdulhamit DENIZ

L'ensemble des parts sociales composant le capital social de la société SCI HSDD a été évalué à CINQ MILLIONS TRENTE-SEPT MILLE EUROS (5 037 000,00 €), soit 25 185 euros la part sociale en retenant une valorisation de l'actif net comptable corrigé au 30 novembre 2025 par la valeur vénale des biens immobiliers de la Société en combinant deux méthodes de valorisation (méthode patrimoniale sur la valeur du patrimoine immobilier et méthode par capitalisation des revenus).

En conséquence, l'apport de la pleine propriété de QUATRE VINGT-DIX-NEUF (99) parts sociales de la société SCI HSDD est évalué à DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE TROIS CENT QUINZE (2 493 315,00 €).

- Monsieur Abdulmutalip DENIZ

L'ensemble des parts sociales composant le capital social de la société SCI HSDD a été évalué à CINQ MILLIONS TRENTE-SEPT MILLE EUROS (5 037 000,00 €), soit 25 185 euros la part sociale en retenant une valorisation de l'actif net comptable corrigé au 30 novembre 2025 par la valeur vénale des biens immobiliers de la Société en combinant deux méthodes de valorisation (méthode patrimoniale sur la valeur du patrimoine immobilier et méthode par capitalisation des revenus).

En conséquence, l'apport de la pleine propriété de QUATRE VINGT-DIX-NEUF (99) parts sociales de la société SCI HSDD est évalué à DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE TROIS CENT QUINZE (2 493 315,00 €).

**HERMESIANE**

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris

89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44

SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506

DS  
HS

**HERMESIANE**

Expertise comptable et commissariat aux comptes

### 1.3 Rémunération des apports

- Monsieur Abdulhamit DENIZ

En contrepartie dudit apport en nature ci-dessus désigné et évalué à un montant global DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE TROIS CENT QUINZE (2 493 315,00 €), il sera attribué à l'Apporteur QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-TROIS (498 663) parts sociales d'une valeur nominale de cinq euros (5,00 €) chacune, entièrement libérées de la société 2AD.

- Monsieur Abdulmutalip DENIZ

En contrepartie dudit apport en nature ci-dessus désigné et évalué à un montant global DEUX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE TROIS CENT QUINZE (2 493 315,00 €), il sera attribué à l'Apporteur QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-TROIS (498 663) parts sociales d'une valeur nominale de cinq euros (5,00 €) chacune, entièrement libérées de la société 2AD.

### Rémunération de la totalité des apports

En rémunération des apports ci-dessus désignés, évalués à **4 986 630** (*quatre million neuf cent quatre-vingt-six mille six cent trente*) euros, il sera attribué à l'Apporteur pour la totalité des apports de l'ensemble des droits sociaux **997 326** (*neuf cent quatre-vingt-dix-sept mille trois cent vingt-six*) actions nouvelles de 5 (*cinq*) euros chacune, entièrement libérées de la Société 2AD émises au pair, à titre d'augmentation de capital.

### 1.4 Avantages particuliers

Le commissaire aux apports n'a pas à rechercher les avantages particuliers, la mission qui lui est impartie par les textes étant de porter une appréciation sur les avantages particuliers stipulés dans le contrat d'apport des droits sociaux. Nous vous précisons qu'il ne nous a pas été stipulé d'avantages particuliers dans le cadre de cette opération.

## II- Diligences et appréciations de la valeur de l'apport

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatifs à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société 2AD sur la valeur de l'apport devant être effectué.

**HERMESIANE**

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris

89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44

SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506

DS

HS



Nous avons notamment :


- ✓ Pris contact avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales, en marge de l'examen du contenu du contrat d'apport ;
- ✓ Pris connaissance de la documentation juridique et financière mise à notre disposition concernant l'opération, notamment les bilans au 31/12/2024 de la société SCI HSDD apportée réalisés par le cabinet ;
- ✓ Vérifié la pleine propriété du bien apporté en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- ✓ Pris connaissance des engagements de l'apport de la partie figurant dans le contrat d'apport pour l'évaluation du bien apporté ;
- ✓ Pris connaissance de l'évaluation du cabinet d'expertise comptable FITECO pour la société dont le bien est apporté et prenant part à l'opération

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du président de la société 2AD confirmant, notamment, qu'aucun évènement de nature à modifier de manière significative notre appréciation sur la valeur des apports n'était intervenu jusqu'à la date du présent rapport.

### III- Conclusion

En ce qui concerne la société 2AD, sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport évalués à 4 986 630 euros, n'est pas surévaluée et en conséquence, est au moins égale au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport lors de l'augmentation de capital.

Fait à Paris, le 19 décembre 2025  
HERMESIANE  
Le Commissaire aux Apports  
Hrag SOUDJIAN

DocuSigned by:  
  
449946D56AB34A4...

#### HERMESIANE

Société de Commissariat aux Comptes

Inscrite sur la liste des commissaires aux comptes de la Cour d'Appel de Paris

89 boulevard Haussmann 75008 Paris – Tel. 01 47 46 81 44

SAS au capital de 50 000 € – RCS Paris 332 725 506 – TVA FR67 332 725 506