



SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
INSCRITE SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
RATTACHÉE À LA CRCC DAUPHINE SAVOIE

HOLDING HITI

*Société par actions simplifiée unipersonnelle
au capital de 5 000 €
17, Chemin de la Servette
74100 VETRAZ MONTHOUX*

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
Apports en nature

APPORT EN NATURE

Monsieur Shpresim GASHI

Apporte en nature

100 actions de la SAS unipersonnelle ENG BATIMENT

17 Chemin de Servette – 74100 VETRAZ MONTHOUX

immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de THONON LES BAINS
sous le numéro 844 281 824

A la société SASU HOLDING HITI

au capital social de 5 000 euros

17, Chemin de la Servette

74100 VETRAZ MONTHOUX

immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés de THONON LES BAINS
sous le numéro 977 982 651

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

À l'associé,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la SASU HOLDING HITI en date du 8 juin 2026, concernant l'apport en nature de 100 actions de la SAS unipersonnelle ENG BATIMENT à la société HOLDING HITI, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.223.33 du Code de commerce.

L'apport en nature a été arrêté dans le projet de contrat d'apport des titres de la société ENG BATIMENT. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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 professionnelle 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée d'une éventuelle prime d'émission.

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.

I – Présentation de l'opération

1.1 Contexte de l'opération

Monsieur Shpresim GASHI apporte 1 000 actions de la SAS unipersonnelle ENG BATIMENT à la société HOLDING HITI.

1.2 Présentation de la société

HOLDING HITI :

Forme juridique :	Société par actions simplifiée unipersonnelle
Siège social :	17, Ch de la Servette 74100 VETRAZ MONTHOUX
RCS THONON LES BAINS :	977 982 561
Capital social :	5 000.00 euros
Composition du capital social :	100 actions
Valeur nominale des titres :	50.00 €

II – Description et évaluation des apports

2.1 Méthode d'évaluation des apports

Apports en nature

Conformément à la valorisation établie dans le dossier d'évaluation, il a été convenu que les 100 actions apportées sont évaluées à : 592 000 euros.

Le dossier d'évaluation qui a été établi par le cabinet d'expertise comptable EUREX JUVIGNY présente les caractéristiques suivantes :

Bases de calcul

Valeur patrimoniale

Valeur patrimoniale	Valeur
Capitaux propres	429 358 €
+ Plus-values de la clientèle	94 346 €
+ Plus-values des immo. corporelles	30 000 €
+ Corrections du bilan N	0 €
Résultat de la méthode	553 704 €

La valeur patrimoniale correspond souvent à la valeur plancher de l'entreprise. Lorsque celle-ci dégagne des bénéfices récurrents, on choisira les méthodes calculées en fonction des résultats.

Capitalisation de l'EBE corrigé

Capitalisation selon l'EBE moyen	Valeur
EBE moyen	125 912 €
x Coefficient	4 ans
- Endettement à long terme	22 881 €
+ Trésorerie excédentaire	148 477 €
Résultat de la méthode	629 244 €

*La valeur de l'entreprise est déterminée en fonction de la rentabilité d'exploitation en tenant compte d'un nombre d'années, sous déduction de l'endettement restant.
On y ajoute la trésorerie excédentaire disponible immédiatement.*

Capitalisation de la MBA moyenne

Capitalisation de la CAF moyenne	Valeur
CAF moyenne	118 539 €
x Coefficient	5 ans
Résultat de la méthode	592 695 €

Les ressources dégagées par l'entreprise sont multipliées par un nombre d'années, le plus souvent en relation avec les durées des financements.

Méthode fiscale

Méthode fiscale	Valeur
Moyennes des méthodes patrimoniales	553 704 €
x Coefficient	0,75%
Moyennes des méthodes de rentabilité	610 970 €
x Coefficient	0,25%
Résultat de la méthode	568 020 €

Cette méthode combine les valeurs patrimoniales et les valeurs de rentabilité selon des coefficients par secteur et taille d'entreprise. Cette méthode couramment utilisée par l'administration fiscale, permet d'assembler plusieurs modes de valorisation.

Combinaison de méthodes de valorisation

Pondération des méthodes	Valeur	Moyenne	Patrimoniale	Rentabilité
Valeur patrimoniale	553 704 €	1,00	3,00	1,00
Capitalisation selon l'EBE corrigé	629 244 €	1,00	1,00	3,00
Capitalisation de la CAF moyenne	592 695 €	1,00	1,00	3,00
Méthode fiscale	568 020 €	1,00	1,00	3,00
Patrimoniale et trésorerie	647 438 €	1,00	1,00	1,00
Valorisation des méthodes		598 220 €	585 501 €	597 365 €

Le rapport conclut qu'il convient de retenir pour 100% des titres de la SASU ENG BATIMENT une fourchette de valeur comprise entre 586 000 euros et 598 000 euros. La valeur finale retenue est de 592 000 euros

2.2 Description de l'apport en nature

La SAS unipersonnelle ENG BATIMENT dont les titres font l'objet de l'apport présente les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale :	ENG BATIMENT
Forme :	SAS unipersonnelle
Siège social :	17 ch de Servette à VETRAZ MONTHOUX (74100)
RCS THONON LES BAINS :	844 281 824
Capital social :	1 000 euros
Nombre de actions :	100
Valeur nominale de la part :	10 euros
Objet social (activité principale) :	<i>La plomberie, l'ébénisterie, le carrelage, la plâtrerie, la peinture, le revêtement de sol, le dépannage 24h sur 24 7 jours sur 7, le nettoyage.</i>

III – Rémunération de l'apport

Les apports sont consentis et acceptés moyennant l'attribution pour l'apporteur de

- 11 840 actions de la SASU HOLDING HITI de 50 euros de nominal chacune, pour Monsieur Shpresim GASHI.

Total des apports en nature :

Les apports en nature s'élèvent à 592 000 euros.

Le montant total des apports constituant ainsi 99.16% du capital social de la société HOLDING HITI pour la somme de 592 000 euros.

A la suite de l'opération le capital social de la SASU HITI HOLDING sera constitué comme suit :

Capital social :	597 000 euros
Valeur nominale actions :	50 euros
Nombre de titres :	11 940 actions
Détention :	100% Monsieur Shpresim GASHI

IV – 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 afin de :

- Vérifier la réalité des actifs apportés.
- Contrôler la valeur attribuée aux apports.
- Nous assurer que les événements intervenus entre la rédaction du projet de statuts et le jour du présent rapport n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports.

V – Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 592 000 euros n'est pas surévaluée et en conséquence, est égale au montant de la part du capital social rémunérant l'apport, soit 592 000 euros.

Nous n'avons pas eu connaissance d'avantages particuliers stipulés.

Juvigny, le 12 juin 2026

SAS AUDIRALP
Représenté par
Nicolas PEULSON
Commissaire aux apports





Pôle Expertise Tertiaire Annemasse
196 Rue Georges Charpak
CS 90 368
74 100 JUVIGNY

T. 04.50.87.82.50
contact@audiralp.com