

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Sur la valeur de l'apport réalisé par Monsieur Michaël SEBBAN

GROUPE SEBBAN

Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité limitée

Au capital social de 400 000 €

Siège social : 1 place des prêcheurs

13100 Aix-En-Provence

RCS d'Aix-en-Provence 450 795 935

A l'associé unique,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par décision de l'associé unique prise en date du 9 juin 2026, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Michaël SEBBAN à la société GROUPE SEBBAN, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à L.223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport de titres.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers stipulés le cas échéant.

À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission.

Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, 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 de l'apport.

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.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes 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. Conclusion

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport envisagé par Monsieur Michaël SEBBAN porte sur la pleine propriété de 3 271 actions de la société IMMOBILIERE SEBBAN.

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

1.2.1 Personne physique apporteuse

Monsieur Michaël SEBBAN

Né le 28 juillet 1975 à Bordeaux (33)

De nationalité Française

Demeurant 1 place des Prêcheurs à Aix-En-Provence (13100).

1.2.2 Société bénéficiaire GROUPE SEBBAN

La société GROUPE SEBBAN est une Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée au capital de 400 000 euros, dont le siège social est situé à Aix-en-Provence (13100), 1 place des prêcheurs.

Elle a pour objet social principal l'information, l'achat, la vente, le conseil, toutes transactions immobilières et commerciales, gérance et syndic d'immeubles, la prise de mandat social sous toutes formes et dans toutes sociétés et la fourniture de toutes prestations de services relatives à l'administration générale des sociétés.

La société est représentée par Monsieur Michaël SEBBAN, agissant en qualité de Gérant.

1.2.3 La société dont les actions sont apportées : IMMOBILIERE SEBBAN.

La société IMMOBILIERE SEBBAN est une société par actions simplifiée, au capital de 371 560 euros, dont le siège social est situé 1 place des prêcheurs à Aix-en-Provence (13100), immatriculée au RCS d'Aix-en-Provence sous le numéro 518 936 182. La société a notamment pour objet « la prise de participation minoritaire ou majoritaire dans toutes sociétés qu'elle soit civile ou commerciale ». Elle a pour président la société GROUPE SEBBAN représentée par Monsieur Michaël SEBBAN. Son capital social est divisé en 13 270 actions de 28 euros chacune.

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. Motifs et buts de l'apport

L'apport de titres effectué par Monsieur Miachaël SEBBAN à la Société bénéficiaire a pour objectif la restructuration du groupe dont GROUPE SEBBAN est la société mère. Monsieur Michaël Sebban a souhaité consolider la participation de GROUPE SEBBAN.

1.3.2. Evaluation de l'apport réalisé par l'apporteur

Les 3 271 actions apportées de la société GROUPE SEBBAN ont été valorisés à 4 040 754 euros.

1.3.3. Rémunération de l'apporteur

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à la somme de 4 040 754 €, il sera attribué à l'apporteur 9 113 parts nouvelles de la société bénéficiaire, d'une valeur nominale de 10 euros chacune.

1.3.4. Régime fiscal adopté.

Pour la perception des droits d'enregistrement, la présente opération d'apport de titres sociaux est exonérée de droit d'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article 810 I du Code général des impôts. Pour la matière concernant les impôts directs, l'apporteur, personne physique, déclare que le présent apport de titres est soumis aux dispositions de l'article 150-O B ter du Code général des impôts.

1.3.5. Conditions suspensives

L'Apport consenti par l'Apporteur à la Société Bénéficiaire et les augmentations de capital qui en résultent seront réalisés sous réserve de la levée des conditions suspensives suivantes :

- la réception par la Société Bénéficiaire, de la part du Commissaire aux apports, de son rapport sur l'évaluation de l'Apport et qui confirme la valorisation retenue à l'article 1.3 ;
- le dépôt au greffe du Tribunal de commerce compétent du rapport du Commissaire aux apports dans les délais prévus par la réglementation ; et
- L'approbation par l'associé unique de la Société Bénéficiaire de l'Apport, de son évaluation, de sa rémunération et la réalisation des augmentations de capital devant en résulter, et de la modification corrélative des statuts.

1.3.6. Avantages particuliers stipulés

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

2. Diligences et Appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

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

Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société GROUPE SEBBAN sur la valeur de l'apport devant être effectués par Monsieur Michaël SEBBAN.

J'ai notamment :

- Rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- Pris connaissance des états financiers de la société IMMOBILIERE SEBBAN au 31 décembre 2025 ;
- Pris connaissance des états financiers consolidés de la société IMMOBILIERE SEBBAN au 31 décembre 2025 ;
- Pris connaissance des différents rapports d'expertise d'évaluation des immeubles détenus par la société IMMOBILIERE SEBBAN au travers de ses différentes filiales.
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- Étendu les critères de valorisation à une analyse multicritère.

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

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique. Aux termes du traité d'apport, les parties ont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales des deux sociétés en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par Monsieur Michaël SEBBAN des actions de la société IMMOBILIERE SEBBAN objet du présent apport.

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 3 271 des 13 270 actions représentant le capital de la société IMMOBILIERE SEBBAN.

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

La valeur de la société IMMOBILIERE SEBBAN a été évaluée à la somme totale de 16 392 788 euros. Les 3 271 actions faisant l'objet du présent apport réalisé au profit de la société GROUPE SEBBAN représentant 24.65% du capital social, ont donc été évalué à la somme de 4 040 754 euros.

2.4.3 Valorisation des sociétés LOC 5 et ASSAINISS'EAU

Afin d'apprécier la valeur des sociétés et, corrélativement, celle de l'apport, j'ai mis en œuvre une approche d'évaluation multicritère.

2.4.3.1 Méthodes d'évaluation écartées

- Dividendes

Ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

- Transactions comparables

Je n'ai pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle des sociétés IMMOBILIERE SEBBAN.

2.4.3.2 Méthodes d'évaluation retenues

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en place une évaluation basée sur la valeur patrimoniale qui consiste à évaluer l'actif net corrigé de la société au 31 décembre 2025 en s'appuyant notamment sur les différents rapports d'expertises immobilières.

2.4.4 Synthèse des valorisations

Au regard des travaux réalisés pour analyser l'activité et des documents présentés, je n'ai pas de remarques à faire sur les valeurs des sociétés IMMOBILIERE SEBBAN retenues pour 16 392 788 euros. Il n'en demeure pas moins que la valorisation d'une société représente un exercice subjectif dépendant de l'appréciation des perspectives de développement futur de l'entreprise. A ce jour, il est difficile d'anticiper l'avenir du marché. Comme dans tout exercice relatif à l'appréciation de données futures, certaines hypothèses posées ne se vérifieront pas et d'autres non prévues apparaîtront. Il pourra en résulter des variations à la hausse et à la baisse des valeurs d'apports.

3. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 4 040 754 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

A Avignon, le 19 juin 2026,

Julien GALLET
Commissaire aux apports