

Apporteurs :

DEMETRA SAS
MGB IMMO SAS

Bénéficiaire de l'apport :

DELLEN SAS

**APPORTS EN NATURE DES ACTIONS DE LA SOCIETE GB IMMO SAS
A LA SOCIETE DELLEN SAS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

(Ce rapport comprend 9 pages)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports, qui m'a été confiée par décision unanime des associés de la société Dellen SAS en date du 20 novembre 2025, concernant les apports en nature de 10.000 actions de la société GB Immo SAS (la « **Société** ») par les sociétés Demetra SAS et MGB Immo SAS (les « **Apporteurs** »), j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

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 les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer qu'elle n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur des actions créées.

Le présent rapport comporte quatre parties :

- Présentation de l'opération
- Description, évaluation et rémunération des apports
- Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
- Conclusion

1 **Présentation de l'opération**

1.1 Motifs et buts de l'opération

Dans le cadre d'un projet de recomposition de la structure financière du groupe, afin notamment d'accompagner la politique de croissance externe du groupe, les sociétés Demetra SAS et MGB Immo SAS apporteraient la pleine propriété de l'intégralité des titres qu'elles détiennent dans le capital de la société GB Immo, à savoir 10.000 actions, représentant 100% du capital et des droits de vote de la société GB Immo.

1.2 Apporteurs et sociétés concernées

Dans cette opération, les apporteurs sont les sociétés :

- DEMETRA, société par actions simplifiée au capital de 6.349.080,00 euros, dont le siège social est situé 10, rue Cimarosa – 75116 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 482 897 519 R.C.S. de Paris,
- MGB IMMO, société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 euros, dont le siège social est situé 10, rue Cimarosa – 75116 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 881 983 266 R.C.S. de Paris.

La société DEMETRA a pour objet :

- La prise de participation dans toutes sociétés ou groupements quelle qu'en soit la forme, créés ou à créer, la gestion et la cession de ces participations ;
- La prestation de services divers au profit des sociétés du Groupe ;

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS
DES ACTIONS DE LA SOCIETE GB IMMO SAS**

- Toutes activités de gestion de services centralisés pour le compte de toutes sociétés ; la fourniture de toutes prestations de services en matière commerciale, financière, administrative ou autre, ainsi que la réalisation de toutes opérations financières, immobilières ou commerciales, tant au profit ou à destination des sociétés dans lesquelles la société détient une participation que de tiers ;
- La souscription de tous emprunts quelle qu'en soit la forme, la conclusion de tous accords visant à leur mise en place et à leur modification, ainsi que l'affectation gratuite ou non en garantie de biens et droits, mobiliers et immobiliers, corporels et incorporels, appartenant à la Société ;
- La mise à disposition de toutes sommes au profit des participations qu'elle détient ;
- L'acquisition de brevets, marques, savoir-faire de tous produits de la propriété industrielle et de la propriété intellectuelle ainsi que la gestion de ces produits ;
- Tous dépôts de brevets, marques, noms de domaine ainsi que toute opération de protection de droits dont la société sera détentrice ;
- Placements divers, achats d'actifs, trésorerie ;
- Mécénat ;
- Et généralement toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières et immobilières, se rattachant directement ou indirectement aux opérations spécifiées ci-dessus, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

La société MGB IMMO a pour objet, en France et à l'étranger :

- la prise de participation dans toutes sociétés commerciales, industrielles et de services ainsi que dans toutes sociétés et groupements de toutes formes et la gestion de ces participations ;
- la participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières, commerciales ou industrielles ;
- toutes prestations de services dans le cadre de l'animation de l'activité des sociétés dans lesquelles elle détient des participations ;
- toutes activités de gestion de services centralisés pour le compte de toutes sociétés ; la fourniture de toutes prestations de services en matière commerciale, financière, administrative ou autre, ainsi que la réalisation de toutes opérations financières, immobilières ou commerciales, tant au profit ou à destination des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation que de tiers ;
- l'acquisition de brevets, marques, noms de domaine, savoir-faire, de tous produits de la propriété industrielle et de la propriété intellectuelle, la gestion de ces produits ainsi que toute opération de protection de droits dont la Société ou l'une de ses filiales sera détentrice ;
- et plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes.

Les droits sur les Actions Apportées de la Société sont répartis entre les Apporteurs de la manière suivante :

Associés	Nombre d'actions détenues
DEMETRA	9.200
MGB IMMO	800
Total	10.000

La bénéficiaire de l'apport est la société Dellen, société par actions simplifiée au capital de 9.199.160,00 euros, dont le siège social est situé au 10, rue Cimarosa – 75116 Paris, et dont le numéro unique d'identification est le 484 158 779 R.C.S. de Paris.

La société Dellen a pour objet :

- La souscription, l'acquisition, la gestion et la vente de tous titres de sociétés françaises ou étrangères ;
- Toutes prestations de services dans le cadre de l'animation de l'activité des sociétés dans lesquelles elle détient des participations ;
- Toutes activités de gestion de services centralisés pour le compte de toutes sociétés ; la fourniture de toutes prestations de services en matière commerciale, financière, administrative ou autre, ainsi que la réalisation de toutes opérations financières, immobilières ou commerciales, tant au profit ou à destination des sociétés dans lesquelles la société détient une participation que de tiers ;
- L'acquisition de brevets, marques, savoir-faire, de tous produits de la propriété industrielle et de la propriété intellectuelle ainsi que la gestion de ces produits ;
- Tous dépôts de brevets, marques, noms de domaine ainsi que toute opération de protection de droits dont la société sera détentrice ;
- Et plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes

Les apports en nature porteraient sur 10.000 actions (représentant 100% du capital et des droits de vote de la Société) détenues par les sociétés Demetra et MGB Immo dans le capital de la société GB Immo, société par actions simplifiée au capital de 10.000,00 euros dont le siège social est situé 10 rue Cimarosa 75116 Paris, ayant pour numéro unique d'identification 882.716.749 R.C.S. de Paris.

La société GB Immo a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, l'exploitation, l'administration, la vente, la prise à bail ou en crédit-bail, la location de tous immeubles, bâtis ou non bâtis, terrains, locaux d'habitation, de commerces, de bureaux, de parts de sociétés immobilières, ainsi que de tous biens mobiliers,
- l'installation, la transformation, l'aménagement de tous immeubles, terrains et locaux dont elle est propriétaire, l'édification de toutes constructions,
- la prise d'intérêts sous quelque forme que ce soit, notamment par souscription et achat des titres, dans toutes sociétés immobilières,
- ainsi que plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

1.3. Modalités de l'opération

L'opération est placée sous le régime des apports de droit commun défini à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Propriété et jouissance

Au jour de la réalisation de l'Apport, à la suite de la réalisation des conditions suspensives visées à l'Article 6 du Contrat d'Apport, les Apporteurs s'engagent irrévocablement à remettre au Bénéficiaire toute preuve du transfert des Actions Apportées sur le compte titres ouvert dans les livres de GB IMMO au nom du Bénéficiaire.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DES ACTIONS DE LA SOCIETE GB IMMO SAS

A compter de la réalisation de l'Apport, à la suite de la réalisation des conditions suspensives visées à l'Article 6 du Contrat d'Apport :

- (a) Les Apporteurs auront la propriété et la jouissance des Titres Emis qui leur reviennent ;
- (b) le Bénéficiaire aura la pleine propriété des Actions Apportées et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Actions Apportées.

Le Bénéficiaire effectuera toutes les démarches et formalités qui seront nécessaires afin de rendre opposable aux tiers et à GB IMMO la réalisation de l'Apport et les Apporteurs s'engagent à collaborer avec le Bénéficiaire à la réalisation de ces formalités si cela s'avérait nécessaire.

Conditions suspensives

La réalisation de l'Apport au profit du Bénéficiaire est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (a) approbation de l'Apport, de son évaluation et rémunération par les Associés du Bénéficiaire statuant sur la base du rapport du Commissaire aux apports ;
- (b) émission des Titres Emis en rémunération de l'Apport ;
- (c) l'agrément de la société MGB Immo en qualité de nouvel associé du Bénéficiaire.

La réalisation des conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme des procès-verbaux d'assemblée générale.

Déclarations des Apporteurs

Les Apporteurs déclarent et garantissent qu'à la date des présentes :

- (a) Ils sont pleinement et régulièrement propriétaires des Actions Apportées ;
- (b) Ils ont tous pouvoirs et capacité aux fins des présentes ;
- (c) La société GB IMMO, dont les droits sociaux sont apportés, n'a jamais été et n'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire, et ne fait pas l'objet d'une procédure de règlement amiable.

Les Apporteurs s'interdisent, jusqu'à la date de réalisation définitive de l'Apport, de céder ou de nantir les Actions Apportées.

2 Description, évaluation et rémunération des apports

Conformément aux dispositions de l'article 321-1 du Plan Comptable Général et du Règlement comptable ANC 2017-01 du 5 mai 2017 :

- les 9.200 Actions Apportées par Demetra devraient être transmises pour leur valeur nette comptable au Bénéficiaire, l'opération impliquant des sociétés sous contrôle commun. Toutefois, dans la mesure où la valeur nette comptable ne permet pas de libérer l'augmentation de capital future du Bénéficiaire, lesdites actions apportées seront transmises pour leur valeur réelle au Bénéficiaire pour permettre le respect des parités ;
- les 800 Actions Apportées par MGB Immo seront transmises pour leur valeur réelle au Bénéficiaire, l'opération impliquant des sociétés sous contrôle distinct.

2.1 Description et évaluation des apports

La valorisation retenue pour 100 % des actions de la Société a été fixée à 7.003.018 € à la date de l'opération, soit environ sept cents euros et trente centimes d'euros (700,30 €) par action de la Société.

Cette valorisation a été obtenue en utilisant la méthode de l'actif net réévalué.

Compte tenu de l'apport de 100% des actions de la société GB Immo, la direction a valorisé les Actions Apportées par les sociétés Demetra et MGB Immo à la somme de 7.003.018 euros.

La valeur totale des actions ainsi apportées s'élève à sept millions trois mille dix-huit euros (7.003.018 euros).

2.2 Rémunération de l'Apport

La parité d'échange de l'Apport a été déterminée sur la base de la valeur réelle des Actions Apportées et du Bénéficiaire.

La valeur des titres du Bénéficiaire a été déterminée sur la base de la valeur relative à l'augmentation de capital réalisée au cours du mois de décembre 2025, soit vingt-quatre millions quatre cent cinquante-cinq mille trois cent soixante-quatre euros et quatre-vingt-seize centimes d'euros (24.455.364,96 €).

Il résulte du rapport d'échange que les Apporteurs devraient recevoir, en échange des Actions Apportées douze mille neuf cent dix actions (12.910) actions nouvelles du Bénéficiaire, d'un montant nominal d'une valeur nominale de cinq cent quarante-deux euros et quarante-quatre centimes d'euros (542,44 €).

Les douze mille neuf cent dix (12.910) actions nouvelles du Bénéficiaire ainsi créées et attribuées aux Apporteurs sont ci-après désignées les « Titres Emis ».

Sur cette base, par l'effet de l'Apport, le capital social du Bénéficiaire sera augmenté d'un montant nominal de cent vingt-neuf mille cent (129.100) euros par l'émission de douze mille neuf cent dix (12.910) actions ordinaires d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DES ACTIONS DE LA SOCIETE GB IMMO SAS

La différence entre (i) la Valeur de l'Apport (7.003.018 €) et (ii) la valeur nominale de l'augmentation de capital (129.100 €) constituera une prime d'apport d'un montant de six millions huit cent soixante et treize mille neuf cent dix-huit euros (6.873.918 €) qui sera inscrite à la Date de Réalisation au passif du bilan du Bénéficiaire dans un compte intitulé « Prime d'apport » conformément à la réglementation en vigueur, sur lequel porteront les droits des anciens et nouveaux associés de la Société.

Les Apporteurs prennent acte que le nombre de Titres Emis résultant de la parité d'échange entre les titres de GB IMMO et du Bénéficiaire conduisait à l'attribution suivante au profit des deux Apporteurs :

- Pour la société DEMETRA : 11.877,399 actions du Bénéficiaire
- Pour la société MGB IMMO : 1.032,817 actions du Bénéficiaire

Il a été convenu avec le Bénéficiaire d'émettre un nombre d'actions au profit de chaque Apporteur arrondi au nombre entier le plus proche et d'ajuster le nombre d'actions pour éviter la présence de rompus selon la répartition suivante :

Apporteurs	Nombre de Titres Emis reçus en contrepartie de l'Apport
DEMETRA	11.877
MGB IMMO	1.033

Les Parties reconnaissent que cet ajustement constitue une compensation naturelle des rompus résultant de l'application de la parité d'échange et acceptent qu'il n'en résulte ni versement de soulte, ni flux financier de quelque nature que ce soit entre les Apporteurs

Les Titres Emis seront entièrement libérés à la date de leur émission.

A compter de leur émission, les Titres Emis seront soumis à toutes les dispositions statutaires du bénéficiaire qui leur sont respectivement applicables et dont les Apporteurs déclarent avoir pris connaissance.

En ce qui concerne les dividendes, les actions ordinaires nouvelles porteront jouissance du jour de leur émission par le Bénéficiaire.

3 Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

3.1 Travaux effectués

J'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée, étant rappelé que ces diligences ne peuvent être assimilées ni à un audit ni à une due diligence.

En tout état de cause, les conclusions de mes diligences ne peuvent être utilisées par des tiers susceptibles de prendre connaissance de ce rapport, notamment pour décider de faire ou de ne pas faire.

Les travaux auxquels je me suis livré ont porté principalement sur les points suivants :

Je me suis entretenu avec les Dirigeants de la Bénéficiaire et ses conseils juridiques et fiscaux, afin de comprendre l'opération envisagée ainsi que le contexte juridique et économique dans lequel elle se situe ;

Afin de m'assurer de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui m'ont été communiqués, j'ai obtenu les comptes annuels de la société dont les actions seraient apportées au 31 décembre 2024 ;

J'ai vérifié la réalité des apports en consultant le registre des mouvements de titres de la société GB Immo SAS ;

Je me suis assuré, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;

J'ai appréhendé la valeur globale des apports à travers une approche directe.

3.2 Sur l'appréciation des valeurs individuelles

A l'issue de mes travaux, je n'ai pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur des apports proposée étant ici précisé que, s'agissant d'un apport d'actions de sociétés, l'étude des valeurs individuelles renvoie de manière implicite à une appréciation globale de la valeur des apports.

3.3 Sur l'approche directe de la valeur des apports

Dans le cadre de mon approche directe de la valeur des apports, j'ai pris connaissance des divers éléments d'évaluation qui m'ont été communiqués.

Il est notamment rappelé que l'apport est valorisé à la valeur réelle et que cette dernière résulte de la mise en œuvre de la méthode de l'actif net réévalué.

Sur la base de ces éléments, je n'ai pas relevé d'anomalie susceptible de remettre en cause la valeur des apports proposée dans le contrat d'apport.

Ainsi, au terme de mon approche directe de la valeur des apports, je constate que la valeur globale des apports n'est pas surévaluée.

3.4 Sur les avantages particuliers

J'ai constaté qu'aucun avantage particulier n'était stipulé dans cette opération d'apport en nature d'actions.

4 Conclusion

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur globale des apports s'élevant à 7.003.018 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

Fait à Paris, le 15 décembre 2025



Florent Belliard
Commissaire aux apports