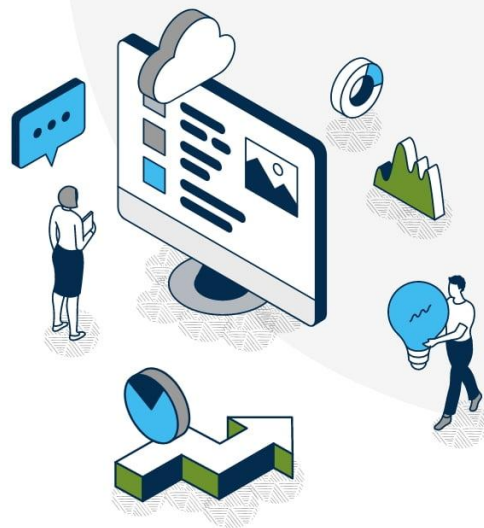




AB INVEST

SASU au capital de 1 000 €
14B Chemin de la Devèze
33 360 CARIGNAN DE BORDEAUX

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Apport de 50 parts sociales de la SCI LABRU
Par Monsieur Arthur BRUNET au profit de la SASU AB INVEST

Table des matières

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT	2
1.1 Contexte de l'opération	2
1.2 Présentation des sociétés et des parties en présence	2
1.2.1 <i>Personne physique apporteuse</i>	<i>2</i>
1.2.2 <i>Société bénéficiaire AB INVEST.....</i>	<i>2</i>
1.2.3 <i>Société LABRU dont 50 Parts sociales sont apportées</i>	<i>2</i>
1.3 Description de l'opération.....	3
1.3.1 <i>Caractéristiques essentielles de l'apport.....</i>	<i>3</i>
1.3.2 <i>Rémunération de l'apport.....</i>	<i>3</i>
1.3.3 <i>Déclarations fiscales.....</i>	<i>3</i>
1.3.4 <i>Avantages Particuliers.....</i>	<i>3</i>
1.4 Présentation des apports	3
1.4.1 <i>Méthode d'évaluation retenue</i>	<i>3</i>
1.4.2 <i>Description des apports</i>	<i>4</i>
2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT	4
2.1. Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux Apports.....	4
2.2. Réalité de l'apport.....	4
2.3. Appréciation de la valeur de l'apport	5
3. CONCLUSION	5

Rapport du Commissaire aux Apports

Désigné en application de l'article L.227-1 du Code de commerce

Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, concernant l'apport en nature de 50 Parts sociales de la société LABRU,

- SCI au capital de 200 €
- Dont le siège est situé 14 Bis Chemin de la Devèze 33360 CARRIGNAN-DE-BORDEAUX
- Immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 982 457 020,

Devant être effectué au profit de la société AB INVEST,

- SASU au capital de 1 000 €
- Dont le siège est situé 14 Bis Chemin de la Devèze 33360 CARRIGNAN-DE-BORDEAUX
- Immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 932 322 035,

Nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 227-1 du Code de commerce.

La valeur globale des apports est arrêtée à la somme de 21 400 € dans le projet de contrat d'apport.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 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.

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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos 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 de titres est envisagé par Monsieur Arthur BRUNET dans le cadre de la mise en place d'une structure de groupe au travers d'une société holding dénommée AB INVEST.

L'apporteur apporte l'intégralité de ses participations décrites ci-après dans le capital de la SCI LABRU au profit de la SASU AB INVEST.

1.2 Présentation des sociétés et des parties en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

Monsieur Arthur BRUNET, né le 24 avril 1992 à Paris (75– France), domicilié 14 Bis Chemin de la Devèze 33360 CARNIGNAN-DE-BORDEAUX, est propriétaire de 50 parts sociales de la SCI LABRU.

1.2.2 Société bénéficiaire AB INVEST

L'apport des titres LABRU entraîne une augmentation de capital de 21 400 € pour la SASU AB INVEST.

1.2.3 Société LABRU dont 50 Parts sociales sont apportées

LABRU est une SCI au capital social de 200 €, dont le siège social est 14 Bis Chemin de la Devèze 33360 CARNIGNAN-DE-BORDEAUX, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 982 457 020.

Son capital est composé de 100 Parts sociales d'une valeur nominale de 2 €, entièrement libérées et détenues comme suit :

- Monsieur Arthur BRUNET : 50 Parts sociales soit 50 % de détention.
- Monsieur Pierre-Olivier LABORY : 50 Parts sociales soit 50 % de détention.

La société a pour objet :

- L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ;
- Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport.

La société bénéficiaire sera propriétaire des Parts sociales apportées à compter du jour de la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital.

1.3.2 Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Arthur BRUNET, 2 140 Actions de la société AB INVEST, d'une valeur nominale de 10 € chacune.

1.3.3 Déclarations fiscales

La société bénéficiaire étant (i) de droit français, (ii) soumise à l'impôt sur les sociétés, (iii) contrôlée par l'apporteur, ce dernier déclare vouloir bénéficier du report d'imposition de la plus-value par application de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

1.3.4 Avantages Particuliers

Aucun avantage particulier n'est attaché à tout ou partie des Actions émises par la société bénéficiaire en rémunération des apports.

1.4 Présentation des apports

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Les apports n'impliquent pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n° 2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties.

L'évaluation des Parts sociales de la SCI LABRU est déterminée à partir d'une évaluation multicritère.

1.4.2 Description des apports

Monsieur Arthur BRUNET apporte les 50 Parts sociales de la SCI LABRU pour une valeur unitaire de 428 €, soit une valeur globale de VINGT-ET-UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (21 400 €).

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux Apports

Nous avons effectué les diligences que nous estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé de la SASU AB INVEST sur la valeur des apports devant être effectués.

Nous avons notamment :

- Interrogé 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 contrat d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques mis à notre disposition ;
- Consulté les documents financiers de la société dont les titres sont apportés. En particulier, nous avons eu accès aux comptes annuels de la SCI LABRU arrêtés au 31 Décembre 2025 ;
- Obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la société SCI LABRU portant notamment sur l'absence d'évènements ou faits intervenus entre le 31 décembre 2025 et la date d'établissement du présent rapport, susceptibles d'affecter de manière significative la valeur de l'apport.

2.2 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Arthur BRUNET des Parts sociales de la SCI LABRU, objet du présent apport.

2.3 Appréciation de la valeur de l'apport

L'apport des titres envisagé est effectué par une personne physique.

La méthode retenue pour l'évaluation des titres de la SCI LABRU consiste à utiliser la méthode de l'actif net réévalué.

Cette méthode habituellement retenue pour ce type d'opérations nous paraît pertinente.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à VINGT-ET-UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (21 400 €) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de la souscription au capital de la SASU AB INVEST, bénéficiaire de l'apport en nature.

Il n'est stipulé aucun avantage particulier dans le contrat d'apport.

Fait à BASSUSSARRY,
Le 22 Juin 2026

Pour la FAC



Pierre JOUTEUX
Commissaire aux Apports



- 80 Chemin de l'Aviation, 64200 BASSUSSARRY
05 59 42 59 00
contact@cabinetfac.fr

- cabinetfac.fr