
APSYS RETAIL STREET

Société par actions simplifiée au capital de 27.200 euros

RCS Paris 831 986 203

Siège social : 28/32, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

Rapport du commissaire aux apports

Sur l'apport par FINANCIERE APSYS à APSYS RETAIL STREET de :

- **765 actions de la SAS ALLIANCE BOETIE**
- **850 actions des SAS : ALLIANCE ENGHEN
ALLIANCE ST HONORE
ALLIANCE RENNES**

Paris, le 17 juillet 2026

R B A

S.A. d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes

5 rue de Prony – 75017 Paris

Tél : 01.44.40.54.00 – Fax : 01.47.63.34.52

E-mail : rba@rbagroupe.com

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre décision unanime du 8 juillet 2026, concernant l'apport en nature que la SAS FINANCIERE APSYS a prévu de réaliser dans le cadre de l'augmentation de capital de la société APSYS RETAIL STREET, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L 225-8 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport d'actions du 16 juillet 2026.

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

A 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 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 présent rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour celui-ci pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver ci-après nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

- 1 Présentation de l'opération et description de l'apport
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport
3. Conclusion

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

1.1 Contexte de l'opération

L'apport de titres par FINANCIERE APSYS à APSYS RETAIL STREET est la deuxième étape d'une réorganisation interne du pôle « valorisation » du groupe APSYS.

La première étape étant l'apport par la SAS APSYS ALLIANCE à FINANCIERE APSYS des titres de quatre sociétés du groupe APSYS qui font l'objet du présent apport.

Nous rendons également ce jour notre rapport sur l'apport, objet de la première étape.

1.2 Parties concernées

Les parties au traité et les sociétés dont les titres sont apportés font toutes partie du Groupe APSYS.

1.2.1 L'apporteur est la SAS FINANCIERE APSYS - RCS Paris 499 677 649 – siège 28/32 avenue Victor Hugo -75116 Paris et est représenté par son Président Mr Maurice Bansay.

1.2.2 Le bénéficiaire est la SAS APSYS RETAIL STREET - RCS Paris 831 986 203, représenté par son Président GREEN INVEST, elle-même représentée par son Président BLUE MANAGEMENT, elle-même représentée par son Président Mr Maurice Bansay.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées de façon détaillée dans le projet de traité d'apport du 16 juillet 2026. Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1 Il est prévu le transfert par voie d'apport en nature de :

- 765 actions – 76,5 % du capital et des droits de vote de la SAS ALLIANCE BOETIE
- 850 actions – 85,0 % du capital et des droits de vote des SAS :
 - ALLIANCE ENGHIEU
 - ALLIANCE ST HONORE
 - ALLIANCE RENNES

1.3.2 L'apport sera réalisé à la date de son approbation par le bénéficiaire.

1.3.3 L'apport sera effectué sous le régime juridique des apports en nature purs et simples, tel que fixé par les dispositions de l'article L.225-147 du code de commerce.

1.3.4 Conditions suspensives :

- Remise aux parties du présent rapport
- Réalisation définitive de l'apport en nature des actions apportées par APSYS ALLIANCE au profit de l'apporteur FINANCIERE APSYS, première étape de la restructuration prévue.
- Main levée des nantissements consentis aux prêteurs bancaires sur les titres apportés
- Consentement éventuel nécessaire de cocontractants des sociétés dont les titres sont apportés
- Approbation par la collectivité des associés du bénéficiaire, au plus tard à la date de réalisation de l'apport et de l'augmentation de capital le rémunérant.

Les conditions suspensives sont stipulées au profit du bénéficiaire qui pourra y renoncer.

A défaut de réalisation d'une ou des conditions suspensives au plus tard le 31 décembre 2026, sauf prorogation d'un commun accord, le traité d'apport sera caduc.

1.3.5 Au plan fiscal, les parties sont convenues de placer l'apport sous le régime de faveur des articles 210A, 210B, 816 et 817 du CGI ; les apports des actions constituant pour l'apporteur et pour chaque société dont les titres sont apportés une branche complète d'activité.

Chaque partie prenant, pour ce qui la concerne, les engagements usuels en la matière.

1.3.6 Rémunération de l'apport

La rémunération de l'apport a été déterminée pour chaque série de titres par un calcul du rapport d'échange basé sur les valeurs réelles des titres apportés et du bénéficiaire, conformément à la doctrine administrative et à la logique juridique et financière.

En rémunération de l'apport des titres susvisés d'un montant total de 3.771.646,47 euros, il sera attribué à l'apporteur 17 actions nouvelles d'APSYS RETAIL STREET de 100 euros de valeur nominale chacune, soit une augmentation de capital de 1.700 euros avec une prime d'émission globale de 3.769.946,47 euros.

1.4 Evaluation de l'apport

Les apports sont réalisés en valeur comptable, qui, en l'espèce, correspond à leurs valeurs réelles estimées.

La valeur comptable des titres apportés par FINANCIERE APSYS provenant de l'apport préalable en valeurs réelles d'APSYS ALLIANCE à FINANCIERE APSYS.

- La valeur de chaque société a été calculée lors du précédent apport, selon la méthode de l'actif net réévalué, tels que décrit au 1.4 de notre rapport de ce jour, sur l'apport d'APSYS ALLIANCE à FINANCIERE APSYS.
- L'apport total de 3.771.646,47 euros se décompose comme suit :

SAS La Boétie	765 actions	à 869,63	=	664.502,91
SAS Enghien	850 actions	à 797,50	=	677.877,73
SAS Rennes	850 actions	à 1.265,28	=	1.075.426,41
SAS St Honoré	850 actions	à 1.592,75	=	1.353.840,42
<u>Total</u>				<u>3.771.646,47</u>

Nous n'avons pas d'observation à formuler, tant sur l'évaluation globale que sur la valeur de chaque série de titres apportée.

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

2.1 Diligences mises en œuvre

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

La mission a pour objet d'éclairer les parties sur la valeur des apports devant être effectués.

Nous avons notamment :

- Echangé avec les collaborateurs du groupe APSYS et ses conseils en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte et des modalités envisagées aux plans juridique, comptable et fiscal.
- Consulté la documentation juridique nécessaire entrant dans le cadre de l'opération
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés et de leur libre transmissibilité et notamment, de la levée des nantissements qui les grevaient (Banque Populaire Rives de Paris et CA Indosuez). Etant précisé que les droits de préemption et d'agrément figurant dans les statuts des sociétés dont les titres sont apportés seront levés lors de l'approbation de l'apport.
- Obtenu et pris connaissance des comptes au 31 décembre 2025 des sociétés dont les titres sont apportés ainsi que du bénéficiaire des apports.
- Pris connaissance des expertises portant sur les biens immobiliers détenus par les sociétés dont les titres sont apportés.
- Vérifié les calculs des actifs nets réévalués et notamment de l'impôt latent sur les plus-values latentes sur les biens immobiliers.
- Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant du groupe confirmant, notamment, l'absence d'événements significatifs depuis l'arrêté des derniers comptes pouvant modifier négativement leur évaluation.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport

- (a) S'agissant d'une opération de restructuration interne à un groupe (contrôle commun) les apports sont obligatoirement réalisés à leur valeur comptable, sauf exception. C'est la valeur comptable qui est prévue dans cette opération.
- Il est précisé que la valeur comptable des titres apportés par FINANCIERE APSYS est égale à leur valeur réelle. En effet, lors de l'apport d'APSYS ALLIANCE à FINANCIERE APSYS, les valeurs réelles ont été retenues du fait de l'impossibilité de rémunérer l'apport en valeurs comptables, le rapport d'échange étant réalisé en valeurs réelles.

- (b) Il est précisé que pour déterminer lors de la précédente opération la valeur réelle, il a été retenu une seule méthode, l'actif net réévalué, qui est pertinente pour l'activité.

2.3 Réalité de l'apport

Nous nous sommes assurés de la pleine propriété des titres apportés par FINANCIERE APSYS, libres de toute restriction de cession.

2.4 Méthode de détermination de la rémunération de l'apport

Quoique notre mission ne couvre pas l'équité du rapport d'échange, nous ne saurions nous en désintéresser.

Celui-ci, calculé sur la valeur réelle des apports et du bénéficiaire, n'appelle pas d'observation.

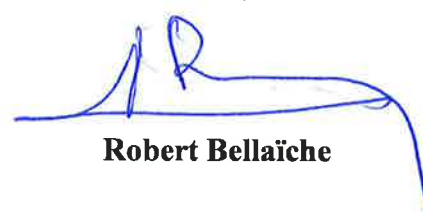
3. Conclusion

Sur base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à 3.771.646,47 euros n'est pas surévaluée et est au moins égale au montant de l'augmentation de capital d'APSYS RETAIL STREET de 1.700 euros et d'une prime d'émission de 3.769.946,47 euros.

Nous n'avons eu connaissance d'aucun avantage particulier consenti.

Paris, le 17 juillet 2026

RBA SA



Robert Bellaïche