RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Docusign Envelope ID: 9C7342F9-A2DF-8BD1-8342-50B6264379B3

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

METAVIA

Capital social : 1.000 €

Siège social : 9 avenue Félix Eboué

93150 LE BLANC MESNIL

Immatriculation du RCS de Bobigny sous le numéro 101.970.457

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES APPORTS EN NATURE AU PROFIT DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE METAVIA

HUIT EXPERTISE
SELAS au capital de 40 000 € - 29 rue du Colisée 75008 PARIS
Siret : 921 436 549 – RCS PARIS - n° TVA FR70921436549 – Code APE : 6920Z
Inscrit au tableau de l'ordre des Experts-comptables d'Ile-de-France et de la CRCC de Paris

Docusign Envelope ID: 9C7342F9-A2DF-8BD1-8342-50B6264379B3

Monsieur CHEN,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par l'unanimité des futurs associés de la société **SAS METAVIA** en date du 10/04/2026, concernant l'apport en nature devant être effectué par **Monsieur Christian CHEN** dans le cadre de **l'augmentation de capital** de cette société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de convention d'apport en nature, signé par la partie apporteuse concernée le 15/04/2026. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A 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 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.

Mon rapport est établi selon le plan suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Christian CHEN lors de l'augmentation de capital de la société SAS METAVIA, vise à organiser, à travers cette société, l'ensemble des activités exercées par différentes entités qu'il détient ou contrôle.

Docusign Envelope ID: 9C7342F9-A2DF-8BD1-8342-50B6264379B3

1.2. PRESENTATION DES SOCIETES ET DES PARTIES EN PRESENCE

1.2.1. Personne physique apporteuse

Le capital de la société SAS METAVIA va être augmenté par l'apport des titres de :

A - la société SCI 95GN actuellement détenus par :

- Monsieur Christian CHEN, né le [redacted] à [redacted] et demeurant [redacted] à hauteur de 50 parts, soit 50 %.

1.2.2. Société bénéficiaire SAS METAVIA

Conformément aux statuts, il est prévu que la société bénéficiaire soit une société par actions simplifiée au capital de 1.000 € ayant son siège social au [redacted] immatriculée au Greffe du Tribunal de Commerce de Bobigny sous le numéro 101.970.457.

Son capital, composé de 1.000 actions, est détenu par :

- Madame Yuanmin LI 800 actions ;
- Monsieur Christian CHEN, 200 actions.

1.2.3. Société SCI 95GN dont les titres sont apportés

est une société civile immobilière au capital social de 10.000 €, dont le siège social est sis [redacted] immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 802.701.417.

Son capital, composé de 100 parts, est détenu par :

- SAS CX INVEST 50 parts ;
- Monsieur Christian CHEN, 50 parts.

Description de l'activité de SCI 95GN

La SCI 95GN a pour activité l'acquisition, la propriété, l'administration, la gestion par voie de location ou autrement, et la disposition d'un ensemble immobilier situé au [redacted]

Docusign Envelope ID: 9C7342F9-A2DF-8BD1-8342-50B6264379B3

La clôture de l'exercice social est fixée au 31 décembre. Les comptes clos de l'exercice arrêtés au 31/12/2025 font ressort un bénéfice comptable de 250.080 €. Les contrôles sont faits sur présentation des bilans (31/12/2022 – 31/12/2023), d'une balance et d'un grand livre arrêté au 30/11/2024 par le cabinet d'expertise comptable SARL GESTIA CONSEIL, [redacted] et d'une évaluation faite par le cabinet AES, [redacted]

L'ensemble immobilier comprend :

- Un terrain de 6.000 m² ;
- Un entrepôt de 4.123 m² (dont 420 m² de bureaux) ;
- 20 places de parking ;
- 9 portes sur quai.

Ce bien immobilier a été acquis par la SCI 95GN en août 2014 pour un montant de 2.500.000 €. Le locataire principal est la société JOLYVIA pour un loyer annuel hors charges de 270.000 € HT.

La SCI 95GN clôture son exercice le 31 décembre. Les comptes clos au 31/12/2025 font ressortir un bénéfice comptable de 156.895 €, des capitaux propres de 902.315 € et un total bilan de 1.776.581 €. Les contrôles sont faits sur présentation des bilans (31/12/2024 et 31/12/2025) par le cabinet d'expertise comptable AES, [redacted] et des évaluations faites par Madame Virginie PONCEBLANC, expert-comptable et Présidente de la société AES.

La société n'a pas de Commissaire aux comptes.

Le chiffre d'affaires net de la SCI 95GN au titre du dernier bilan arrêté au 31/12/2025 s'est élevé à la somme de 336.665 €, pour un résultat net de 156.895 €. La SCI 95GN est soumise à l'impôt sur les sociétés.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques de l'apport

L'apport sera réalisé avec effet immédiat au profit de la SAS METAVIA.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du code de commerce.

Docusign Envelope ID: 9C7342F9-A2DF-8BD1-8342-50B6264379B3

1.3.2. Aspects fiscaux

En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres de la société SCI 95GN contre les titres émis de la société SAS METAVIA.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

1.3.3 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'augmentation de capital effective de la société SAS METAVIA.

1.3.4. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué :

- à Monsieur Christian CHEN, 2.790.000 actions de la SAS METAVIA de 1 euro chacune.

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

1.4. PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Règlementation Comptable (CRC). Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description des apports

Les titres de la société SCI 95GN, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la société SAS METAVIA, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 5.580.000 € pour 100 parts, soit 55.800 € par part. Ainsi :

- 50 actions de la SCI 95GN seront apportées par Monsieur Christian CHEN, pour 2.790.000 euros ;

Docusign Envelope ID: 9C7342F9-A2DF-8BD1-8342-50B6264379B3

2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

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 pour :

- Contrôler la réalité des apports ;
- Analyser la méthode de valorisation des apports ;
- Analyser l'impact éventuel des évènements postérieurs à la date de fixation initiale de la valeur de la part sociale de la SCI 95GN.

En particulier, 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 l'opération ;
- Analysé les rentabilités actuelles et prévisionnelles présentées de la société apportée sur les 3 prochaines années ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les différents conseils ;
- Étendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique par comparaison avec des sociétés cotées exerçant une activité comparable.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la société SCI 95GN me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres à ce jour, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions à horizon 3 qui m'ont été communiquées.

2.2 APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

Les apports de titres envisagés sont effectués par une personne physique. Aux termes du projet de traité d'apport, l'apporteur retient la valeur réelle estimée des titres de la SCI 95GN en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement comptable des

Docusign Envelope ID: 9C7342F9-A2DF-8BD1-8342-50B6264379B3

fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3 REALITE DE L'APPORT

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par Monsieur Christian CHEN des titres de la société SCI 95GN, objet du présent apport.

2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des actions représentant 100 % du capital de la société SAS METAVIA une fois l'opération réalisée.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur l'actif net d'une part et la rentabilité attendue de la SCI 95GN d'autre part.

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 2.790.000 € 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.

Fait à PARIS le 21/05/2026.
David CABEL
Commissaire aux apports

[redacted]