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

DAVIDAN
EXPERTS-COMPTABLES

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts-comptables de Paris Ile-de-France et à la Compagnie Régionale des commissaires aux comptes de Paris

A.D.O.

Société à responsabilité limitée
au capital de 157.350 euros
Siège social : 9, avenue de Chavailles – 33520 BRUGES
RCS BORDEAUX 515 382 695

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR L'APPORT DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE « MONTESQUIEU » PAR MESSIEURS HOSSEIN AMINIAN NODOUSHAN ET ALAIN AMINIAN NODOUSHAN A LA SOCIETE « A.D.O. »

DAVIDAN PARTNERS – [redacted]
Tél : [redacted] **– E-mail :** [redacted]
Société par actions simplifiée au capital de 50.000 € - R.C.S. CRETEIL 845 357 722 – Code NAF : 6920Z

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés en date du 30 juillet 2025, concernant l'apport des parts sociales de la société MONTESQUIEU que Messieurs Hossein AMINIAN NODOUSHAN et Alain AMINIAN NODOUSHAN envisagent d'effectuer à la société A.D.O., nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de Commerce sur la valeur des apports. Cette valeur des apports a été arrêtée dans le projet de traité d'apport entre Messieurs Hossein AMINIAN NODOUSHAN et Alain AMINIAN NODOUSHAN, d'une part, et la société A.D.O., représentée par Monsieur Hossein AMINIAN NODOUSHAN en sa qualité de co-gérant, d'autre part.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission : cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et des avantages particuliers pouvant exister, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des titres à émettre par la société bénéficiaire des apports.

A aucun moment nous nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévu par la loi.

Le présent rapport comporte les chapitres suivants :

1- Présentation de l'opération et description des apports

2- Diligences effectuées et appréciation de la valeur des apports

3- Conclusion

1- PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Le projet de traité d'apport indique que l'apport est effectué par Messieurs Hossein AMINIAN NODOUSHAN et Alain AMINIAN NODOUSHAN, qui apportent chacun respectivement 699 et 300 parts sociales qu'ils possèdent de la société MONTESQUIEU.

1.1. Personnes concernées

1.1.1. Société Bénéficiaire

La société A.D.O., Société à responsabilité limitée au capital de 157.350 euros, divisé en 3.147 parts sociales d'une valeur nominale de 50 euros chacune, ayant son siège social 9 avenue de Chavailles 33520 BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 515 382 695.

La société a pour objet :

- L'acquisition et l'exploitation d'un fonds de commerce de restaurant, bar, traiteur, vente alimentaire à emporter, exploité actuellement à BRUGES (33520) - 9 avenue de Chavailles,
- La création, ou l'acquisition, et l'exploitation de tout autres fonds ou établissements de même nature,

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement.

Cette société a été immatriculée le 26 octobre 2009.

La gérance de la société est assurée par Messieurs Hossein AMINIAN NODOUSHAN et Alain AMINIAN NODOUSHAN.

1.1.2. Personnes apporteuses

- **Monsieur Hossein AMINIAN NODOUSHAN**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] propriétaire de 700 parts sociales de la société MONTESQUIEU ;

- **Monsieur Alain AMINIAN NODOUSHAN**, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted] propriétaire de 300 parts sociales de la société MONTESQUIEU.

1.1.3. Société dont les titres sont apportés

La société MONTESQUIEU, Société civile immobilière au capital de 1.000 euros, divisé en 1.000 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro chacune, ayant son siège social 9 avenue de Chavailles 33520

BRUGES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 841 956 691.

La société a pour objet, directement ou indirectement, en France, dans les départements, territoires d'outre-mer, et à l'étranger, l'exercice des activités suivantes :

- La propriété, l'administration et l'exploitation par bail ou location, des biens immobiliers qui seront apportés à la société au cours de la vie sociale ou acquis par elle,
- L'achat, la vente, l'échange ou l'apport de tous biens immobiliers,
- Toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.

Cette société a été immatriculée le 29 août 2018.

La gérance de la société est assurée par Messieurs Hossein AMINIAN NODOUSHAN et Alain AMINIAN NODOUSHAN.

Le capital de cette société est réparti de la façon suivante :

- Monsieur Hossein AMINIAN NODOUSHAN : 700 parts sociales,
- Alain AMINIAN NODOUSHAN : 300 parts sociales.

Cette société ne détient qu'un seul actif relatif à un ensemble immobilier situé à BRUGES (33520) - 9 avenue de Chavailles acquis le 12 septembre 2018.

1.2. Objectif de l'opération

L'opération d'apport s'inscrirait dans le cadre de l'intention de Messieurs Hossein AMINIAN NODOUSHAN et Alain AMINIAN NODOUSHAN de transférer leurs parts sociales qu'ils détiennent dans la société MONTESQUIEU par voie d'apport en nature à la société A.D.O..

1.3. Propriété, jouissance et conditions de l'apport

Le projet de contrat d'apport stipule que *« La société ADO sera propriétaire des parts sociales apportées à compter de l'assemblée générale extraordinaire d'augmentation de capital de la société ADO. »*.
En conséquence, la société A.D.O. aura la propriété et la jouissance des parts sociales, objet du présent apport, à compter de la date de réalisation de l'apport, ce dernier étant conditionné à la réalisation des conditions suspensives, à savoir « *l'approbation de l'évaluation de l'apport et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'assemblée générale extraordinaire des associés, qui devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2025 »* comme indiqué également dans le projet de contrat d'apport.

1.4. Description et évaluation de l'apport

Messieurs Hossein AMINIAN NODOUSHAN et Alain AMINIAN NODOUSHAN apportent les 699 et 300 parts sociales qu'ils possèdent chacun respectivement de la société MONTESQUIEU.

L’apport des 999 parts sociales au total de la société MONTESQUIEU a été évalué à la somme de 849.150 euros.

Cette valeur a été déterminée sur la base de la valeur réelle de la société MONTESQUIEU évaluée selon une approche patrimoniale en prenant en compte la méthode de l’actif net réévalué.

1.5. Rémunération des apports

Les apports seront rémunérés par l’émission de 1.113 parts sociales nouvelles au total (779 et 334 parts sociales attribuées respectivement à Messieurs Hossein AMINIAN NODOUSHAN et Alain AMINIAN NODOUSHAN), en pleine propriété, entièrement libérées de la société A.D.O., d’une valeur nominale de 50 euros chacune émises au prix de 762,6311 euros par part sociale, à titre d'augmentation de capital, la différence entre la valeur de l'apport et la valeur nominale totale des titres qui les rémunèrent sera affectée à un compte “Prime d'apport”, sur lequel tous les associés (apporteur ou non) auront les mêmes droits.

Ainsi, il découlera de l’apport global désigné ci-dessus une augmentation de capital de la société A.D.O. de 55.650 euros et la constitution d’une prime d’apport d’un montant de 793.500 euros.

2- DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur la valeur de l'apport devant être effectué par Messieurs Hossein AMINIAN NODOUSHAN et Alain AMINIAN NODOUSHAN. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable à l'opération envisagée.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de *« due diligence »* effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des évènements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération d'apport.

2.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires pour apprécier la valeur de l'apport, conformément à la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à ce type de mission, et notamment :

- Nous avons pris connaissance de l'économie générale de l'opération afin de comprendre son bien-fondé et le contexte économique dans lequel elle se situe ; examiner les différentes stipulations du contrat d'apport ;

- Nous avons collecté les informations financières et juridiques nécessaires à la compréhension de l'opération ;

- Nous avons pris connaissance des divers documents juridiques et techniques des sociétés concernées par l'opération ;

- Nous avons procédé au contrôle formel de la détention des parts sociales apportées ;

- Nous avons examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties ;

- Nous avons vérifié jusqu'à la date de ce rapport de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport.

2.2. Vérification de la valorisation des apports

La valeur de l'apport a été déterminée sur la base de l'actif net réévalué au 31 décembre 2024 de la société MONTESQUIEU. Dans le cadre de cette méthode d'évaluation, seul l'actif immobilier de la société MONTESQUIEU a fait l'objet d'une réévaluation et a été estimé à un montant de 1.200.000 euros, valeur obtenue sur la base d'une approche sur la rentabilité du bien immobilier prenant en compte le loyer annuel pratiqué et un taux de rendement attendu en fonction des pratiques de marché pour ce type de bien et notamment dans le cadre d'une activité de restauration exercée actuellement au sein de celui-ci. La valeur globale des droits sociaux de la société MONTESQUIEU ressort ainsi approximativement à 850.000 euros.

La valeur d'apport des 999 parts sociales de la société MONTESQUIEU induite par cette valorisation n'appelle pas de commentaires de notre part.

Par ailleurs, nous avons pris connaissance également des valeurs immobilières de locaux commerciaux dans le secteur du département de GIRONDE et plus particulièrement dans le secteur de la ville de BRUGES et nous n'avons pas d'observations à formuler sur la valeur retenue du bien immobilier tirée de l'approche d'évaluation et des hypothèses retenues.

Sur la base de cette approche et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause la valeur de l'apport dans le cadre de la présente opération envisagée au regard de notre objectif visant à nous assurer de sa non-surévaluation.

3- CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à 849.150 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des parts sociales apportées est au moins égale au montant de l'émission des parts sociales de la société bénéficiaire relative à cet apport.

Fait à Charenton-le-Pont, le 11 août 2025

Le commissaire aux apports

DAVIDAN PARTNERS

Représentée par Monsieur David GOMEZ

