

LAPEYROUSE AUDIT

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE DE LYON

8 Chemin du Champ de Course
69570 DARDILLY

j

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS
EFFECTUES PAR LA FAMILLE SOGHOMONIAN
A LA SOCIETE «DOUN»**

(Article L 225-14 du Code de Commerce)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR
LA FAMILLE SOGHOMONIAN
A LA SOCIETE DOUN

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés de la société DOUN, je vous présente mon rapport sur la valeur des apports devant être effectués dans le cadre de l'augmentation du capital de la société **DOUN**, par apport en nature :

- De **la famille SOGHOMONIAN** :

Monsieur Hagop SOGHOMONIAN, demeurant à SAINT CYR AU MONT D OR (69450) 35 route de Saint Romain , né à KESSAB (SYRIE) le 17 avril 1955, de nationalité Française,

Madame Marie Louise Zarganouche SOGHOMONIAN, demeurant à SAINT DIDIER AU MONT D OR (69370) 4 impasse des tulipiers , née à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003) le 9 janvier 1981, de nationalité Française,

Monsieur Arthur Vahan SOGHOMONIAN, demeurant à LYON 9EME ARRONDISSEMENT (69009) 45 rue de Saint Cyr, né à LYON 9ME ARRONDISSEMENT (69009) le 7 mars, de nationalité Française,

Madame Sophie Naïri SOGHOMONIAN, demeurant à PARIS 19EME ARRONDISSEMENT (75019) 91 avenue Secretan) le 2 mars 1988 ,née à VILLEURBANNE (69100) de nationalité Française,

Monsieur Raffi Olivier SOGHOMONIAN, demeurant à LYON 6EME ARRONDISSEMENT (69006) 13 rue Bugeaud, né à VILLEURBANNE (69100) le 3 janvier 2001, de nationalité Française,

- A la société **DOUN**, Société par actions simplifiée au capital de 23.335,00 €, dont le siège social est situé à SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR (69450), 35 route de Saint-Romain, immatriculée sous le numéro SIREN 504 397 829 au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON

L'apport a été arrêté dans le projet de traité d'apport en nature des titres de la société **LORI** à la société **DOUN**. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle 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 au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, éventuellement augmentée de la prime d'apport.

A aucun moment, je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

J'ai accompli ma mission conformément aux dispositions de l'article L 225-14 du Code de Commerce, et vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

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

1. - PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE

1.1. - PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS

Société DOUN (Société Bénéficiaire)

La société DOUN (la Société Bénéficiaire) est une Société par Actions Simplifiée au capital de 23.335,00 €, dont le siège social est situé à SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR (69450), 35 route de Saint-Romain, immatriculée sous le numéro SIREN 504 397 829 au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

La société a pour objet :

- l'acquisition de portefeuilles de valeurs mobilières ou autres titres de placement,
- la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières ou autres titres de placement,
- l'acquisition et la gestion de tous biens meubles et immeubles,
- la prise de participation, dans toutes sociétés constituées ou à constituer, avec vocation de promouvoir et d'aider à la réalisation de leurs objectifs économiques par toutes prestations de services spécifiques.

Le Capital est fixé à la somme de 23.335,00 euros. Il est divisé en 23.335 Actions de 1 € de valeur nominale toutes de même catégorie, entièrement souscrites et détenues en intégralité par la famille SOGHOMONIAN.

Son dernier exercice social a été clos le 31 décembre 2025.

Société LORI (Société objet de l'apport)

La société LORI est une société à responsabilité limitée au capital de 300.000,00 € dont le siège est à SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR (69370) 94 Avenue Pasteur, identifiée au SIREN sous le numéro 967 504 234 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

La Société LORI a par ailleurs été constituée pour une durée de cinquante (50) années à compter de son immatriculation et a été prorogée de quatre-vingt-dix (90) années par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 15 novembre 2010.

La société LORI a pour activité principale :

La propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tout immeuble bâti ou non bâti dont elle pourrait être propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, ainsi que la construction l'agrandissement ou la transformation desdits immeubles.

Toutes opérations immobilières de construction, d'achat en vue de la revente y compris la gestion des actifs immobiliers ainsi acquis et toutes opérations pouvant être nécessaires pour la réalisation de cet objet ;

L'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe ;

Le capital social est fixé à la somme de 300.000,00 €. Il est divisé en 20.000 parts sociales de 15,00 € chacune, entièrement souscrites et libérées, numérotées de 1 à 20.000.

La famille SOGHOMONIAN détient 6 664 parts sociales :

Hagop SOGHOMONIAN	1.104 parts en US
Marie OHANIAN	1.390 parts en PP et 276 parts en NP
Arthur SOGHOMONIAN	1.390 parts en PP et 276 parts en NP
Sophie SOGHOMONIAN	1.390 parts en PP et 276 parts en NP
Raffi SOGHOMONIAN	1.390 parts en PP et 276 parts en NP

La Société LORI est actuellement dirigée par Monsieur Michael CAZARIAN et Madame Danièle CAZARIAN en leurs qualités de co-gérants non associés.

Son dernier exercice social a été clos le 31 décembre 2025.

PROPRIETE – JOUISSANCE – CONDITIONS

La Société Bénéficiaire sera titulaire et propriétaire des Titres Apportés à compter du jour de la décision effective des associés de la Société Bénéficiaire décidant l'augmentation de capital social. Dès cette date, elle sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux Titres Apportés.

La Société Bénéficiaire aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant l'exercice en cours, et les exercices ultérieurs ; l'Apporteur quant à lui n'ayant droit qu'au seul droit aux dividendes mis en paiement au cours des exercices antérieurs.

Le présent traité d'apport est soumis à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

1. Validation des valeurs d'apport retenues par un commissaire aux apports choisi par les associés de la Société Bénéficiaire, conformément aux dispositions de l'article L. 223-33 par renvoi à l'article L. 223-9 du Code de commerce.
2. Prise par les associés de la Société Bénéficiaire de la décision d'augmenter le capital social.
3. Agrément par les associés de la Société LORI de l'apport par l'Apporteur de ses titres à la Société Bénéficiaire et de cette dernière en qualité de nouvelle associée de la Société LORI, conformément à l'article 12 de ses statuts.

À défaut de ces vérifications et approbations dans un délai de six (6) mois, à compter de ce jour, le présent contrat sera considéré comme nul et non avenue, sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part et d'autre.

1.2. - ASPECTS FINANCIERS

Description des apports

Aux termes du projet de traité d'apport, la famille **SOGHOMONIAN** apporte, sous les garanties ordinaires de fait et droit en la matière, à la société **DOUN** 6664 parts sociales de la Société LORI, entièrement libérées, dont le détail figure ci-dessous soit la totalité des titres qu'elle détient dans cette société :

- Par Monsieur Hagop SOGHOMONIAN
Apport de l'usufruit de 1104 parts sociales numérotées de 5188 à 5463, 11.519 à 11.794, 12.622 à 12.897 et 13.725 à 14.000,
- Par Madame Marie SOGHOMONIAN
Apport de la pleine propriété de 1390 parts sociales numérotées de 1881 à 1920, 4401 à 5187, 10.341 à 10.600 et 18.001 à 18.003
Apport de la nue-propriété de 276 parts sociales numérotées de 5188 à 5463
- Par Monsieur Arthur SOGHOMONIAN
Apport de la pleine propriété de 1390 parts sociales numérotées de 5464 à 5600, 5669 à 5760, 10.061 à 10.340, 11.201 à 11.518 et 18.304 à 18.866
Apport de la nue-propriété de 276 parts sociales numérotées de 11519 à 11794
- Par Madame Sophie SOGHOMONIAN
Apport de la pleine propriété de 1390 parts sociales numérotées de 11.795 à 12.621, et 18.867 à 19.429
Apport de la nue-propriété de 276 parts sociales numérotées de 12.622 à 12.897
- Par Monsieur Raffi SOGHOMONIAN
Apport de la pleine propriété de 1390 parts sociales numérotées de 12.898 à 13.724 et 19.430 à 19.992
Apport de la nue-propriété de 276 parts sociales numérotées de 13.725 à 14.000

Valeur des apports

Les Titres apportés ont été évalués sur la base des comptes de la société LORI de l'exercice clos le 31 décembre 2025, en valorisant les biens immobiliers propriété de la société, selon leur valeur de rendement.

Il a ainsi été retenu une valorisation forfaitaire de 2 946 000€ pour la totalité du capital de la Société.

Le prix unitaire d'un Titre apporté est en conséquence fixé à 147,30 €, soit **NEUF CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE SIX CENT SEPT EUROS (981.607,20 €)** pour la totalité des 6 664 Titres apportés.

Rémunération de l'apport

La Société Bénéficiaire a été évaluée sur la base des comptes de la société DOUN de l'exercice clos le 31 décembre 2025, en tenant compte de la valorisation des participations dans les sociétés immobilières qu'elle détient telle qu'elle a été déterminée par les sociétés BRICE ROBERT et OPTIGERE.

Il a ainsi été retenu une valorisation forfaitaire de 2 263 500 € pour 100% du capital de la Société soit un prix unitaire du Titre de 97 €.

En rémunération de l'apport en nature ci-dessus désigné et évalué à la somme de **981.607,20 €**, la famille SOGHOMONIAN se verra attribuer **10 119 actions** de **1 €** de valeur nominale chacune déterminé par la formule suivante : **981.607,20 / 97 = 10 119** assorties d'une prime d'apport de **((981.607,20 – 10 119) / 10 119) €** soit **96 €** par action nouvelle.

La prime d'apport globale de 971.424,00 € sera inscrite à un compte au passif du bilan sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale des associés de la Société Bénéficiaire.

Les actions nouvellement créées sont attribuées de la façon suivante :

Apporteurs	Nombre de titres apportés	Valorisation des titres apportés	Nombre de nouveaux titres émis par la Société Bénéficiaire et attribués à l'Apporteur
Hagop SOGHOMONIAN	1104 en USU	48.785,76 €	1676 USU
Marie SOGHOMONIAN	1390 en PP 276 en NP	204.747,00 € 28.458,36 €	2111 PP 419 NP
Arthur SOGHOMONIAN	1390 en PP 276 en NP	204.747,00 € 28.458,36 €	2111 PP 419 NP
Sophie SOGHOMONIAN	1390 en PP 276 en NP	204.747,00 € 28.458,36 €	2111 PP 419 NP
Raffi SOGHOMONIAN	1390 en PP 276 en NP	204.747,00 € 28.458,36 €	2110 PP 419 NP

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 - DILIGENCES EFFECTUÉES PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour apprécier la réalité et la valeur des apports :

- Contrôler la réalité des apports.
- Analyser la méthode de valorisation des apports.
- Analyser l'impact éventuel des événements postérieurs à la date de fixation initiale de la valeur de la part sociale de la Société LORI.

Mes diligences ont consisté pour l'essentiel, à effectuer les travaux suivants :

- je me suis entretenu avec les dirigeants et les conseils des sociétés concernées par l'opération d'apport en nature afin de comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elle se situe, et pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- j'ai procédé à un examen approfondi du projet de traité d'apport des titres de la Société LORI à la société DOUN;
- j'ai examiné la consistance de l'actif des Sociétés LORI et DOUN, j'ai vérifié la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur du titre de ces sociétés ;
- j'ai rapproché la valeur retenue pour la valorisation des parts sociales de la société LORI avec d'autres méthodes de valorisation couramment utilisées ;
- j'ai effectué la vérification, jusqu'à la date du présent rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

2.2 - APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS ET DE LEUR REMUNERATION

Les titres **LORI** apportés à la Société Bénéficiaire ont été évalués sur la base des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025, en valorisant les biens immobiliers propriété de la société, selon leur valeur de rendement.

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère :

Évaluation selon l'approche patrimoniale

L'actif de la société LORI est principalement constitué de biens immobiliers acquis entre 1997 et 2014. Dans le cadre de l'opération d'apport, ces immeubles ont été évalués selon leur valeur de rendement, déterminée à partir des critères suivants :

- le rendement retenu correspond à la moyenne entre les loyers effectivement perçus au cours de l'exercice 2025 et une valeur locative théorique calculée sur la base d'un loyer annuel de 80 € HT par m² appliqué à la surface des locaux ;
- le taux de rendement a été fixé à 9 % par an.

La valeur de rendement ainsi obtenue a ensuite fait l'objet d'un abattement de 30 % destiné à tenir compte de la vétusté des immeubles.

Enfin, une décote de 30 % a été appliquée à la valeur des titres afin de prendre en considération leur absence de liquidité.

Mes travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des données et des critères retenus au regard des conditions du marché immobilier.

À cet égard :

- la valeur locative de 80 € HT par m² apparaît prudente. À titre de comparaison, les locaux d'activité actuellement proposés à la location présentent des loyers moyens de l'ordre de 90 € HT par m² dans l'Est lyonnais, de 110 € HT par m² dans l'Ouest lyonnais ainsi que dans la région d'Annecy ;
- le taux de rendement de 9 % est cohérent avec les pratiques observées pour des locaux d'activité situés dans des villes de taille moyenne, les taux de marché se situant généralement entre 7 % et 9 % ;
- l'abattement de 30 % appliqué au titre de la vétusté est justifié par l'ancienneté des immeubles ainsi que par les travaux de rénovation qui demeurent à la charge du propriétaire ;
- la décote de 30 % appliquée à la valeur des titres est justifiée par leur absence de liquidité, l'existence d'une clause d'agrément et le caractère minoritaire de la participation détenue par la famille SOGHOMONIAN dans le capital de la société LORI.

Evaluation par les multiples de sociétés comparables

À titre de recoupement, j'ai cherché à déterminer la valeur de la société LORI par application à différents agrégats, des multiples observés sur ces mêmes agrégats, sur un échantillon de sociétés, pris en compte dans l'étude 2026 de la compagnie des conseils et experts financiers (CCEF), dont les titres sont liquides et exerçant des activités de nature comparable :

Multiple de l'excédent brut d'exploitation (EBE):

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société LORI a dégagé un excédent brut d'exploitation s'élevant à 533 932€, la rentabilité est cependant faussée du fait de l'absence de rémunération pour la direction ; en prenant en compte un montant normatif de rémunération, l'EBE ressort à environ 464 K€. La valeur de la société LORI d'un montant de 2 946 000 € telle qu'elle est retenue dans l'opération d'apport correspond à 6,3 fois l'EBE 2025 rectifié ; dans sa publication « observatoire des valorisations 2026 », le CCEF préconise de retenir pour les entreprises non cotées relevant du secteur « gestion immobilière » et réalisant un EBE inférieur à 500 K€, un multiple de 8.

Multiple du résultat d'exploitation (REX):

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société LORI a dégagé un résultat d'exploitation s'élevant à 467 919€ ; après prise en compte d'un montant normatif de rémunération pour la direction, le REX ressort à environ 398 K€. La valeur de la société LORI d'un montant de 2 946 000 € telle qu'elle est retenue dans l'opération d'apport correspond à 7,4 fois le REX 2025 rectifié ; dans sa publication « observatoire des valorisations 2026 », le CCEF préconise de retenir pour les entreprises non cotées relevant du secteur « gestion immobilière » et réalisant un REX inférieur à 500 K€, un multiple de 9,1.

Multiple du résultat net (RN):

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société LORI a dégagé un résultat net s'élevant à 361 768 € ; après prise en compte d'un montant normatif de rémunération pour la direction, le RN ressort à environ 310 K€. La valeur de la société LORI d'un montant de 2 946 000 € telle qu'elle est retenue dans l'opération d'apport correspond à 9,5 fois le RN 2025 rectifié. Nous avons recherché quel

était le multiple de valorisation de sociétés cotées ayant une activité de gestion de patrimoine immobilier :

	Cours de l'action/ Bénéfice par action
CARMILA	9,09
MERCIALYS	9,71
GECINA	11,03
KLEPIERRE	13,33

A l'issue des diligences que j'ai menées, je suis d'avis que la valeur attribuée aux parts sociales de la société LORI soit 2 946 000 euros pour la totalité des titres et 981.607,20 euros pour les 6 664 parts apportées par la famille SOGHOMONIAN n'est pas surévaluée.

Les titres de la Société Bénéficiaire ont été évalués sur la base des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 en tenant compte de la valorisation des participations dans les sociétés immobilières qu'elle détient telle qu'elle a été déterminée par les sociétés BRICE ROBERT et OPTIGERE.

Cette valorisation n'appelle pas de remarque de ma part.

A l'issue des diligences que j'ai menées, je suis d'avis que le rapport d'échange de 1,5186 action de la société DOUN pour une part de la société LORI présente un caractère équitable.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à un montant de **981.607,20 euros** n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des apports effectués est au moins égale au montant de l'augmentation du capital de la société **DOUN** d'un montant de **10 119 euros** augmentée d'une prime d'apport de **971 424 euros**.

Fait à Dardilly, le 29 juin 2026

Le Commissaire aux Apports
LAPEYROUSE AUDIT

