



FIDUCIAL

AUDIT

AGENCE DE BREST

65, rue Émile Roux
C.S. 70041
29801 BREST CEDEX 9
Tél. 02 98 47 98 47

5R INVEST

Société à responsabilité limitée

18 rue Georges BRASSENS

29 490 GUIPAVAS

APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE OUEST IMMO CONSEILS

PAR

MONSIEUR ERIC RABINEAU

MADAME KATELL CROZON EPOUSE RABINEAU

A LA SOCIETE 5R INVEST

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LA VALEUR DES APPORTS

SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE NATIONALE DE RÉVISION COMPTABLE

Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes au capital de 250 000 € - 334 301 488 RCS Nanterre - N° TVA FR 39 334 301 488
Inscrite au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de la Région Paris - Île-de-France et Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles
Siège social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex - Site : www.fiducial.fr

APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE OUEST IMMO CONSEILS

PAR

**MONSIEUR ERIC RABINEAU
MADAME KATELL CROZON EPOUSE RABINEAU**

A LA SOCIETE 5R INVEST

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associés de la société **5R INVEST**, en date du 30 juillet 2024 concernant l'apport de titres de la société **OUEST IMMO CONSEILS** devant être effectué par **Monsieur Eric RABINEAU** et **Madame Katell CROZON épouse RABINEAU** au profit de la société **5R INVEST**, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de Commerce.

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 au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission ; ces diligences sont 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 du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de l'éventuelle prime d'émission. Notre mission prenant fin avec le dépôt de notre 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 prendre connaissance de nos constatations et notre conclusion présentées ci-après 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**

JP

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération :

Les titres de la société **OUEST IMMO CONSEILS** appartenant à **M. Eric RABINEAU** et **Mme Katell CROZON épouse RABINEAU** seraient apportés à une société holding **5R INVEST**, dans un contexte de structuration du groupe.

1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération :

1.2.1. Société dont les titres sont apportés :

La société **OUEST IMMO CONSEILS**, société dont les titres sont apportés, est une société à responsabilité limitée, au capital de 1 000 euros (divisé en 100 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune), dont le siège social est situé au 18, rue Georges Brassens à GUIPAVAS (29 490), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BREST sous le numéro 752 994 889.

La société a pour objet :

- la transaction sur immeubles, fonds de commerce et entreprises, l'administration de biens, la vente, la location, la sous-location ;
- l'acquisition de tous biens immobiliers, d'aménagements, de revente, ou de mise en location de ces biens, toutes prestations de services à caractère administratif, financier, commercial, technique, informatique ;
- l'achat et la vente de biens immobiliers et immobiliers à usage d'habitation, professionnel ou commercial : la réalisation de tous lotissements, la création, l'acquisition, la location, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ;
- la réalisation de tous lotissements;
- la participation par souscription, acquisition, apport, fusion, ou toutes autres modalités dans toutes sociétés ou groupement ayant une activité industrielle commerciale, agricole, financière, ou immobilière, l'administration de sociétés, la prestation administrative, la gestion des dites participations, toutes activités financières en découlant, l'assistance technique commerciale ou financière,
- et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Le capital de la société **OUEST IMMO CONSEILS** est composé de 100 parts sociales. La répartition du capital social de la société **OUEST IMMO CONSEILS** est la suivante :

M. Eric RABINEAU	50 parts sociales
Mme Katell CROZON épouse RABINEAU	50 parts sociales
Total	100 parts sociales

JP

1.2.2. Société bénéficiaire des apports :

La société **5R INVEST**, société bénéficiaire, est une société à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BREST sous le numéro 501 607 469. Son capital s'élève 4 754 euros (divisé en 800 parts sociales de 5,9425 euros de valeur nominale chacune) et le siège social est situé à GUIPAVAS (29 490) – 18, rue Georges BRASSENS.

La société aurait pour objet en France et à l'étranger :

- la prise de participation au capital de toute société créée ou à créer et la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières et titres avec notamment vocation de promouvoir et d'aider à la réalisation de leurs objectifs économiques par toutes prestations de services spécifiques ;
- la propriété, l'administration et l'exploitation de biens et droits immobiliers ;
- la réalisation de prestations administratives, commerciales, techniques ou intellectuelles ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation, la concession, l'attribution, en France et à l'étranger, de toutes licences, brevets, marques se rattachant à son objet, qu'elle en soit propriétaire ou non, ainsi que l'achat et la vente de tout matériel nécessaire à leur mise en œuvre ;
- le tout directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de société nouvelle, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise de dation ou en location ou en gérance de tous bien ou droits, ou autrement ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières et mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés à tout objet similaire, connexe ou de nature à favoriser le développement du patrimoine social.

1.2.3. Apporteurs :

L'apport sera effectué par **M. Eric RABINEAU** et **Mme Katell CROZON épouse RABINEAU**, demeurant tous deux au 120, venelle de Feunteun Aon - 29 480 LE RELECQ KERHUON.

Le contrat d'apport précise que les apporteurs sont propriétaires des 100 parts sociales de la société **OUEST IMMO CONSEILS**, objet de l'apport.

1.3. Evaluation des apports :

M. Eric RABINEAU apporte 50 parts sociales de la société **OUEST IMMO CONSEILS**, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros divisé en 100 parts sociales de 10 euros chacune, entièrement souscrites et libérées et de même catégorie, dont le siège social est fixé à GUIPAVAS (29 490) – 18, rue Georges BRASSENS et immatriculée au RCS de BREST sous le numéro 752 994 889.

Mme Katell CROZON épouse RABINEAU apporte 50 parts sociales de la société **OUEST IMMO CONSEILS**, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros divisé en 100 parts sociales de 10 euros chacune, entièrement souscrites et libérées et de même catégorie, dont le siège social est fixé à GUIPAVAS (29 490) – 18, rue Georges Brasseins et immatriculée au RCS de BREST sous le numéro 752 994 889.

Les apports en nature effectués par **M. Eric RABINEAU** et **Mme Katell CROZON épouse RABINEAU** s'élèvent à 177 989,76 euros pour 100 parts sociales en pleine propriété et sont affranchis de tout passif.

79

1.4. Rémunération des apports :

Selon le contrat d'apport, les apports effectués par **M. Eric RABINEAU** et **Mme Katell CROZON épouse RABINEAU** seront rémunérés par la création de 29 952 titres en pleine propriété, d'une valeur nominale de 5.9425 euros chacune, dans la société **5R INVEST**. Lesdites actions seront attribuées à hauteur de 14 976 titres à **M. Eric RABINEAU** et à hauteur de 14 976 titres à **Mme Katell CROZON épouse RABINEAU**.

La valeur nominale d'une part sociale étant égale à 5.9425 euros, le capital social de la société **5R INVEST** représentatif de l'apport en nature qui en résultera, s'élèvera à 177 989,76 euros.

1.5. Charges et conditions des apports :

L'apport, objet des présentes, est consenti et accepté sous les conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous les charges et conditions suivantes :

La société bénéficiaire sera propriétaire des (100) parts sociales de la société **OUEST IMMO CONSEILS** sous réserve de réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées. Elle en aura la jouissance à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives.

La société bénéficiaire aura seule droit aux bénéfices attachés aux parts sociales ainsi apportées.

La société bénéficiaire devra se conformer aux stipulations des statuts de la société, ainsi qu'aux obligations légales nées de sa qualité d'associée de ladite société.

Les apporteurs déclarent que les parts sociales apportées sont intégralement libérées ; elles ne sont grevées d'aucun gage, nantissement ou clause d'inaliénabilité quelconque.

En conséquence, le présent apport est soumis à la clause d'agrément statutaire de la société, l'article 10 de ses statuts renvoyant aux dispositions légales.

D'une manière générale, la société bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations des apporteurs attachés aux titres apportés.

Dès la réalisation définitive de l'apport, la société bénéficiaire sera seule habilitée, en lieu et place des apporteurs, à effectuer toute opération relative à la propriété des titres apportés ou en résultant, sauf à requérir, en cas de besoin, l'assistance des apporteurs.

Les apporteurs apporteront à la société bénéficiaire tous les concours et signatures nécessaires pour réaliser le transfert des biens et droits apportés, notamment par la remise de toutes instructions et l'accomplissement de toutes formalités.

D'un point de vue fiscal, les apports sont placés sous le régime des articles 150-0 B ter et 2 ter-a du Code général des impôts.



2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport ; il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de la réalisation effective de l'opération.

Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

2.1. Diligences accomplies :

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires, conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- contrôler la réalité des apports ;
- analyser la valeur de l'apport envisagé ;
- examiner le contrat d'apport ;
- approcher directement la valeur des apports considérés.

A ce titre, nos diligences ont consisté, pour l'essentiel, à :

- nous entretenir les conseils en charge de l'opération afin de comprendre le contexte dans lequel elle se situe et analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- analyser le contrat d'apport de titres ;
- analyser l'évaluation de la société **QUEST IMMO CONSEILS** réalisée par l'expert-comptable de la société ;
- obtenir les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et 31 décembre 2023 de la société **QUEST IMMO CONSEILS** dont les titres font l'objet de l'apport ;
- prendre connaissance des décisions d'associés de la société **QUEST IMMO CONSEILS** prises depuis la dernière clôture du 31 décembre 2023 ;
- nous assurer de la propriété des titres apportés ;
- nous assurer de l'absence de nantissement attaché aux titres apportés ;
- obtenir à travers une lettre d'affirmation de **M. Eric RABINEAU** et **Mme Katell CROZON épouse RABINEAU**, apporteurs, la confirmation de l'exhaustivité des informations transmises sur cette opération ;
- apprécier la valeur des apports pris dans leur ensemble.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité.



2.2. Appréciation de la valeur des apports :

Les titres apportés par **M. Eric RABINEAU** et **Mme Katell CROZON épouse RABINEAU**, objet de l'apport, ont été évalués à leur valeur économique retenue pour une valeur de 177 989,76 euros, affranchis de tout passif.

La valorisation des titres de la société **OUEST IMMO CONSEILS** a été déterminée sur la base d'une approche multicritère comprenant des méthodes de valorisation selon un multiple de l'Excédent Brut d'Exploitation, sur la base de la capitalisation de la Marge Brute d'Autofinancement et sur la méthode de la capacité de remboursement. L'approche de valorisation retenue de la société **OUEST IMMO CONSEILS** est pertinente au regard de son activité. Les méthodes retenues sont couramment admises pour procéder les valorisations de parts de sociétés.

Dans le cadre de l'approche de la valeur globale des apports :

- nous nous sommes entretenus avec les conseils de l'entreprise en charge de l'opération et nous avons pris connaissance de l'évaluation retenue,
- nous avons mis en œuvre les diligences visant notamment à apprécier le caractère pertinent et la correcte mise en œuvre de cette méthodologie d'évaluation des titres de la société **OUEST IMMO CONSEILS**.

Au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause la valeur globale d'apport des actions de la société **OUEST IMMO CONSEILS** au regard de l'objectif de notre mission visant à s'assurer que cette dernière n'est pas surévaluée.

3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 177 989,76 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale à la valeur des actions à créer de la société bénéficiaire des apports.

Fait à BREST, le 28 octobre 2024

Le Commissaire aux apports
FIDAUDIT
Jérôme PERNES

