



Experts-Comptables
Commissaires aux Comptes

Olivier MARION
Laura MOYON
Johann CARDES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES

Par

Monsieur Jean-Marie PELLERIN
Madame Nathalie PELLERIN

A la société

FINANCIERE PELLERIN
S.A.S. au capital de 27 500 euros
33, rue Des Thuyas
44522 MESANGER
817 579 485 R.C.S. NANTES



tél. 02.51.10.09.10 fax 02.51.10.09.11 web www.ecmarion.fr
101, avenue François MITTERRAND - BP 47 - 44611 SAINT-NAZAIRE CEDEX

DS
PJ

Paraphe
PN

Experts-Comptables
Commissaires aux Comptes

Olivier MARION
Laura MOYON
Johann CARDES

FINANCIERE PELLERIN
S.A.S. au capital de 27 500 euros
33, rue des Thuyas
44522 MESANGER
817 579 485 R.C.S. NANTES

**Rapport du commissaire
aux apports sur la valeur de l'apport**

Aux associés de la société FINANCIERE PELLERIN,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par les associés de la société FINANCIERE PELLERIN en date du 21/11/2024 concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Jean-Marie PELLERIN, Madame Nathalie PELLERIN, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 225-8 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans l'acte d'apport de droits sociaux. 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 applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, 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.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

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



tél. 02.51.10.09.10 fax 02.51.10.09.11 web www.ecmarion.fr
101, avenue François MITTERRAND - BP 47 - 44611 SAINT-NAZAIRE CEDEX

DS
PJ

Paraphe
PN

1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Contexte de l'opération

Monsieur Jean-Marie PELLERIN et Madame Nathalie PELLERIN détiennent ensemble 50 000 parts sociales de la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN.

Ils envisagent d'apporter en nature, pour des raisons patrimoniales et organisationnelles, l'ensemble de ces titres à une société dénommée FINANCIERE PELLERIN.

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1. Personnes physiques apporteuses

Monsieur Jean-Marie PELLERIN est né à ANCENIS (44), le 11 novembre 1965.

Il s'est marié avec Madame Nathalie PIAU, à la mairie de MESANGER (44), le 11 septembre 1993 sous le régime de la communauté légale, régime non modifié depuis lors.

Madame Nathalie PIAU épouse PELLERIN est née à CHATEAUBRIANT (44), le 25 février 1969.

Elle s'est mariée avec Monsieur Jean-Marie PELLERIN, à la mairie du MESANGER (44), le 11 septembre 1993 sous le régime de la communauté légale régime non modifié depuis lors.

1.2.2. Société bénéficiaire FINANCIERE PELLERIN

La société FINANCIERE PELLERIN est une société par actions simplifiée.

Son capital s'élève à 27 500 €.

Son siège social sera situé à MESANGER (44522) - 33, rue des Thuyas.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 817 579 485.

1.2.3. Société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN dont les titres sont apportés

La société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN est une société à responsabilité limitée au capital de 75 000 € dont le siège social est situé à MESANGER (44522), au 580, rue de l'Industrie Z.I. La Château Rouge, immatriculée sous le numéro 438 862 245 R.C.S. NANTES.

Elle est détenue par :

- Monsieur AUDRAIN Christophe à hauteur de 25 000 parts sociales numérotées 1 à 1 925 et de 5 776 à 28 850.

- Monsieur Jean-Marie PELLERIN à hauteur de 25 000 parts sociales numérotées 1 926 à 3 850 et de 28 851 à 51 925.

- Madame Nathalie PELLERIN à hauteur de 25 000 parts sociales numérotées 3 851 à 5 775 et de 51 826 à 75 000.

DS
PJ

Paraphe
PN

3

La société a pour objet :

- L'acquisition et la gestion en commun de valeurs mobilières, parts d'intérêts dans toute société civile ou commerciale.
- La mise en œuvre de la politique générale du groupe ainsi constitué et l'animation des sociétés qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement ou sur lesquels elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique.
- L'assistance financière, administrative et comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes sociétés du groupe par tous moyens techniques existantes à venir et notamment pour ceux suivants : mise à disposition de tout personnel administratif et comptable, mise à disposition de tout matériel, gestion et location de tous immeubles, formation et information de tout personnel, négociation de tous contrats.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans l'acte d'apport de droits sociaux. Elles peuvent se résumer comme suit.

Monsieur Jean-Marie PELLERIN apporte à la société « FINANCIERE PELLERIN », sous les garanties ordinaires et de droit, 25 000 parts sociales numérotées 1 926 à 3 850 et de 28 851 à 51 925 de la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN évaluées à la somme de 1 204 615 €.

Madame Nathalie PELLERIN apporte à la société « FINANCIERE PELLERIN », sous les garanties ordinaires et de droit, 25 000 parts sociales numérotées 3 851 à 5 775 et de 51 826 à 75 000 de la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN évaluées à la somme de 1 204 615 €.

Soit, ensemble, des apports évalués à la somme globale de DEUX MILLIONS QUATRE CENT NEUF MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS (2 409 230 €).

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

La Société aura la propriété et la jouissance des titres apportés à compter du jour des décisions des Associés de la Société approuvant les Apports et statuant sur l'augmentation de capital corrélative.

L'apport 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.

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange des titres de la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN contre les titres de l'augmentation de capital de la société FINANCIERE PELLERIN.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera exonéré, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

DS
PJ

Paraphe
PN



1.3.2. Conditions suspensives

L'apport qui précède est subordonné à :

- La vérification de la valeur attribuée à l'apport en nature projeté et au vu du rapport établi par le commissaire aux apports ;
- La décision définitive des associés d'augmenter le capital de la Société FINANCIERE PELLERIN en contrepartie de cet apport en nature.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à deux millions quatre cent neuf mille deux cent trente euros (2 409 230 €), il sera créé 5 414 actions de 50 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées, de la société FINANCIERE PELLERIN, et qui seront attribuées aux apporteurs, à savoir :

- À Monsieur Jean-Marie PELLERIN, DEUX MILLE SEPT CENT SEPT (2 707) actions d'une valeur nominale de CINQUANTE EUROS (50 €) chacune, entièrement libérées.
- À Madame Nathalie PELLERIN, DEUX MILLE SEPT CENT SEPT (2 707) actions d'une valeur nominale de CINQUANTE EUROS (50 €) chacune, entièrement libérées.

Compte tenu de la valeur de la Société bénéficiaire déterminée par la Société GESCO, la valeur unitaire des parts créées est estimé à 445 € par action.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Les CINQUANTE MILLE (50 000) parts sociales apportées de la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN ont été évaluées à la somme totale de DEUX MILLIONS QUATRE CENT NEUF MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS (2 409 230 Euros).

Cette évaluation a été établie par la Société d'expertise comptable Gesco sur la base d'une valeur totale de la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN de 3 613 845 € soit 48,11846 € par parts sociales.

La valeur de la Société a été calculée comme suit :


Valeur de la société = Capitaux propres de la société au 31/12/2023 – dividendes 2024 + Plus-values latentes afférentes aux titres de participation possédés par la Société – imposition différée sur les plus-values latentes attachés au titres des sociétés civiles immobilières détenues par la Société.

1.4.2. Description de l'apport

Monsieur Jean-Marie PELLERIN, Madame Nathalie PELLERIN, apportent en nature sous les garanties ordinaires et de droit à la société FINANCIERE PELLERIN CINQUANTE MILLE (50 000) parts sociales de la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN évaluées à la somme totale de DEUX MILLIONS QUATRE CENT NEUF MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS (2 409 230 Euros).

DS
PJ

Paraphe
PN



2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

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. Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la société FINANCIERE PELLERIN sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Jean-Marie PELLERIN, Madame Nathalie PELLERIN.

J'ai notamment :

- Pris contact avec 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 de l'acte d'apport de droits sociaux ;
- 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 ;
- Examiné les états financiers de la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN au 31/12/2023 et les principaux postes d'actifs et de passifs ;
- Obtenu la confirmation des distributions de dividendes postérieures au 31/12/2023 ;
- Examiné la valorisation des titres de participations de la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN établi par le Cabinet GESCO ;

2.2. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par les associés des actions de la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN, objet du présent rapport.

2.3. Appréciation de la valeur de l'apport

L'apport porte sur des parts sociales représentant 66,67 % du capital de la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN.

Les parts ont été évaluées à 48,1846 € par parts sociales. Le montant de l'apport porte sur 50 000 parts sociales soit 2 409 230 €.

Ceci implique une valeur de Société égale à 3 613 845 €.

Les comptes établis au 31/12/2023 présente un niveau de capitaux propres s'élevant à 2 547 523 €.

La société a distribué 7 500 € de dividendes après le 31 décembre 2023.

DS
PJ

Paraphe
PN



6

L'actif immobilisé est composé des titres de participations suivants dont la valeur nette comptable s'élève à 422,877 K€ :

- 54,67 % des titres de la SARL LA TABLE DU PECHEUR pour 8,2 K€ (82 parts) ;
- 97 % des titres de la SCI LA TABLE DU PECHEUR pour 13,1 K€ (2 425 parts) ;
- 100 % des titres de la SARL RESTO CR pour 390 K€ (1 960 parts) ;
- 99,81 % des titres de la SCI MDVA pour 1,6 K€ (1 597 parts) ;
- 100 % des titres de la SARL MDVA pour 10 K€ (10 000 parts).

La valorisation des titres détenues ont été évalués par le Cabinet comptable GESCO.

Sur la base de des valorisations, la valeur de l'apport a été déterminée comme suit :

Capitaux propres au 31/12/2023		2 547 523 €
Valeur vénale des titres	1 705 943 €	
Valeur nette comptable des titres à l'actif	422 877 €	
Impôt latent sur les plus-values des titres des SCI	209 244 €	
Plus-values latentes nettes		1 073 822 €
Distribution de dividendes	-7 500 €	
Valeur de la Société FAP		3 613 845 €
Nombre de parts total de la société FAP		75 000
Valeur de la part		48,1846 €
Nombre de titres apportés		50 000
Valeur de l'apport		2 409 230 €

J'ai examiné les approches d'évaluation mis en œuvre concernant la société FINANCIERE AUDRAIN PELLERIN.

L'évaluateur a déterminé individuellement la valeur vénale des titres des filiales détenues par la Société.

Il a ensuite, pour chacune d'entre elles déterminé la plus-value latente attachée au titres.

L'impact de l'impôt différé actif lié au titres des SCI a enfin été retranché de la valeur globale de la Société.

Cette approche nous paraît conforme aux usages d'évaluation.

Compte tenu des valeurs retenues concernant les titres de participation et des éléments mentionnés ci-dessus, la valeur retenue est conforme aux normes d'évaluation.

Au terme de mes travaux, je n'ai pas relevé d'éléments susceptibles de remettre en cause la valeur globale proposée pour les apports.

DS
PJ

Paraphe
PN

7

3. CONCLUSION

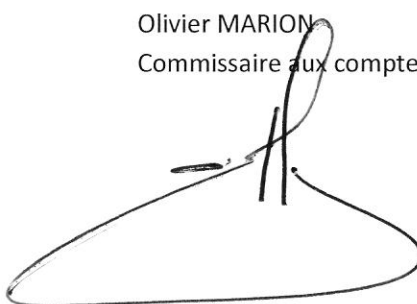
Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 2 409 230 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports en nature, majoré de la prime d'émission.

En outre, l'acte d'apport ne stipule pas d'avantages particuliers. Je n'ai donc pas d'observations à formuler à ce sujet.

A Saint-Nazaire,
Le 10 décembre 2024.

Pour la Société de
Commissariat aux Comptes MARION

Olivier MARION
Commissaire aux comptes

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop at the bottom and a vertical stroke with a small flourish at the top.

DS
PJ

Paraphe
PN