

**Isabelle FAYOLLE**

Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de LYON

**5, allée de la Girardière**  
**42000 SAINT-ETIENNE**

**Apport de parts sociales de la SCI ESCOFFIER-CELLE à la société 5E INVEST**  
**Par Monsieur ESCOFFIER Patrice**

**RAPPORT du COMMISSAIRE aux APPORTS**

Téléphone 04-77-25-19-42  
Siret : 453 866 113 00021 APE : 6920Z

Mesdames, Messieurs les associés de la société 5E INVEST,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés de la société 5E INVEST en date du 19 juin 2025, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur ESCOFFIER Patrice, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.225-147, alinéa 1<sup>er</sup> du Code de commerce.

La valeur d'apport a été arrêtée par Monsieur ESCOFFIER Patrice. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission : ces normes requièrent 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 nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission, d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Ma mission prend 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.

## **1.Présentation de l'opération et description des apports**

### **1.1 Participants à l'opération**

Apporteur :

Monsieur Patrice ESCOFFIER, née le vingt-cinq octobre mille neuf cent quatre-vingt-deux à SAINT-ETIENNE (Loire), de nationalité française, marié avec Madame Laure DAURELLE, sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Catherine SIMONET, notaire à DUNIERES (43220) le 6 mai 2013, préalable à leur union célébrée le 25 mai 2013 à la mairie de LURIECQ (42380), demeurant 27 chemin de Garetout – 43110 AUREC SUR LOIRE,

Société bénéficiaire des apports :

La société 5E INVEST, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 155 125 euros, ayant son siège social 27 chemin de Garetout, le Buisson – 43110 AUREC SUR LOIRE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT ETIENNE sous le numéro 853 648 863, représentée par Monsieur Patrice ESCOFFIER, en sa qualité de Président,

### **1.2 Description des apports**

Monsieur ESCOFFIER Patrice apporte à la société 5E INVEST, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Patrice ESCOFFIER, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

#### **ACTIFS APPORTES :**

La nue-propiété de **TROIS CENTS** (300) parts sociales de la société SCI ESCOFFIER-CELLE, société civile immobilière au capital de 16 000 euros, dont le siège social est Rue Dorian, Site Industriel – 42700 FIRMINY, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de SAINT ETIENNE sous le numéro 739 368 176, numérotées de 61 à 180 et de 721 à 900,

Les biens sont évalués à la somme de **CENT UN MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS** (101 250 €).

### **1.3 Rémunération des apports**

La valorisation des titres de la société 5E INVEST, Société Bénéficiaire, est estimée à la somme de **DEUX CENT DIX MILLE EUROS** (210 000 €).

La valorisation des titres de la société SCI ESCOFFIER-CELLE est estimée à la somme totale de **NEUF CENT MILLE EUROS** (900 000 €).

	Valorisation	Nombre de titres	Valeur arrondie d'une action/part
SCI ESCOFFIER-CELLE	101 250 €	300	337,50 €
5E INVEST	210 000 €	15 512	Environ 13,54 €

En conséquence de ces valorisations respectives, le rapport d'échange est fixé à environ 25 actions de la société 5E INVEST pour 1 part de la société SCI ESCOFFIER-CELLE.

Il est ici précisé que la valorisation des **TROIS CENTS** (300) parts en nue-propriété numérotées 61 à 180 et de 721 à 900 de la société SCI ESCOFFIER-CELLE, objet du présent apport de titres est estimée à **CENT UN MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS** (101 250 €) compte tenu de l'âge des usufruitiers.

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné et évalué à CENT UN MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (101 250 €) il sera attribué à Monsieur Patrice ESCOFFIER 7 479 actions nouvelles de la société 5E INVEST d'une valeur nominale d'environ 10 euros chacune, qui seront émises au prix unitaire d'environ 13,54 euros, soit avec une prime d'apport de **VINGT SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS** (26 460 €).

Monsieur Patrice ESCOFFIER, Associé Unique de la Société Bénéficiaire atteste expressément faire son affaire personnelle des rompus.

#### **1.4 Aspects juridiques et fiscaux**

L'Apporteur déclare avoir été informé par le rédacteur de l'acte d'apport :

L'Apporteur déclare vouloir bénéficier du report d'imposition à l'occasion de la plus-value réalisée dans le cadre de cet apport et ce conformément à l'article 150 0 B ter du Code Général des Impôts.

#### **2. Diligences et appréciation de la valeur des apports**

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, pour apprécier la valeur des apports.

En particulier :

J'ai obtenu de Monsieur ESCOFFIER Patrice les documents nécessaires à ma mission.

J'ai eu des contacts les conseils de la société afin de comprendre l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe et d'en d'analyser les différentes modalités proposées ;

J'ai analysé notamment :

- Les derniers comptes annuels et de la SCI ESCOFFIER-CELLE
- La méthode d'évaluation retenue pour la valorisation des parts sociales.

### **3. Conclusion**

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 101 250 € n'est pas surévaluée et, en conséquence est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, majorée de la prime d'émission.

*Fait à Saint - Etienne le 03 juillet 2025*

**Le COMMISSAIRE aux APPORTS**

**Isabelle FAYOLLE**

