

In Extenso

ENTREPRENEZ L'AVENIR.

In Extenso Auvergne-Rhône-Alpes

24, rue des Aciéries
42000 Saint-Étienne

Tél. : +33 (0)6 80 35 58 99
sebastien.desitter@inextenso.fr
www.inextenso.fr

Rapport du commissaire aux apports

Apport de titres de la SARL ATELIER RACOLTA à la SAS à constituer 3FR INVEST

Le 18 septembre 2025

Société bénéficiaire de l'apport **SAS 3FR INVEST**

Société par actions simplifiée en cours de constitution au capital de 207.025 €
Siège social : 12, impasse des Maisons Rouges – 42000 Saint Etienne

Société apportée **SARL ATELIER RACOLTA**

Société à responsabilité limitée au capital de 2.000 €
Siège social : 10 Impasse des Maisons Rouges – 42000 Saint-Etienne
RCS Saint Etienne 827 479 387

Rapport du commissaire aux apports

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui vous nous avez confiée lors de votre décision du 2 juin 2025, concernant l'apport de 109 parts sociales de la SARL ATELIER RACOLTA, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L. 225-147 et R.225-136 du Code de commerce.

L'actif net apporté figure dans le projet de statuts de la société en cours de constitution 3FR INVEST.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable 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 parts à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du 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 trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

La société ATELIER RACOLTA est détenue par ses 2 co-gérants. Ils souhaitent chacun constituer leur propre holding, et leur apportent pour ce faire les titres qu'ils détiennent.

1.2. Présentation de sociétés concernées

Société ATELIER RACOLTA - Société apportée

ATELIER RACOLTA est une SARL :

- Au capital de 2.000 €. Il est divisé en 200 parts sociales de 10 € de valeur nominale ;
- Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le numéro 827 479 387 ;
- A son siège social 10 impasse des Maisons Rouges – 42000 Saint-Etienne ;
- A pour objet social :
 - L'exercice de la profession d'architecte et d'urbaniste, en particulier la fonction de maître d'œuvre et toutes missions se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace ;
 - A cette fin, la société peut accomplir toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de son objet ou susceptibles d'en favoriser le développement.
- Sa date de clôture est le 31 décembre ; le résultat du dernier exercice a été affecté en totalité au poste « autres réserves » ;
- Elle n'est pas soumise au commissariat aux comptes.

Société 3FR INVEST – Société bénéficiaire de l'apport

La société 3FR INVEST est une SAS :

- En cours de constitution ; elle sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne ;
- Au capital de 207.025 €. Il sera divisé en 207.025 actions de 1 € de valeur nominale ;
- Aura son siège social 12 impasse des Maisons Rouges – 42000 Saint-Etienne ;
- Aura pour objet social, en France et à l'étranger :
 - L'exercice de la profession d'architecte et d'urbaniste et en particulier de la fonction de maître d'œuvre et toutes missions se rapportant à l'acte de bâtir et à l'aménagement de l'espace ;
 - la prise de participation dans toutes sociétés ayant une activité d'architecte et d'urbaniste ;
 - L'administration, la gestion de toutes sociétés dans lesquelles la société aura une prise de participation ;
 - A cette fin, la société peut accomplir toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement.

- Sa date de clôture sera le 30 juin.

Personne apporteuse

- Monsieur Vladut-Aurel RACOLTA, né le 24 juillet 1986 à SATU MARE (Roumanie), de nationalité française, demeurant 12, impasse des Maisons Rouges, 42000 Saint-Etienne. Il est marié sous le régime de la séparation de biens avec Madame Kinga-Reka Szabo.

1.3. Description de l'opération

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport des 91 parts de la SARL ATELIER RACOLTA détenus par Vladut-Aurel RACOLTA seront apportés à la société SAS 3FR INVEST, en cours de constitution, dont il sera l'unique associé.

Il correspond à 45,50 % des titres de la société. Concomitamment à l'opération, l'autre associé de la société ATELIER RACOLTA apporte ses titres à la société SAS PETRUSIUM.

1.3.3. Évaluation des apports

L'évaluation de l'apport est faite sur la base de 2.275 € la part, ce qui correspond à une valorisation de 207.025 € pour les 91 parts apportées.

L'évaluation de la société apportée s'élève à 455.000 € pour 100 % des parts.

L'évaluation a été réalisée par le cabinet AVVENS, expert-comptable de la société. Il a été utilisé 4 méthodes d'évaluation :

- Actif net retraité
- Multiple de l'EBE
- MBA moyenne
- Capacité de remboursement

La pondération de ces méthodes est de 1 chacune.

L'évaluation s'est faite sur la base des comptes des trois derniers exercices (31/12/2022, 31/12/2023 et 31/12/2024). La pondération des années est de 1 chacune.

Les retraitements préalables opérés par l'évaluateur sont relatifs à la rémunération des co-gérants.

L'évaluateur obtient une valeur entre 455.000 et 498.000 €. La tranche basse a été retenue par prudence.

Nous avons également procédé à une évaluation, avec 4 méthodes :

- L'actif net réévalué à partir du goodwill
- Le multiple de l'EBITDA corrigé par le WACC, avec prise en compte de l'endettement net
- Le multiple de l'EBIT corrigé, avec prise en compte de l'endettement net
- Le multiple du résultat net, avec prise en compte de la trésorerie excédentaire

Notre valorisation permet de conclure que la valeur retenue n'est pas majorée.

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet de vous éclairer sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué. 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 aux opérations.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » 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 événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date de signature des statuts.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente opération ;
- Eu des entretiens avec le responsable de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Examiné les comptes annuels de la société apportée ;
- Examiné les éléments juridiques ;
- Examiné le calcul de valorisation réalisé par le cabinet AVVENS ;
- Procédé à nos calculs de valorisation à partir des comptes annuels des trois derniers exercices ;
- Contrôlé la réalité de la propriété des éléments apportés transmis à la société ;
- Analysé la valeur des titres apportés.

Nous n'avons pas relevé d'observation remettant en cause la valeur des apports.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à 207.025 € 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 majoré de la prime d'émission.

Saint Etienne, le 18 septembre 2025

Pour In Extenso Auvergne-Rhône-Alpes
Commissaire aux apports



Sébastien Desitter