BBM & ASSOCIÉS

Vous accompagner durablement.

Conseil | Expertise | Audit

SAS OCI
5, rue d'Alsace
38000 GRENOBLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALORISATION DES PARTS SOCIALES DES SARL TETARD INVEST ET PLUYETTE PATRIMOINE APPORTEES A LA SAS OCI

AS

SAS OCI
5, rue d'Alsace
38000 GRENOBLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALORISATION DES PARTS SOCIALES DES SARL TETARD INVEST ET PLAYETTE PATRIMOINE APPORTEES A LA SAS OCI

Aux associés de la société OCI,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée l'ordonnance du tribunal de commerce de Grenoble en date du 29 octobre 2025 concernant les apports en nature devant être effectués dans le cadre de l'apport des parts sociales des SARL TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE respectivement détenues par messieurs Hubert TETARD et Charles PLUYETTE à la SAS OCI, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le traité d'apport, qui sera signé par les apporteurs concernés. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

La valeur des parts sociales des sociétés apportées, représentant chacune 600.000 parts sociales de chacune de ces entités sur les 1.200.000 existantes, a été arrêtée à 4.000.000 € (2.000.000 € par entité) dans le projet de traité d'apport. 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 travaux 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, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et correspond au moins à la valeur du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, et d'autre part, à apprécier, le cas échéant, les avantages particuliers stipulés. 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.

Sommaire

1. Présentation de l'opération et description de l'apport 4
1.1. Contexte de l'opération....4
1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence....4
1.3. Description de l'opération....6
1.4. Présentation de l'apport 7
2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport 8
2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports 8
2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable 9
2.3. Réalité de l'apport....9
2.4. Appréciation de la valeur de l'apport....9
2.5. Appréciation des avantages particuliers 10
3. Synthèse – Points clés 10
3.1. Diligences mises en œuvre 10
3.2. Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur 10
4. Conclusion 10

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1. Contexte de l'opération

Dans le cadre du développement de la société OCI, celle-ci souhaite intégrer le Groupe IRUS, entièrement détenu par les SARL TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE. Il est envisagé, dans le cadre de ce rapprochement :

- D'une part, pour OCI d'acquérir 600.000 parts sociales de la TETARD INVEST et 600.000 parts sociales de PLUYETTE PATRIMOINE,
- D'autres part, pour messieurs Hubert TETARD et Charles PLUYETTE, de faire apport de 600.000 parts sociales chacun qu'ils détiennent respectivement dans les SARL TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE non cédées à la SAS OCI.

Au terme de ces opérations, la SAS OCI détiendra l'intégralité du capital des sociétés TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE, soit 1.200.000 parts sociales par entité et donc de manière indirecte du groupe IRUS.

	Nombre de parts sociales	Apport	Cession
TETARD INVEST	**1 200 000**	600 000	600 000
PLUYETTE PATRIMOINE	**1 200 000**	600 000	600 000

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

1.2.1. Apporteurs

Les apporteurs sont messieurs Hubert TETARD et Charles PLUYETTE :

- Hubert TETARD, de nationalité française, né le 23 septembre 1981 à ROUBAIX, demeurant à BADEN – Kerdrumel, marié à Madame Lucie COGNACQ sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Claude-Alain PROUVOST, Notaire à Roubaix, le 18 mars 2006, préalablement à leur union célébrée à la Mairie du TOUQUET PARIS PLAGE le 15 avril 2006,

- Charles PLUYETTE, de nationalité française, né le 31 juillet 1975 à VANNES, demeurant à ARZAL – Le Moulin de Kervero, marié avec Madame Béatrice FAVRE sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage conclu préalablement à leur union célébrée à la Mairie de la GUYONNIERE le 29 septembre 2001.

1.2.2. Société bénéficiaire

La société bénéficiaire est la SAS OCI, société par actions simplifiée au capital de 29.392.527 euros, dont le siège social est situé 5 rue d'Alsace – 38000 GRENOBLE, immatriculée depuis le 10 avril 2018 au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro 838 798 163 RCS GRENOBLE.

Cette société a pour objet, directement ou indirectement :

- La prise de participations minoritaires ou majoritaires, en ce inclus la détention intégrale u capital d'une ou plusieurs sociétés, par tous moyens et en particulier par voie d'acquisition ou de souscription au capital de sociétés existantes ou à constituer ; la gestion de ces participations, notamment par voie de prêt d'actionnaires, par voie d'achat, de vente ou d'échange d'actions, de parts sociales, d'obligations ou de valeurs mobilières de toute nature et dans toutes sociétés ;
- La fourniture au profit de ses filiales, sous-filiales ou de tout autre société ou groupement, de prestations de services de conseil et d'assistance en matière commerciale, financière, comptable, juridique, fiscale, technique, administrative, informatique, en matière de négociation de tout type de contrats et de gestion et la fourniture de toute autre prestation de services ;
- Généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières et mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, aux objets ci-dessus spécifiés ou à tout autre objet connexe ou complémentaire.

1.2.3. Entités dont les titres sont apportés

Sont apportés les parts sociales des SARL TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE.

La société TETARD INVEST, société à responsabilité limitée au capital de 1.200.000 euros, dont le siège social est situé Pa Nautiparc – 16 rue de l'Ile de la Jument - 56870 BADEN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES sous le numéro 944 457 415 RCS VANNES.

Son capital de 1.200.000 euros est :

- Divisé en 1.200.000 parts sociales, intégralement libérées et toutes de mêmes catégories,
- Intégralement détenu par Hubert TETARD.

La société a pour objet :

- La souscription, l'acquisition et la gestion de participation(s) et/ou de portefeuilles de participations,
- La fourniture de toutes prestations de services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers, commercial et/ou immobiliers,
- Et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en favoriser la réalisation.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

La société PLUYETTE PATRIMOINE, société a responsabilité au capital de 1.200.000 euros, dont le siège social est situé Pa Nautiparc – 16 rue de l'Ile de la Jument - 56870 BADEN et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES sous le numéro 944 479 120 RCS VANNES.

Son capital de 1.200.000 euros est :

- Divisé en 1.200.000 parts sociales, intégralement libérées et toutes de mêmes catégories,
- Intégralement détenu par Charles PLUYETTE.

La société a pour objet :

- La souscription, l'acquisition et la gestion de participation(s) et/ou de portefeuilles de participations,
- La fourniture de toutes prestations de services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers, commercial et/ou immobiliers,
- Et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en favoriser la réalisation.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Messieurs Hubert TETARD et Charles PLUYETTE apportent chacun à la SAS OCI la pleine propriété de 600.000 parts sociales des SARL TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE mentionnées ci-avant, sur les 1.200.000 qu'ils détiennent respectivement, les 600.000 autres faisant l'objet d'une cession à OCI.

Le transfert de la propriété et de la jouissance des actions apportées au profit de la SAS OCI interviendront à la date de réalisation de l'apport, au plus tard le 28 novembre 2025 et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énoncées à l'item 1.3.2 du présent rapport, selon les conditions, faute de quoi l'apport sera considéré comme nul et non avenu.

La SAS OCI aura la propriété et la jouissance des titres apportés et sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés auxdits titres apportés à compter de la date de réalisation de l'apport.

L'apport est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature, tel que fixé par le traité d'apport, les dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce et des textes pris pour son application.

Il sera enregistré gratuitement par la Société Bénéficiaire dans le mois suivant la date de signature des présentes, conformément aux dispositions de l'article 810 I du Code Général des Impôts (CGI).

1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- La signature du traité d'apport,

- L'approbation par l'assemblée Générale d'OCI des termes et conditions de l'opération d'apport et la constatation de la réalisation définitive de l'apport, de l'augmentation de capital corrélative, et de l'émission des actions nouvelles,

- La réalisation définitive de l'acquisition des titres cédés par la OCI, matérialisée par la signature des ordres de mouvement emportant transfert de propriété au profit d'OCI des titres cédés.

- L'adhésion des apporteurs au pacte d'associés en vigueur au sein de la société OCI.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport de 4.000.000 €, il sera attribué 428.724 actions de la SAS OCI d'une valeur nominale 1 euro de valeur nominale (428.724 €) assortie d'une prime d'émission unitaire de 8,33 € environ (3.571.276 €).

	Apport	Actions OCI	Nominal (€)	Prime d'émission (€)	Valeur unitaire (€)
TETARD INVEST	2 000 000	214 362	214 362	1 785 638	9,33
PLUYETTE PATRIMOINE	2 000 000	214 362	214 362	1 785 638	9,33
Total	**4 000 000**	**428 724**	**428 724**	**3 571 276**	**9,33**

1.3.4 Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantages particuliers octroyés dans le cadre de l'apport.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

La valeur de l'apport des parts sociales des sociétés TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE a été établie d'un commun accord entre les parties sur la base de la valeur réelle des titres apportés.

1.4.2 Description de l'apport

Les actions des SARL TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE, dont l'apport est envisagé au titre de la présente opération, ont été évaluées à leur valeur estimée pour un total de 4.000.000 €, soit 3,33 € environ par action, la totalité des deux sociétés ayant été valorisée à 8.000.000 €.

	Valeur société (€)	Nombre de parts sociales	Valeur réelle unitaire (€)
TETARD INVEST	4 000 000	1 200 000	3,33
PLUYETTE PATRIMOINE	4 000 000	1 200 000	3,33
Total	**8 000 000**	**2 400 000**	**3,33**

2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué nos travaux conformément aux diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, afin de :

- Vérifier la réalité, la propriété, la libre cessibilité et la valorisation des parts sociales des SARL TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE,
- Vérifier, jusqu'à la date du présent rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des titres apportés.

Nous avons procédé, par entretien, à l'examen de l'opération proposée et de son contexte et à l'analyse des modalités comptables, financières, juridiques et fiscales envisagées.

Les travaux que nous avons menés sont plus particulièrement les suivants :

- Entretien avec les avocats en charge de l'opération ;
- Prise de connaissance des statuts et extraits Kbis des sociétés TETARD INVEST, PLUYETTE PATRIMOINE et OCI ;
- Prise de connaissance de l'organigramme juridique du groupe IRUS ;
- Prise de connaissance de l'activité de la SAS IRUS et de ses filiales significatives au regard des derniers comptes annuels au 31 décembre 2024 ;
- Prise de connaissance de la méthode de valorisation des SARL TETARD INVEST, PLUYETTE PATRIMOINE et de leurs filiales ;
- Prise de connaissance du traité d'apport des titres TETAD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE par messieurs Hubert TETARD et Charles PLUYETTE à la SAS OCI ;
- Prise de connaissance de la LOI émise par la SAS OCI relative à son souhait de prise de contrôle des sociétés TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE ;
- Examens des approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- Obtention d'une lettre d'affirmation de la part des dirigeants des sociétés dont les parts sociales sont apportées nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres depuis la dernière clôture des comptes.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport de titres envisagé est effectué par des personnes morales. Conformément aux dispositions du règlement ANC 2017-01 modifiant le règlement ANC 2014-03, cet apport est effectué en valeurs réelles s'agissant d'une opération réalisée par des personnes physiques.

La méthode de valorisation retenue est une valeur de marché. Elle s'appuie sur un accord global survenu entre les apporteurs et la SAS OCI définissant les modalités de prise de contrôle des SARL TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE par OCI incluant notamment l'acquisition de 50% des titres des deux sociétés en numéraire. Elle repose sur une méthode de valorisation liée à une évaluation de la valeur d'entreprise, à laquelle est rajoutée la dette financière nette.
Nous nous sommes assurés de la cohérence entre le prix de transaction et de l'approche de valorisation académique des deux sociétés et n'avons pas relevé d'anomalie significative.

Sur cette base, la méthode d'évaluation retenue nous semble cohérente.

2.3. Réalité de l'apport

Afin de nous assurer de la réalité des apports, nous nous sommes assurés :

- Par la consultation des statuts de titres des SARL TETARD INVEST et PLUYETTE INVESTISSEMENT que messieurs Hubert TETARD et Charles PLUYETTE étaient bien propriétaires des parts sociales dont l'apport est envisagé.

- Par la consultation de plusieurs sources, nous avons pu constater que ces deux sociétés ainsi que leurs filiales avaient une réelle activité.

Les parts sociales des sociétés TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE sont donc réelles et librement utilisables dans le cadre de l'opération envisagée.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

Sur la base des travaux réalisés, il apparait que la valorisation retenue est cohérente au regard des critères retenus. Ainsi, dans ce contexte, la valorisation de l'apport en nature de :

- 600.000 parts sociales de la SARL TETARD INVEST à 2.000.000 €,
- 600.000 parts sociales de la SARL PLUYETTE PATRIMOINE à 2.000.000 €,

Apparait appropriée.

De surcroit, parallèlement s'opère une transaction en numéraire sur 600.000 parts sociales de la SARL TETARD INVEST et 600.000 parts sociales de la SARL PLUYETTE PATRIMOINE sur une base d'une valorisation identique à celle retenue avec la présente opération d'apport, les deux opérations devant survenir de manière concomitante.

2.5. Appréciation des avantages particuliers

Sur la base des travaux réalisés, l'opération envisagée n'est assortie d'aucun avantage particulier.

3. Synthèse – Points clés

3.1. Diligences mises en œuvre

Nos diligences ont principalement consisté à nous assurer de la réalité et de la libre cessibilité des actions des SARL TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE et à apprécier le bien-fondé de leur évaluation à 4.000.000 € pour la totalité (2.000.000 € par entité). Sur ce point, la méthodologie retenue par les parties et les résultats obtenus apparaissent pertinents et régulièrement documentés.

3.2. Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

La méthodologie de valorisation retenue s'appuie sur une transaction en numéraire portant sur 50% des titres des sociétés TETARD INVEST et PLUYETTE PATRIMOINE concomitamment à la présente opération d'apport. Par ailleurs, toutes les parties prenantes à cette opération disposent de la qualification et des informations nécessaires à l'approche de cette évaluation.

4. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à :

- 2.000.000 € pour 600.000 parts sociales de la SARL TETARD INVEST,
- 2.000.000 € pour 600.000 parts sociales de la SARL PLUYETTE PATRIMOINE,

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 de l'apport en nature majoré de la prime d'émission.

Fait à Montbonnot Saint Martin, le 19 novembre 2025

SAS BBM & Associés

Signé par Antoine Sirand
Le 19 nov. 2025

doc_Woq
tx_AggA7D1Y4dQD

Antoine SIRAND
Commissaire aux Apports

AS