



SBG AUDIT

Commissaire aux comptes

Compagnie nationale des commissaires aux comptes

Ressort de la Cour d'Appel de Montpellier

32 B avenue du Professeur Grasset

34090 Montpellier | France

RCS Montpellier 819 245 358

Rapport du commissaire aux apports

3B INVEST

Société par actions simplifiée

en cours de formation

30 rue de Chatillon

51500 Sacy

R.C.S. en cours

Apport de titres CYRLAU

A la société 3B INVEST,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par décision de l'associé unique de la société 3B INVEST en date du 3 décembre 2025 dans le cadre de l'apport de 16.250 parts sociales de la société CYRLAU, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 225-8 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le Contrat d'apport. 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, 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 des apports, majorée le cas échéant de la prime d'apport et /ou de la soulte éventuelle.

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.

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

1.1. Contexte de l'opération

L'opération proposée consiste en l'apport de 16.250 parts sociales de la société CYRLAU au profit de la société 3B INVEST.

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

1.2.1. Apporteur

L'apporteur est Monsieur Cyril BONNIER, né le 18 février 1972 à Suresnes (92), de nationalité française, demeurant 30 rue de Chatillon - 51500 Sacy.

1.2.2. Société bénéficiaire 3B INVEST

Il est envisagé que la société 3B INVEST soit une société par actions simplifiée au capital de 3.744.000 euros, dont le siège social serait sis 30 rue de Chatillon - 51500 Sacy.

Son capital serait composé de 3.744.000 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, en rémunération du présent apport.

1.2.3. Société dont les titres sont apportés

CYRLAU est une société à responsabilité limitée au capital de 400.000 euros, dont le siège social est sis avenue de la Gare - 51800 Sainte-Menehould et immatriculée au R.C.S. de Châlons-en-Champagne sous le numéro 802 181 735.

Son capital, composé de 25.000 parts sociales d'une valeur nominale de 16 euros chacune, est détenu par :

- Monsieur Cyril BONNIER, à hauteur de 16.250 parts,
- Et Madame Laurence GIRARD, à hauteur de 8.750 parts.

Le Gérant de la société CYRLAU est Monsieur Cyril BONNIER.

La société CYRLAU détient l'intégralité du capital de la société CODISM (R.C.S. Châlons-en-Champagne 394 217 889), qui elle-même détient l'intégralité du capital de la société SCI DE LA GARE (R.C.S. Châlons-en-Champagne 393 671 870).

1.3. Description de l'opération

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Les apports sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 225-8 du code de commerce.

1.3.2. Conditions suspensives

L'Apport ne deviendra définitif qu'après la signature des statuts, aux termes desquels il sera procédé à l'évaluation définitive de l'Apport en nature au vu du présent rapport.

Cette signature devra intervenir au plus tard le 31 mai 2026 ; à défaut, le contrat d'apport sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

1.3.1. Evaluation des apports

Les 16.250 parts sociales de la société CYRLAU ont été évaluées à 3.744.000 euros.

1.3.2. Rémunération des apports

L'Apport sera rémunéré par l'émission de 3.744.000 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune, attribuées à Monsieur Cyril BONNIER.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

En application de l'article 741-1 du Plan Comptable Général (Règlement n°2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 5 juin 2014 relatif au traitement comptable applicable aux fusions et opérations assimilées, précisé par le Règlement n°2017-01 de l'Autorité des Normes Comptables du 5 mai 2017), dans la mesure où l'Apport est réalisé par une personne physique au profit d'une personne morale, il est réputé être réalisé sous contrôle distinct et est donc évalué à la valeur réelle.

1.4.2. Description des apports

Les apports ont été décrits ci-avant.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

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 l'associé unique sur la valeur des apports devant être effectués.

J'ai notamment :

- échangé 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 du Contrat d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- vérifié que les comptes annuels de la société CYRLAU relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2024 ont fait l'objet d'une certification pure et simple de la part du commissaire aux comptes.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part de la Gérance de la société CYRLAU, me confirmant l'absence d'événements pouvant grever la valeur retenue.

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 une personne physique.

Aux termes du Contrat d'apport, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle estimée des titres de la société CYRLAU en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2017-01 relatif au plan comptable général et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par l'apporteur des titres, objets de la présente opération.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

La valeur de la société CYRLAU a été fixée à 5.760.000 euros, soit 3.744.000 euros pour les 16.250 parts sociales apportées.

Afin d'apprécier la valeur des apports, j'ai retenu une approche fondée sur la méthode ANCC (Actif Net Comptable Corrigé).

Cette méthode consiste à déterminer la valeur économique d'une entité ou d'un ensemble d'éléments apportés en réévaluant leur actif net sur la base d'éléments objectifs et vérifiables.

Nous avons ainsi appliqué la démarche suivante :

- Capitaux propres de CYRLAU au 30/09/2025
- - Valeur nette des titres de participation de CODISM au bilan de CYRLAU au 30/09/2025
- + Revalorisation des titres de participation CODISM à la valeur vénale (réévaluation de la valeur d'entreprise de la société CODISM par rapport à un barème de chiffre d'affaires et réévaluation de la SCI DE LA GARE par une approche de rendement)

La valeur d'apport déterminée par les parties apparaît, au vu des éléments examinés, justifiée et pertinente.

3. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 3.744.000 euros 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.

Montpellier, le 13 avril 2026

SBG AUDIT, le commissaire aux apports