

# **Rapport du commissaire aux apports**

## **Sur l'apport en nature des titres de la société 5 MARS**



## Rapport du commissaire aux apports sur l'apport en nature des titres de la société 5 MARS détenus par Monsieur François LEBOURDAIS au profit de la société 5 ÉLÉMENTS

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société 5 ÉLÉMENTS en date du 10 avril 2026 concernant l'apport en nature de titres de la société 5 MARS devant être effectué par Monsieur François LEBOURDAIS au profit de la société 5 ÉLÉMENTS, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-147 du code de commerce, dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport, devant être signé par la personne physique apporteuse concernée à compter du 7 juin 2026. 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 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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.

Notre rapport est établi selon le plan suivant :

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



## 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

### 1.1. Contexte de l'opération

Cette opération d'apport en nature de titres de la société 5 MARS détenus en propre par Monsieur François LEBOURDAIS, au profit de la société 5 ÉLÉMENTS, s'inscrit dans le cadre de la réorganisation juridique et financière de son patrimoine professionnel avec le regroupement de ses participations au sein de sa société holding.

### 1.2. Entités concernées par l'opération

#### **Personne physique apporteuse**

L'apporteur des titres est :

#### **Monsieur François LEBOURDAIS**

Né le 05 mars 1975 à SAINT MALO (35)  
De nationalité française,  
Demeurant 1 rue du Docteur Delacour- 35700 RENNES

Marié avec Madame Audrey PERRIOL, née le 17 septembre 1985 à Valence, le 16 septembre 2022 à la mairie de SAINT MALO (35), sous le régime de la séparation des biens.

Co-Gérant associé de la société 5 MARS, société à responsabilité limitée au capital de 960.000 euros, dont le siège social est situé sis 2 Rue Micheline Ostermeyer, 35000 RENNES, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro 912 767 183.

Président associé unique de la société 5 ÉLÉMENTS, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé sis 1 rue Alexander Fleming, 22190 PLERIN, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-BRIEUC sous le numéro 990 213 019.

#### **Société bénéficiaire : 5 ÉLÉMENTS**

La société 5 ÉLÉMENTS est une société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé sis 1 rue Alexander Fleming, 22190 PLERIN, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-BRIEUC sous le numéro 990 213 019.

La Société a pour objet :

- La prise de participation minoritaire ou majoritaire sous forme d'achat, d'apport, de souscription ou autrement dans toutes les sociétés ou entreprises françaises ou étrangères, qu'elle qu'en soit la forme juridique ou l'objet ;
- La gestion et la cession de ces participations ou toute transmission quelle qu'en soit la forme ;
- Toutes prestations de services au profit d'entreprises en matière de gestion, notamment dans les domaines administratifs, comptables, financiers, commerciaux ou de direction et plus particulièrement au profit des sociétés filiales ;
- L'achat-revente d'objets de collection ;



- L'acquisition, la prise à bail, la mise en valeur de tous terrains ;
- La démolition, la construction sur lesdits terrains de bâtiments à usage commercial industriel, et/ou d'habitation ;
- L'acquisition de tous immeubles, biens ou droits immobiliers ;
- La propriété, l'administration et l'exploitation par bail ou location des ensembles immobiliers acquis ou édifiés par la Société ;
- Eventuellement et accessoirement, la revente des ensembles et droits immobiliers appartenant à la Société ;
- La conclusion de tous contrats de crédit-bail immobilier, de bail à construction ou de location longue durée avec ou sans option d'achat ;
- La constitution de toutes garanties pouvant faciliter la réalisation des opérations ci-dessus ;
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

***Société dont les titres sont apportés : 5 MARS***

La Société 5 MARS est une société à responsabilité limitée au capital de 960.000 euros, dont le siège social est situé sis 2 Rue Micheline Ostermeyer, 35000 RENNES et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES sous le numéro 912 767 183.

La société a pour objet :

- La prise de participation, par achat, souscription, apport, fusion, de tous biens mobiliers et valeurs mobilières de toutes entités juridiques avec ou sans personnalité morale, y inclus toutes opérations annexes ou connexes à ladite prise de participation et la réalisation de toutes opérations commerciales ;
- La gestion et l'animation, sous toutes formes appropriées, de ses participations ;
- L'expertise auprès de Compagnie d'assurance, la médiation, le règlement de sinistre ;
- La participation de la Société, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement ;
- Toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son développement ;
- La participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

Son capital social, d'un montant de 960.000 euros, est composé de 96.000 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune, et est actuellement réparti comme suit :



| ASSOCIES               | NOMBRE DE TITRES | NUMÉRO            | %            |
|------------------------|------------------|-------------------|--------------|
| M. Gwenole TREMEL      | 48 000           | 1 à 48 000        | 50 %         |
| M. François LEBOURDAIS | 48 000           | 48 001 à 96 000   | 50 %         |
| <b>TOTAL</b>           | <b>96 000</b>    | <b>1 à 96 000</b> | <b>100 %</b> |

### 1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport ainsi que dans le projet de statuts modificatifs.

Elles peuvent se résumer comme suit.

#### 1.3.1. Caractéristiques de l'apport

Les caractéristiques de l'apport en nature sont les suivantes. L'apporteur apporte sous les garanties ordinaires et de droit à la société 5 ÉLÉMENTS, société bénéficiaire :

- 48.000 parts sociales de la société 5 MARS, représentant 50,00% du capital.

#### 1.3.2. Evaluation des apports

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de contrat d'apport et dans le projet de statuts modificatifs. L'apport est valorisé à 5.631.360 euros.

#### 1.3.3. Régime Fiscal

En application des dispositions de l'article 150-0 B du Code général des impôts, l'apporteur Monsieur François LEBOURDAIS entend bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres de la société 5 MARS contre les titres émis de la société 5 ÉLÉMENTS.

En application de l'article 810 I du Code général des impôts, les apports ainsi effectués, constituant des apports purs et simples de biens sont enregistrés gratuitement.

#### 1.3.4. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué :

- A Monsieur François LEBOURDAIS, 5.631.360 actions nouvelles de la société 5 ÉLÉMENTS, d'une valeur de 1 euro chacune, entièrement libérées du fait de l'apport.

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.



### 1.3.5. Propriété - Jouissance

La société 5 ÉLÉMENTS sera propriétaire des droits et biens apportés et aura la propriété et la jouissance des biens apportés à compter du jour de leur vérification et approbation par l'Associé Unique de la société 5 ÉLÉMENTS, qui statuera sur l'évaluation du présent apport et décidera de l'augmentation de capital correspondante et des modifications statutaires.

## 1.4. Présentation de l'apport

### 1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

S'agissant d'apport de titres de société détenus par une personne physique, les apports ont été valorisés à la valeur réelle, ce qui n'appelle pas d'observation de notre part. La valeur réelle correspond à la valeur nette comptable issue des derniers comptes clos au 31 décembre 2025 de la société 5 MARS, corrigée des plus et moins-values latentes.

## 2. **DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### 2.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires pour apprécier la valeur de des apports selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à ce type de mission. La mise en œuvre de ces diligences est destinée à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée, étant rappelé que ces diligences ne peuvent être assimilées ni à un audit, ni à une due diligence.

Les travaux auxquels nous nous sommes livrés ont porté principalement sur les points suivants :

- Entretien avec l'associé et les conseils de la société, tant pour comprendre l'opération envisagée et ses modalités comptables, juridiques et fiscales que le contexte dans lequel elle se situe ;
- Vérification de la pleine propriété des apports envisagés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Obtention et examen des projets de contrat d'apport et de statuts modificatifs de la société bénéficiaire ;
- Mise en œuvre des approches complémentaires de valorisation des apports : méthodes d'évaluation alternatives des apports à la date du rapport ;
- Revue analytique des comptes annuels clos au 31 décembre 2025 de la société 5 MARS ;
- Revue analytique des derniers comptes annuels clos des sociétés filiales, directes comme indirectes, de la société 5 MARS : notamment la société CETS MAHE TREMEL LEBOURDAIS EXPERTISES, la société UNION D'EXPERTS POITOU, la société GO 44, la société UE-OM, la société MAHE TREMEL LEBOURDAIS IRDEX, la société UNION D'EXPERTS DEVELOPPEMENT, la SCI GO 22 ;



- Obtention et examen du rapport d'évaluation de la société 5 MARS, établi par le cabinet d'expertise comptable COHESIO en date du 2 avril 2026 ;
- Plus généralement, vérification qu'aucun fait ou événement n'est survenu jusqu'à la date du rapport, susceptible d'avoir une incidence financière sur la valeur des apports ;
- Obtention d'une lettre d'affirmation.

Nous précisons enfin n'avoir relevé aucun avantage particulier consenti dans le cadre de la présente opération.

## **2.2. Appréciation du Commissaire aux Apports**

Dans le but de corroborer la valorisation retenue, nous avons mis en place une méthode de valorisation alternative usuellement utilisée : la méthode des transactions comparables.

### **Méthode des transactions comparables**

Nous nous sommes fondés sur les transactions de gré à gré récentes intervenues sur le secteur et dont le domaine d'activité est proche de celui de la société 5 MARS et de ses filiales. En outre, nous avons complété notre approche à partir des informations publiques communiquées par des médias spécialisés. Nous avons ainsi déduit (i) les multiples de chiffres d'affaires et d'excédent brut d'exploitation pour les sociétés d'exploitation et (ii) les plus-values immobilières latentes pour les sociétés à prépondérance immobilière permettant d'aboutir à la valeur de ces apports.

### **Statuts de la société bénéficiaire**

Nous avons pris connaissance des statuts modificatifs de la société bénéficiaire, du projet de texte des résolutions d'Assemblée Générale Extraordinaire afférent à l'opération d'apport, et en l'occurrence de la valorisation envisagée des apports. L'évaluation obtenue par l'application de la méthode ci-dessus me permet de corroborer la valeur retenue par les parties à l'opération.

## **3. SYNTHESE**

Il a été décidé d'apporter les titres de la société 5 MARS détenus par Monsieur François LEBOURDAIS au profit de la société 5 ÉLÉMENTS, pour un montant total de 5.631.360 euros.

La valeur de 5.631.360 euros retenue repose sur l'application de méthode de valorisation établie sur la base de la valeur nette comptable corrigée de la société dont les titres sont apportés.

Cette valeur repose sur la poursuite escomptée du développement de la clientèle.



#### **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 5.631.360 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

Saint-Grégoire, le 31 mai 2026

LEXIA CONSEIL  
Commissaire aux apports

Pierre-Emmanuel DEVY  
Associé