

In Extenso

AUDIT

2CNE RENOU

Société à responsabilité limitée
7 RUE DE LA COUR
85500 LES HERBIERS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT



2CNE RENOU

Société à responsabilité limitée
7 Rue de la Cour
85500 LES HERBIERS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT DES TITRES DE LA SOCIETE BITEAU & RENOU PAYSAGISTES A LA SOCIETE 2CNE RENOU

A l'associé unique de la société 2CNE RENOU,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui nous a été confiée par décision de l'associé du 24 juillet 2026 de la société 2CNE RENOU en formation, concernant l'apport en nature de 300 parts de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTE détenues par Monsieur Charles RENOU, au profit de la société 2CNE RENOU en formation, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.223-9 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport des titres de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES détenus par Monsieur Charles RENOU à la société 2CNE RENOU.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

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

In Extenso

AUDIT

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

1.1 Contexte de l'opération

La présente opération d'apport de titres est effectuée dans le cadre d'une constitution de société avec apport en nature des titres de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES à la société 2CNE RENOU.

Ces titres sont détenus par Monsieur Charles RENOU co-gérant et sont apportés à des fins de restructuration.

1.2 Présentation des parties en présence

1.2.1 Personnes physiques apporteuses

Monsieur Charles RENOU apporte à la société 2CNE RENOU, la pleine propriété de 300 parts ordinaires, soit l'intégralité des titres lui appartenant dans le capital de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES (50% du capital de BITEAU & RENOU PAYSAGISTES). Ces titres lui appartiennent depuis la constitution de la société, le 19 janvier 2016.

1.2.2 Société bénéficiaire

La société **2CNE RENOU** est une société à constituer sous forme de Société à Responsabilité Limitée au RCS de LA ROCHE SUR YON. Son capital social sera de 250 000 € divisé en 2 500 parts de 100 € chacune. Son siège social est situé au 7 Rue de La Cour, 85500 LES HERBIERS.

La Société a pour objet :

- La détention et la gestion de tous titres et droits sociaux de sociétés, l'acquisition par tous moyens et la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières, cotées ou non cotées, ainsi que de parts sociales, parts d'intérêt, droits mobiliers ou immobiliers ;
- La propriété, l'administration et l'exploitation par bail location ou autrement d'immeubles, bâtis ou non bâtis, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;
- La location active et passive de tous immeubles et droits immobiliers et l'aliénation de ceux devenus inutiles à la société ;
- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt auprès de tout établissement de crédit, ainsi que de l'octroi de toutes garanties susceptibles d'en favoriser le développement,
- Toutes prestations de services, de conseils, sur les plans administratif, comptable, commercial, technique, financier ou autres,

La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

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.

In Extenso

AUDIT

Son capital est réparti de la façon suivante :

Associé	Valeur du K	Nbre de parts	% détenu
Charles RENOU	250 000 €	2 500	100 %
TOTAL CAPITAL	250 000 €	2 500	100%

1.2.3 Société dont les titres sont apportés

La société **BITEAU & RENOU PAYSAGISTES** est une Société à Responsabilité Limitée au capital social de 6 000 euros, divisé en 600 parts de 10 euros de valeur nominale chacune, intégralement souscrites et libérées.

Son siège social est situé 12 rue de l'Industrie, 85640 MOUCHAMPS ; elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de La Roche Sur Yon sous le numéro SIREN 818057614 depuis le 28/01/2016.

La société a pour objet :

- paysagiste : conception, création, entretien de tous espaces verts, parcs et jardins, végétaux, abattage, élagage ;
- travaux de maçonnerie et de rénovation du bâtiment,
- vente et fournitures de toutes marchandises se rapportant à ces activités en gros ou au détail

La date de clôture de la société est le 31 décembre.

A la date de l'opération, le capital est détenu à 50% par Monsieur Charles RENOU et à 50% par Charles BITEAU.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Monsieur Charles RENOU, apporte à la société 2CNE RENOU, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Monsieur Charles RENOU, ès-qualités de co-gérant :

- la pleine propriété de 300 parts sociales soit l'intégralité des titres lui appartenant dans le capital de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES. Monsieur Charles RENOU, apporteur, est propriétaire des 300 parts de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES faisant l'objet du présent contrat depuis le 19 janvier 2016.

La valeur nette des biens apportés ressort à 250 000 €.

La valeur des titres faisant l'objet des présents apports a été déterminée sur la base des comptes annuels de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES des 3 dernières années arrêtés au 31 décembre (2023 à 2025).

In Extenso

AUDIT

L'estimation des titres apportés a été obtenue en appliquant plusieurs méthodes courantes utilisées pour ce type d'établissement :

- Méthode de valorisation patrimoniale
- Méthode de capitalisation selon l'EBE corrigé
- Méthode de capitalisation de la CAF moyenne
- Méthode de valorisation selon la capacité de remboursement
- Méthode de valorisation fiscale (moyenne pondérée des méthodes patrimoniales et de rentabilité)

1.3.2 Aspects fiscaux

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange des titres de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES contre les titres émis à titre de création de la société 2CNE RENOU.

1.3.3 Jouissance et conditions

L'apporteur, Monsieur Charles RENOU, déclare que :

- Les parts sociales apportées sont entièrement libérées ;
- Les parts sociales apportées ne sont grevées d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement ;
- Il n'existe aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel, pouvant s'opposer à la libre disposition et à la transmission de ces droits sociaux ;
- Les parts sociales apportées sont sa propriété légitime, et qu'il a la pleine capacité pour en disposer.

La société 2CNE RENOU sera propriétaire des droits sociaux apportés à compter du jour de la constitution de la société.

Elle en aura la jouissance à compter du même jour. A compter de cette date, la société 2CNE RENOU sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux titres apportés et aura droit notamment aux résultats, dividendes, acomptes sur dividendes ou autres produits attachés aux titres apportées.

1.3.3 Conditions suspensives

L'opération d'apport est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Etablissement du rapport du commissaires aux apports contenant l'appréciation de la valeur desdits apports,
- Attestation de dépôt des statuts constitutifs de la société 2CNE RENOU.

1.3.4 Rémunération des apports

En rémunération de l'apport effectué à titre pur et simple, évalué à la somme globale de 250 000 €, il sera attribué à l'apporteur 2 500 parts, d'une valeur nominale de 100 € chacune, lesquelles sont entièrement souscrites et intégralement libérées à raison de l'apport effectué par Monsieur Charles RENOU.

2 Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie des commissaires aux comptes relatives à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé de la société 2CNE RENOU sur la valeur des apports devant être effectués.

Nous avons notamment :

- ✓ Obtenu des personnes en charge de l'opération les informations nécessaires pour prendre connaissance de son contexte et des modalités envisagées en marge de l'examen du contenu du projet de contrat d'apport de titres,
- ✓ Vérifié la pleine propriété des titres apportés,
- ✓ Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES,
- ✓ Obtenu et examiné les comptes annuels de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES arrêtés au 31 décembre 2025,
- ✓ Examiné les opérations postérieures au 31 décembre 2025 et notamment la situation non arrêtée au 30 juin 2026 pour valider que celles-ci n'auraient pas d'impact significatif sur la valeur retenue avec la même méthodologie ;
- ✓ Echangé avec la direction qui nous a indiqué que la société était sur le même niveau d'activité en 2026 que celui constaté en 2025,
- ✓ Examiné le contrat d'apport des titres,
- ✓ Contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de l'apporteur nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements significatifs pouvant remettre en cause l'évaluation des apports.

2.2 Propriété et réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété des titres de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES par Monsieur Charles RENOU.

Ainsi, Monsieur Charles RENOU est bien propriétaire et a la pleine jouissance des 300 parts sociales de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES faisant l'objet de l'apport, depuis le 19 janvier 2016.

2.3 Appréciation de la valeur de l'apport

2.3.1 Nature de l'apport et caractéristique de l'appréciation

L'apport des titres envisagé est effectué par Monsieur Charles RENOU.

L'apport porte sur 300 parts représentant 50% du capital de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES (capital constitué de 600 parts).

2.3.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

En vue d'apprécier la valeur des apports, nous avons :

- ✓ Mis en œuvre des procédures analytiques sur les comptes annuels de la société BITEAU & RENOU PAYSAGISTES au 31 décembre 2025 et sur la situation au 30 juin 2026,
- ✓ Analysé la valeur proposée dans le contrat d'apport des titres et contrôlé la réalité des éléments apportés,
- ✓ Analysé les éléments post clôture (au 1^{er} janvier au 30 juin 2026)
- ✓ Examiné la valeur globale de l'apport à partir des différentes méthodes utilisées,
- ✓ Obtenu une lettre d'affirmation en date du 27 juillet 2026 du dirigeant de la société, qui nous a confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission et l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de minorer la valeur de l'apport.

La méthode d'évaluation de la société réalisée est basée sur :

- Méthode patrimoniale : capitaux propres au 31 décembre 2025 réévalués sur la base d'une clientèle estimée à 3 années de bénéfice net moyen des 3 derniers exercices, d'une plus-value sur immobilisations corporelles (net d'impôt) et déduction faite de la distribution de dividendes intervenue sur 2026.
- Méthode de capitalisation de l'EBE corrigé sur la base de l'excédent brut d'exploitation moyen des 3 derniers exercices, avec un coefficient multiplicateur de 2.5, diminué de la dette financière nette et augmenté de la trésorerie excédentaire.
- Méthode de capitalisation de la CAF sur la base de la CAF des 3 derniers exercices avec un coefficient multiplicateur de 5.
- Méthode de capacité de remboursement, sur la base de la part de la CAF disponible actualisée, avec un coefficient multiplicateur de 6, diminuée des emprunts restants dus et augmentée d'une part d'autofinancement.
- Méthode « dite » fiscale, combinant les valeurs patrimoniales et les valeurs de rentabilité, avec une pondération appliquée de respectivement 75% et 25%.

Les valeurs obtenues selon chacune des méthodes sont comprises entre 482 K€ et 518 K€ pour 100% des titres.

L'apporteur ressort une valorisation comprise entre 499 K€ et 502 K€ en pondérant et moyennant les différentes méthodes.

L'apporteur a retenu une valeur de 500 K€ pour 100% des titres, tenant compte d'une prudence liée à la conjoncture notamment.

Nos contrôles sur ces valeurs d'utilité n'ont pas révélé d'anomalie significative. Nous nous sommes notamment assurés que ces valeurs n'avaient pas diminué en intégrant la situation au 30/06/2026 non arrêtée à la date d'émission du rapport.

In Extenso

AUDIT

A l'issue de ces travaux et compte tenu des informations qui nous ont été communiquées sur les événements intervenus depuis le 31 décembre 2025, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valorisation 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 par Monsieur Charles RENOUE tenue pour 250 000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant du capital de la société 2CNE RENOUE à constituer.

Fait à Saint Herblain, le 28 juillet 2026

Le commissaire aux apports

IN EXTENSO OUEST AUDIT

Erwann HUBY

Signé par :

EF60B98F34004C8...

Commissaire aux comptes