



**Apport de parts sociales
des sociétés RD CONSTRUCTIONS et SCI RD-M
à
la société 3MDKR**

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**



En exécution de la mission qui m'a été confiée concernant l'apport des parts sociales des sociétés **RD CONSTRUCTIONS et SCI RD-M** par Monsieur David RIVIERE et Madame Manuella RIVIERE à la société **3MDKR**, société en cours de constitution, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 223-33 du Code de Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le traité d'apport établi en 2026. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine 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 au montant du capital social de la société bénéficiaire des apports, en cours de constitution, augmenté d'une éventuelle prime d'apport.

Ma mission prenant fin avec la remise du présent rapport, il ne m'appartient pas de le mettre à jour pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et ma conclusion présentées dans l'ordre suivant :

- I. **Présentation de l'opération et description des apports**
- II. **Evaluation et rémunération des apports**
- III. **Diligences effectuées et appréciations de la valeur des apports**
- IV. **Conclusion**

I. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 CONTEXTE DE L'OPERATION

Le présent apport de titres s'inscrit dans le cadre d'une opération de restructuration patrimoniale visant à regrouper à l'actif de la société 3MDKR, société holding en cours de constitution, les participations détenues par Monsieur David RIVIERE et Madame Manuella RIVIERE dans le capital des sociétés RD CONSTRUCTIONS et SCI RD-M.

1.2 LA SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La société **3MDKR** a les caractéristiques suivantes :

- Société à responsabilité limitée en cours de constitution
- au capital de 1 094 525 €, composé de 1 094 525 parts sociales de 1 €
- en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Saint-Pierre de la Réunion
- siège social à SAINT-JOSEPH (97480), 61A Rue Raphaël Babet

La Société a pour objet la prise d'intérêts ou de participations dans toutes sociétés et entreprises françaises ou étrangères, quel qu'en soit l'objet et sous quelque forme que ce soit, notamment par la souscription ou l'acquisition de toutes valeurs mobilières, parts sociales et autres droits sociaux, ainsi que la gestion de ceux-ci.

Les co-gérants de la Société Bénéficiaire sont Monsieur David RIVIERE et Madame Manuella RIVIERE.

1.3.LES APORTEURS

Monsieur David RIVIERE, né le 19 mai 1978 à Saint-Joseph (La Réunion), de nationalité française, demeurant 61A Rue Raphaël Babet 97480 Saint-Joseph.

Madame Manuella CHANE KUEN épouse RIVIERE, née le 3 juillet 1981 à Saint-Pierre (La Réunion), de nationalité française, demeurant 61A Rue Raphaël Babet 97480 Saint-Joseph.

1.4. BIENS APPORTES – pleine propriété de 119 parts sociales de la société RD CONSTRUCTIONS

La société RD CONSTRUCTIONS a les caractéristiques suivantes :

- Société à responsabilité limitée
- au capital de 12 000 €, composé de 120 parts sociales de 100 €
- immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saint-Pierre de la Réunion sous le numéro 488 573 338
- siège social à SAINT-JOSEPH (97480), 24 Rue Aimé Lucas – Les Grègues

La Société a pour objet les travaux de maçonnerie générale et de gros œuvre de bâtiment, ainsi que toutes activités s'y rattachant.

Le gérant de la Société est Monsieur David RIVIERE.

1.5. BIENS APPORTES – pleine propriété de 998 parts sociales de la société SCI RD-M

La société SCI RD-M a les caractéristiques suivantes :

- Société civile immobilière
- au capital de 1 000 €, composé de 1 000 parts sociales de 1 €
- immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saint-Pierre de la Réunion sous le numéro 907 443 519
- siège social à SAINT-JOSEPH (97480), 61A Rue Raphaël Babet

La Société a pour objet l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers.

Les co-gérants de la Société sont Monsieur David RIVIERE et Madame Manuella RIVIERE.

II. EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

2.1 EVALUATION RETENUE

La valorisation de la société RD CONSTRUCTIONS a été déterminée sur la base d'une approche multicritère combinant des méthodes patrimoniale et de rendement (valeur patrimoniale, valeur de productivité, capitalisation du bénéfice net moyen, de l'excédent brut d'exploitation corrigé et de la capacité d'autofinancement), mise en œuvre dans le rapport d'évaluation établi par le cabinet ARIANE CONSEIL au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2025, lequel aboutit à une fourchette de valeur comprise entre 491 000 € et 526 000 €.

La valeur de la société RD CONSTRUCTIONS a été établie forfaitairement à 517 000 € pour 120 parts, soit environ 4 308,33 € par part sociale.

Ainsi, les 119 parts sociales apportées par Monsieur David RIVIERE sont évaluées à 512 691 € au total.

La valorisation de la société SCI RD-M a été réalisée sur la base d'une approche de l'actif net réévalué, tenant compte de la valeur vénale de l'ensemble immobilier détenu par la Société telle qu'elle résulte de l'avis de valeur établi le 26 mai 2026 par l'agence OFIM, qui retient une valeur de marché de 1 000 000 €, soit une plus-value latente de 572 077 € par rapport à la valeur nette comptable au 31 décembre 2025.

La valeur de la société SCI RD-M est établie forfaitairement à 583 000 € pour 1 000 parts, soit 583 € par part sociale.

Ainsi, les 998 parts sociales apportées sont évaluées à 581 834 € au total (soit 290 917 € pour chacun des Apporteurs),

portant la valeur totale des apports à 1 094 525 €.

2.2 REMUNERATION DES APPORTS

En rémunération des apports ci-dessus désignés, il sera attribué aux Apporteurs 1 094 525 parts sociales d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune de la société 3MDKR, créées lors de la constitution de la Société au titre d'un capital de 1 094 525 €, réparties comme suit : 803 608 parts sociales (numérotées 1 à 803 608) à Monsieur David RIVIERE et 290 917 parts sociales (numérotées 803 609 à 1 094 525) à Madame Manuella RIVIERE. L'apport étant net de tout passif, aucune prime d'apport n'est constatée.

2.3. AVANTAGES PARTICULIERS STIPULES

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

III. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

3.1 Diligences mises en œuvre :

J'ai effectué les diligences selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables 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, le cas échéant, au moins au montant du capital social de la société bénéficiaire des apports, en cours de constitution.

Ces diligences ont été les suivantes :

- Je me suis entretenu avec les conseils des sociétés concernées, lesquels m'ont exposé les détails de l'opération,
- J'ai eu accès à certains documents juridiques et pièces que j'ai estimé utile d'obtenir,
- J'ai réalisé des diligences afin de contrôler la propriété des titres des sociétés objet de l'apport,
- J'ai pris connaissance des comptes des sociétés dont les titres sont apportés (exercice clos le 30 septembre 2025 pour la société RD CONSTRUCTIONS et le 31 décembre 2025 pour la société SCI RD-M), des rapports d'évaluation, de l'avis de valeur immobilier, des données prévisionnelles et des principaux contrats,
- J'ai contrôlé la cohérence des documents qui m'ont été transmis,
- J'ai obtenu une lettre d'affirmation.

3.2. CONTROLE DE LA REALITE DES ACTIFS APPORTES

J'ai mis en œuvre les diligences nécessaires pour m'assurer notamment que les apporteurs étaient bien propriétaires et titulaires réguliers des droits leur permettant de réaliser les apports envisagés et qu'il n'existait pas d'entrave à leur libre disposition.

A l'issue de mes travaux, je n'ai pas relevé d'élément significatif susceptible de remettre en cause la réalité des actifs apportés.

3.3 APPROCHE DE LA VALEUR DES ACTIFS APPORTES

3.3.1 Pertinence de la méthode retenue :

La valorisation a été déterminée par les Apporteurs et leurs conseils, sur la base notamment du rapport d'évaluation de la société RD CONSTRUCTIONS établi par le cabinet ARIANE CONSEIL et, s'agissant de la société SCI RD-M, de l'avis de valeur de l'ensemble immobilier établi par l'agence OFIM. La valeur retenue pour la société RD CONSTRUCTIONS (517 000 €) se situe à l'intérieur de la fourchette d'évaluation ressortant du rapport précité, et les données prévisionnelles des exercices 2026/2027 et 2027/2028 qui m'ont été communiquées confortent le niveau de rentabilité attendu. La valeur retenue pour la société SCI RD-M (583 000 €) correspond aux capitaux propres au 31 décembre 2025 augmentés de la plus-value latente sur l'ensemble immobilier. Ces méthodes n'appellent pas d'observation particulière de ma part.

3.3.2 Appréciation sur l'application de cette méthode

Les contrôles n'ont pas révélé d'anomalies significatives.

IV CONCLUSION

L'opération d'apport est réalisée par Monsieur David RIVIERE et Madame Manuella RIVIERE au profit de la société 3MDKR, société en cours de constitution.

Les apports sont constitués de 119 parts sociales de la société RD CONSTRUCTIONS (numérotées 1 à 119, apportées par Monsieur David RIVIERE et évaluées à 512 691 €) et de 998 parts sociales de la société SCI RD-M (499 parts numérotées 2 à 500 apportées par Monsieur David RIVIERE et 499 parts numérotées 501 à 999 apportées par Madame Manuella RIVIERE, évaluées ensemble à 581 834 €), soit une valeur totale des apports de 1 094 525 €.

A la date du présent rapport, je conclus que la valeur totale des apports s'élevant à 1 094 525 euros me paraît cohérente avec les hypothèses retenues et les contrôles de cohérences réalisés.

En conséquence, je considère que la valeur des apports n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins au montant du capital social de la société 3MDKR en cours de constitution, soit 1 094 525 €, étant précisé que l'apport est effectué net de tout passif, sans prime d'apport.

A Marseille, le 29 juillet 2026



Le Commissaire aux apports
PYTHEAS CONSEIL
Nicolas COURTOIS