CABINET GOUVERITH
EXPERTISE COMPTABLE

Jérôme GOUVERITH
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes

8, Parc d'activités
de Doaren Molac
56610 ARRADON

Tél. : 02 97 01 03 54
Fax : 02 97 01 05 92
cabinet@gouverith.com

Monsieur Christophe BOGRAND
SARL MODIS
Locuon Château du Launay
56160 PLOERDUT

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DANS LE CADRE DE L'OPERATION D'APPORT DE TITRES DE LA SOCIETE CIVILE 3BI AU PROFIT DE LA SOCIETE SARL MODIS

CABINET GOUVERITH
EXPERTISE COMPTABLE

Jérôme GOUVERITH
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes

8, Parc d'activités
de Doaren Molac
56610 ARRADON

Tél. : 02 97 01 03 54
Fax : 02 97 01 05 92
cabinet@gouverith.com

Monsieur Christophe BOGRAND
SARL MODIS
Locuon Château du Launay
56160 PLOERDUT

Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre société concernant le projet d'apport de titres de la société civile 3BI, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.227-1 du même code.

Le détail des apports a été arrêté dans le projet d'apport en nature des titres qui nous a été communiqué. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle 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 apporteuse augmentée de la prime de fusion.

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.

Nos constatations et conclusions sont présentées ci-après selon le plan suivant

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

1. Présentation de l'opération d'apport

1.1 Contexte de l'opération.

Au terme du projet d'apport que nous avons reçu, l'opération envisagée consiste en l'apport des parts sociales de la société civile 3BI détenues par Monsieur Christophe BOGRAND à la société SARL MODIS.

1.2 Présentation de la société et des parties en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

Les titres apportés sont détenus par Monsieur Christophe BOGRAND, né le 07 avril 1963 à BOULOGNE BILLANCOURT (92) et demeurant au lieudit Le Launay – PLOERDUT (56160)

1.2.2 Société bénéficiaire : la société SARL MODIS

La société MODIS est immatriculée au RCS de Lorient sous le numéro 387 868 151.

1.2.3 Société civile 3BI dont les titres sont apportés.

La société civile 3BI a été immatriculée sous la forme d'une société civile le 29/10/2008 au RCS de Vannes sous le numéro 425 032 265.

Son siège social est 2 rue de la porte poterne 56000 Vannes.

Son capital social s'élève actuellement à 6 282 199.10 euros. Il est divisé en 412 080 parts sociales intégralement libérées et attribuées comme suit :

- Madame Marie-Valérie BUREAU : 137 360 parts sociales
- Monsieur Christophe BOGRAND : 137 360 parts sociales
- Monsieur Bertrand BOGRAND : 137 360 parts sociales

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

Les apports de titres sont consentis à titre pur et simple et sont rémunérés par les parts sociales créées de la Société Bénéficiaire de l'apport.

1.3.2. Conditions suspensives

L'apport ne sera définitif qu'après approbation en assemblée générale de la société bénéficiaire.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, évalué à TROIS MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE QUARANTE HUIT EUROS (3 574 048 euros), il sera attribué comme suit :

- A Monsieur Christophe BOGRAND 44 676 parts sociales de la société MODIS

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

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

1.4 Description de l'opération

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties. La valeur a été obtenue en prenant en compte la valeur vénale estimée des immeubles détenus par la société 3BI et ses filiales.

1.4.2. Description de l'apport

Monsieur Christophe BOGRAND fait apport à la société MODIS de la pleine propriété de ses 137 360 parts sociales de valeur nominale de 15.24 € de la société 3BI

L'apport est évalué à 3 574 048 euros, soit 26.0385 euros pour chacun des 137 360 titres apportés et représentant un tiers du capital de la société 3BI.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatifs à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société MODIS sur la valeur des apports devant être effectués.

Dans ce cadre, nos diligences ont consisté pour l'essentiel à :

- Examiner le projet de traité d'apport ;

- Examiner les documents juridiques relatifs à l'apport et notamment les comptes d'associés et les registres afin de nous assurer de la propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;

- Echanger avec les différents conseils associés à l'opération ;

- Prendre connaissance des derniers comptes annuels de la société civile 3BI et des ses filiales les sociétés SARL OUEST IMMO, SAS Société bretonne de magasins, SCI THIERS, SCI BAZIMMO

- Nous faire communiquer les détails de comptes ainsi que les éléments ayant servis à l'évaluation ;

- Vérifier, jusqu'à la date du présent rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport des titres envisagé est effectué par une personne physique.

La valorisation des titres de la société civile 3BI a été fixée au regard de la valeur des actifs immobiliers détenus.

Le principe de valorisation ainsi retenu n'appelle pas de remarque de notre part.

2.3 Réalité des apports

Les apports sont constitués des parts sociales.

Dans le cadre de nos travaux, nous avons obtenu la copie des derniers statuts de la société civile 3BI confirmant la propriété des parts sociales apportées par l'apporteur telle que mentionnée précédemment.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

La situation établie au 30 juin 2025 de la société civile 3BI présente un niveau de capitaux propres s'élevant à 8 320 642 €. Ce montant tient compte d'une distribution de dividende de 1 500 000 euros suite à l'affectation du résultat 2024 de 3 043 697.89 euros.

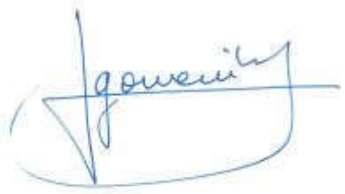
La valeur nette comptable des actifs immobilisés s'élève à 8 815 727 €.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 3 574 080 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 des apports.

Fait à Arradon, le 13 novembre 2025

Jérôme GOUVERITH
Commissaire aux comptes



Signé par Jerome Gouverith
Le 17 nov. 2025

doc_0zo
tx_Dv2lBGny8xk4