



24 B Rue Jean Baptiste GODIN  
ZAC de la Forge  
35 590 SAINT GILLES  
Tél. : 02 99 83 60 82  
Mail : dbnconseils@orange.fr

## A.T. INVEST

Société par Parts Simplifiée à associé unique au capital de 5.000 Euros

Siège social : 10 Impasse de l'Etoile

13250 SAINT CHAMAS

842 528 705 RCS SALON DE PROVENCE

### **Rapport du commissaire aux apports sur la valeur de l'apport**



24 B Rue Jean Baptiste GODIN  
ZAC de la Forge  
35 590 SAINT GILLES  
Tél. : 02 99 83 60 82  
Mail : dbnconseils@orange.fr

A l'associé unique de la société A.T. INVEST,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'assemblée générale en date du 13 novembre 2023, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Adrien THEVENOT dans le cadre de l'augmentation de capital de la société A.T. INVEST, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 225-147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'apport en nature, signé par les personnes morales concernées le 13 novembre 2023. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport en nature n'est pas surévaluée.

A 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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. Synthèse
4. Conclusion.



24 B Rue Jean Baptiste GODIN  
ZAC de la Forge  
35 590 SAINT GILLES  
Tél. : 02 99 83 60 82  
Mail : dbnconseils@orange.fr

## **1. Présentation de l'opération et description des apports**

### **1.1. Contexte de l'opération**

Le présent apport de titres de la société GROUPE THEOS envisagé par Monsieur THEVENOT, lors de l'augmentation de capital envisagé de la société A.T. INVEST, est une opération de restructuration interne destinée à permettre une simplification des structures actuelles.

### **1.2. Présentation des participants**

#### **1.2.1 Personne physique Apporteur**

Monsieur Adrien THEVENOT, demeurant 10 Impasse de l'Etoile - 13250 SAINT CHAMAS, de nationalité française, né le 25/03/1992 à Lyon, célibataire,

#### **1.2.2 Société bénéficiaire**

**A.T INVEST**, société par parts simplifiée unipersonnelle au capital de 5.000 €, immatriculée au RCS de Salon-de-Provence sous le numéro 842 528 705, ayant son siège social 10 impasse de l'Etoile 13250 Saint-Chamas, représentée par son Président actuellement en exercice, Monsieur Adrien THEVENOT

#### **1.2.3. Société THEOS GROUPE dont les parts sont apportées**

**THEOS GROUPE**, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de Salon-de-Provence sous le numéro 819 810 797, dont le siège social est sis Résidence Mira Verdé, 5 bis rue la Liberté – 13140 Miramas.

Cette société a pour objet :

- « l'acquisition de tous terrains ou droits immobiliers comprenant le droit de construire ;
- la construction, sur ces terrains ou droits immobiliers, de tous immeubles, de toutes destinations et usages ;



24 B Rue Jean Baptiste GODIN  
ZAC de la Forge  
35 590 SAINT GILLES  
Tél. : 02 99 83 60 82  
Mail : dbnconseils@orange.fr

- la vente, en totalité ou par parts, des immeubles constructions, avant ou après leur achèvement ;
- accessoirement la location desdits immeubles ;
- transactions immobilières ;
- marchand de biens ;

Et d'une façon générale, toutes opérations mobilières ou immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis.

- la participation directe ou indirecte de la société de toutes opérations financières, immobilières ou mobilière ou entreprise commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou tout objet similaire ou connexe.

Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet. »

Son capital de 15 000 (quinze mille) euros, composé de 1 500 (mille cinq cents) parts, est détenu par deux associés détenant chacun 750 parts sociales.

La propriété des parts apportées et la libre disposition que les apporteurs ont desdites parts résultent des statuts de la société « THEOS GROUPE ».

### **1.3. Description de l'opération**

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le projet d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit :

L'apporteur soussigné, apporte net de tout passif et sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la Société Bénéficiaire, la Société A.T. INVEST les 750 parts qu'elle détient dans la société THEOS GROUPE pour un montant net de 1 500 000 euros.

Les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.

L'apport sera réalisé avec effet à la date de l'augmentation de capital de la société A.T. INVEST.



24 B Rue Jean Baptiste GODIN  
ZAC de la Forge  
35 590 SAINT GILLES  
Tél. : 02 99 83 60 82  
Mail : dbnconseils@orange.fr

### **1.3.1. Condition suspensive**

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à la condition suspensive de la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société « A.T. INVEST », correspondant à la rémunération dudit apport.

Il est expressément convenu que la réalisation de cette condition suspensive devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2023, à défaut de quoi, le contrat d'apports sera considéré comme caduc et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

### **1.3.2. Rémunération de l'apport**

L'apport de Monsieur THEVENOT de la pleine propriété de 750 (sept cents) parts de la société THEOS GROUPE, lesdites parts étant évaluées à la somme de 1 500 000 (un million cinq cent mille) euros, est consenti et accepté moyennant la rémunération suivante : l'attribution de 150 000 (cent cinquante mille) actions nouvelles de la Société A.T. INVEST.

### **1.3.3. Avantages particuliers stipulés**

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

## **1.4. Présentation de l'apport**

### **1.4.1. Méthode d'évaluation retenue**

L'apport implique des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur nette comptable au 31 décembre 2021.

### **1.4.2. Description de l'apport**

Les titres de la société THEOS GROUPE dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de capital de la société A.T. INVEST, ont été évalués à leur valeur de 1 500 000 € sur la base d'une valorisation retenant les capitaux propres de la société ainsi que sa valeur d'entreprise selon la méthode DCF avec actualisation des flux financiers.



24 B Rue Jean Baptiste GODIN  
ZAC de la Forge  
35 590 SAINT GILLES  
Tél. : 02 99 83 60 82  
Mail : dbnconseils@orange.fr

## **2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport**

### **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 les associés de la société A.T. INVEST sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Adrien THEVENOT.

J'ai notamment :

- rencontré 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 projet de traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'activité de la société THEOS GROUPE au regard des comptes annuels arrêtés au 31 mars 2023 ainsi que la situation au 30 septembre 2023 de cette société ;
- obtenu et revu la cohérence des données prévisionnelles avec les responsables de ces sociétés ;

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la société me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui m'ont été communiquées.

### **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 Monsieur Adrien THEVENOT.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir 1 500 000 € en tant que valeur d'apport des parts de la société THEOS GROUPE sur la base d'une valorisation



24 B Rue Jean Baptiste GODIN  
ZAC de la Forge  
35 590 SAINT GILLES  
Tél. : 02 99 83 60 82  
Mail : dbnconseils@orange.fr

retenant les capitaux propres de la société ainsi que sa valeur d'entreprise selon la méthode DCF avec actualisation des flux financiers.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées 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 Monsieur Adrien THEVENOT des parts objet du présent apport.

## **2.4 Appréciation de la valeur de l'apport**

### **2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation**

L'apport envisagé porte sur 750 (sept cent cinquante) parts de la société THEOS GROUPE soit 50% du capital social de cette dernière.

### **2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties**

La valeur d'apport a été déterminée selon une méthode satisfaisante décrite ci-dessus

## **3. Synthèse**

La valeur réelle des parts de la société THEOS GROUPE a été déterminée par les parties en fonction d'une méthode d'évaluation.

Sur la base des éléments développés ci-dessus, la valeur globale des titres apportés, représentatifs de 50% du capital de la société THEOS GROUPE ressort à un montant de 1 500 000 (un million cinq cent mille) euros.

Nous n'avons pas décelé d'anomalies significatives ayant une incidence sur une surévaluation des apports en nature.



24 B Rue Jean Baptiste GODIN  
ZAC de la Forge  
35 590 SAINT GILLES  
Tél. : 02 99 83 60 82  
Mail : dbnconseils@orange.fr

#### **4. Conclusion**

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports s'élevant à la somme de 1 500 000 (un million cinq cent mille) euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de la partie correspondante du capital social de la société bénéficiaire des apports correspondant aux parts d'apport.

Fait à SAINT GILLES, le 21 décembre 2023

Le Commissaire aux apports

Germaine DE BARROS