

Bordereau attestant l'exactitude des informations - VIENNE - 3802 - Actes des sociétés (A) -
Dépôt le 09/09/2024 - A2024/006208 - 2018 B 01439 - 843 312 869 - GROUPE DAVID
ARTHAUD



INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE
DES EXPERTS-COMPTABLES DE LYON

MEMBRE DE LA COMPAGNIE
REGIONALE DE LYON

SAS GROUPE DAVID ARTHAUD

Société par Actions Simplifiée
au capital de 3 000 euros

Siège Social : 15, rue Lac Jacob
38150 SALAISE-SUR-SANNE

R.C.S. : VIENNE 843 312 869

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES A LA SOCIETE GROUPE DAVID ARTHAUD SAS PAR MONSIEUR DAVID ARTHAUD

Daniel SICAUD
270, Rue Antoine de Saint-Exupéry
01400 CHATILLON SUR CHALARONNE

Tél : 04 74 55 31 87
Fax : 04 74 55 71 37

TVA CEE : FR 06 398 583 377
N° siret : 398 583 377 000 62
APE : 6920Z

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS
DEVANT ETRE EFFECTUES A LA SOCIETE GROUPE DAVID ARTHAUD SAS
PAR MONSIEUR DAVID ARTHAUD**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par l'associé unique de la société GROUPE DAVID ARTHAUD en date du 16 juillet 2024, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur David ARTHAUD dans le cadre de l'augmentation de capital de cette société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le traité d'apport de titres sociaux. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle 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 au moins à la valeur au nominale des parts sociales 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.

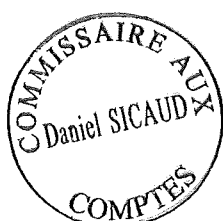
Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

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

I - PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1-1 Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur David ARTHAUD, lors de l'augmentation de capital de la société GROUPE DAVID ARTHAUD, s'inscrit dans le cadre d'une opération de restructuration patrimoniale. Il a pour objet de regrouper à l'actif de la société bénéficiaire, dans le cadre d'une société holding, différentes participations détenues par l'apporteur.



1-2 Personne et entités participant à l'opération

1-2.1 Personne physique apporteuse

La société GROUPE DAVID ARTHAUD va augmenter son capital par l'apport :
- de 98 Parts de la SCI DU GROUPE, actuellement détenus par Monsieur David ARTHAUD
- des 44 parts de la société civile LA ROSERAIE, actuellement détenus par Monsieur David ARTHAUD.

Monsieur David ARTHAUD est né le 28 février 1978 à ROUSSILLON (38), de nationalité française, divorcé de Madame Sandra VEYER suivant convention de divorce du 26 mai 2021, demeurant 15 rue Lac Jacob - 38150 SALAISE-SUR-SANNE.

1-2.2 Société bénéficiaire

*** la société GROUPE DAVID ARTHAUD,**

Conformément aux statuts, la société GROUPE DAVID ARTHAUD est une société par actions simplifiée au capital de 3 000 euros ayant son siège social 15 rue Lac Jacob - 38150 SALAISE-SUR-SANNE.

1-2.3 SCI DU GROUPE dont les titres sont apportés

DU GROUPE est une société civile immobilière au capital social de 100 euros, dont le siège social est sis 15, rue Lac Jacob - 38150 SALAISE-SUR-SANNE inscrite au RCS de Vienne : 843 848 466

Son capital, composé de 100 parts, est détenu par Monsieur David ARTHAUD pour 99% et par GROUPE David ARTHAUD pour 1%. Cette société a pour objet en outre l'acquisition d'un immeuble, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

Elle détient actuellement un immeuble situé 31 route de Ventreband 38150 CHANAS ; il s'agit d'un local professionnel d'une surface professionnelle totale d'environ 1 300 m² édifiée sur les parcelles cadastrées section A n°1 206 d'une contenance de 5 010 m² et A n°291 d'une contenance de 2046 m² soit sur une surface totale de 7 056 m².



1-2.4 SC LA ROSERAIE dont les titres sont apportés

LA ROSERAIE est une société civile au capital social de 500 euros, dont le siège social 15, rue Lac Jacob - 38150 SALAISE-SUR-SANNE inscrite au RCS de Vienne : 922 732 797

Son capital, composé de 50 parts, est détenu par Monsieur David ARTHAUD pour 90% et par GROUPE David ARTHAUD pour 10%.

Cette société a pour objet en outre

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers,
- l'acquisition, l'administration et la gestion de toutes créances, placements et autres produits financiers portant intérêts.

1-3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le traité d'apport en nature.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1-3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

La société GROUPE DAVID ARTHAUD aura la propriété et la jouissance des parts sociales apportées à compter du jour de la réalisation définitive de l'augmentation de son capital social.

Les apports ci-dessus effectués, qui sont nets de tout passif, sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit et, notamment, celle de prendre les parts sociales présentement apportées sans pouvoir exercer aucun recours contre l'apporteur, pour quelque cause que ce soit.

Les comptes servant de base à l'opération sont ceux arrêtés en date du 31 décembre 2023 pour les sociétés DU GROUPE et LA ROSERAIE.

L'opération consiste en l'apport de droits sociaux des deux sociétés détenues par la personne décrite ci-dessus à la SAS GROUPE DAVID ARTHAUD, en contrepartie de titres de ces sociétés lors de son augmentation de capital.

Monsieur David ARTHAUD déclare conjointement opter pour le régime du report d'imposition de la plus-value réalisée par



les apports des titres au profit de la société GROUPE DAVID ARTHAUD soumise à l'impôt sur les sociétés.

Ce régime optionnel relève des dispositions de l'article 150-OB ter du Code Général des Impôts.

1-3.2 Conditions suspensives

Le transfert de la propriété et de la jouissance de titres apportés au profit de la société bénéficiaire interviendra à la date de la décision de l'associé unique de ladite société bénéficiaire qui approuvera le traité d'apport.

1-3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur David ARTHAUD 16 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune de la société GROUPE DAVID ARTHAUD.

La différence entre la valeur globale des titres apportés égale à 820 025.76 € et la valeur nominale des actions nouvelles attribuées égale à 1 600 €, constituera une prime d'apport de 818 425.76 €.

1-3.4 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 n'implique pas 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 réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1-4.2 Description de l'apport

- Les titres de la SCI DU GROUPE dont l'apport est envisagé à titre de l'augmentation de capital de la société GROUPE DAVID ARTHAUD ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 836 312 euros, soit 8 363.12 euros par part sociale.



- Ainsi, 98 parts sociales de la SCI DU GROUPE, seront apportées par Monsieur David ARTHAUD pour 819 585.76 euros.
- Les titres de la société LA ROSERAIE, dont l'apport est envisagé à titre de l'augmentation de capital de la société GROUPE DAVID ARTHAUD ont été évalués à leur valeur nominale égale à 500 euros, soit 10 euros par part sociale.
- Ainsi, 44 parts sociales de la société LA ROSERAIE seront apportées par Monsieur David ARTHAUD pour 440 euros.

L'ensemble des titres apportés sont estimés à la valeur globale de 820 025.76 euros pour lesquels seront attribués 16 titres de la société GROUPE DAVID ARTHAUD de 100 euros avec une prime d'apport équivalente à 818 425.76 €.

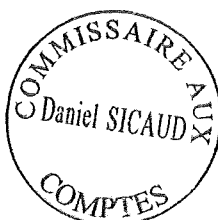
2- DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2-1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission.

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 statut ;
- 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 ;
- Vérifié les états financiers des sociétés DU GROUPE et LA ROSERAIE au 31/12/2023 ;
- Pris connaissance de l'activité des sociétés DU GROUPE et LA ROSERAIE au regard de leurs états comptables ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;



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 une personne physique.

Aux termes du projet de traité d'apport de titres, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales DU GROUPE et LA ROSERAIE en tant que valeur d'apport.

L'évaluation des titres de la SCI DU GROUPE a été faite la base d'une valorisation du bien immobilier, siège de la société, réalisée par un agent immobilier. L'estimation est établie sur une étude croisée du marché avec des biens similaires.

De même, l'évaluation des titres de la SCI LA ROSERAIE est établie sur la base de la valorisation du bâtiment constitué de huit logements acquis en mars 2023. Compte-tenu de la proximité de l'achat, la valorisation a été faite sur la base du prix d'acquisition.

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 David ARTHAUD des parts sociales des sociétés DU GROUPE et LA ROSERAIE objet du présent apport.

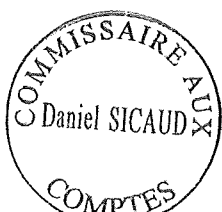
2-4 Appréciation de la valeur d'apport

L'apport porte sur des parts sociales représentant 98% du capital DU GROUPE et 88% du capital LA ROSERAIE.

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur les valeurs vénales des sociétés DU GROUPE et LA ROSERAIE.

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère.

Les sociétés ayant une activité immobilière, j'ai recoupé la méthode comparative par rapport à la méthode de capitalisation.



Cette dernière est basée sur le rapport entre les revenus locatifs et le taux de capitalisation.

Cette approche conforte la valeur d'apport pour autant que le niveau des loyers se maintienne sur les prochaines années.

3- Synthèse

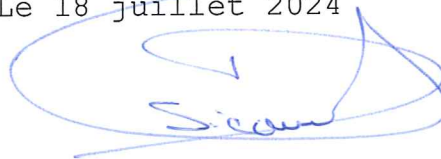
Sur la base de mes travaux, j'ai pu

- Contrôler la réalité des apports,
- examiner les actifs et passifs des sociétés dont les titres sont apportés,
- analyser la pertinence des valeurs proposées dans le projet sur l'évaluation des apports,
- vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

4- Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur retenue s'élevant à 820 025.76 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle correspond au moins au montant du capital de la société bénéficiaire des apports en nature et de la prime d'apport.

Fait à Châtillon sur Chalaronne,
Le 18 juillet 2024



Daniel SICAUD
Commissaire aux Apports



Daniel SICAUD
270, Rue Antoine de Saint-Exupéry
01400 CHATILLON SUR CHALARONNE

Tél : 04 74 55 31 87
Fax : 04 74 55 71 37

TVA CEE : FR 06 398 583 377
N° siret : 398 583 377 000 62
APE : 6920Z