

Apporteur :

Monsieur Cyrill Plantier

Bénéficiaire de l'apport :

13 INVEST SAS

**APPORTS EN NATURE DES ACTIONS
DE LA SOCIETE COMET SUD A LA SOCIETE 13 INVEST SAS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

Florent BELLIARD

29, rue de Prony

75017 PARIS

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

(Ce rapport comprend 7 pages)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports, qui m'a été confiée par décisions unanimes des associés de la société 13 INVEST SAS prises par acte sous seing privé en date du 15 septembre 2025, concernant les apports en nature de 5 000 actions de la société COMET SUD (la « **Société** ») par Monsieur Cyrill Plantier (l' « **Apporteur** »), j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

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 les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer qu'elle n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur des actions créées.

Le présent rapport comporte quatre parties :

- Présentation de l'opération
- Description, évaluation et rémunération des apports
- Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
- Conclusion

1 Présentation de l'opération

1.1 Motifs et buts de l'opération

Dans le cadre d'une opération patrimoniale, Monsieur Cyrill Plantier envisage d'apporter l'intégralité des actions qu'il détient dans la **Société** COMET SUD soit 5 000 actions sur les 51 020 actions composant le capital social.

En conséquence de l'Apport, la société 13 INVEST (la « **Bénéficiaire** ») détiendra un complément de participation 9,8 % du capital social et des droits de vote de la Société.

1.2 Apporteur et sociétés concernées

Dans cette opération, l'Apporteur est Monsieur Cyrill Plantier, de nationalité française, né le 9 mai 1989 à Alès (30), demeurant 225, Chemin des Auberguets – 34230 Campagnan.

La bénéficiaire de l'apport est la société 13 INVEST, société par actions simplifiée au capital de 913 919,83 €, dont le siège social est situé ZA Saint Estève, Bâtiment « Côté Mellone » – 13360 Roquevaire, ayant pour numéro unique d'identification 877 569 954 R.C.S. Marseille, représentée par Mellone Investissement, elle-même représentée par Georges Nascimento.

Le Bénéficiaire a notamment pour objet, directement ou indirectement, en France ou à l'étranger :

- l'acquisition, la gestion de toutes valeurs mobilières, notamment la prise de participation dans toute société ou groupement quel que soit son domaine d'activité, par voie de création de sociétés nouvelles, par acquisition de parts sociales, d'actions ou droits sociaux, par souscription à toute augmentation de capital, apport, fusion ou autre moyen ;
- la faculté d'exécuter toutes prestations de services en général et notamment en matière technique, commerciale ou administrative et, le cas échéant, l'exécution de prestations de conseil et la formation en direction d'entreprises, ainsi que l'assistance et l'exécution de toutes prestations dans le domaine commercial, financier, administratif, informatique, technique, comptable, juridique, fiscal, de marketing ou de gestion aux sociétés de son groupe ;
- 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.

Les apports en nature porteraient sur 5 000 actions représentant 9,8 % du capital social détenues par Monsieur Cyrill Plantier dans le capital de la société COMET SUD, société par actions simplifiée au capital de 5 102 €, dont le siège social est situé 69 rue Poumpidou – 34990 JUVIGNAC , ayant pour numéro unique d'identification 814 832 879 R.C.S. Montpellier.

La **Société** a notamment pour objet :

- l'exploitation, le commerce et l'industrie d'entreprise générale du bâtiment et des travaux publics, tous corps d'état réunis, se rattachant, directement ou indirectement, à la construction sous toutes ses formes ;
- la création, l'acquisition et l'exploitation de tous fonds de commerce se rattachant à l'objet ci-dessus.

1.3. Modalités de l'opération

L'opération est placée sous le régime des apports de droit commun défini à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Conditions suspensives

La réalisation de l'Apport au profit du Bénéficiaire est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- établissement et remise de notre rapport, sans réserve et confirmant que la valeur de l'Apport correspond a moins à la valeur des Titres Emis à émettre par le Bénéficiaire en rémunération de l'Apport ;
- agrément du Bénéficiaire en qualité de nouvel associé de la Société.

La réalisation de ces conditions suspensives sera constatée au jour de l'adoption par les associés du Bénéficiaire des décisions relatives à (a) l'approbation de l'Apport, de son évaluation, et des termes du Contrat d'Apport et (b) la réalisation et la constatation de l'augmentation du capital social de la Bénéficiaire en rémunération de l'Apport et l'émission des Titres Emis (la « Date de Réalisation »).

La Date de Réalisation devra intervenir au plus tard le 31 octobre 2025 à minuit ; à défaut, et sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties, le Contrat d'Apport sera considéré comme caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

Déclarations de l'Apporteur

L'Apporteur déclare et garantit qu'à la date de signature du traité d'Apport :

- Il est pleinement et régulièrement propriétaire des Actions Apportées ;
- Il a tous pouvoirs et capacité aux fins des présentes ;
- La Société, dont les droits sociaux sont apportés, n'a jamais été et n'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire, et ne fait pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ;
- les Actions Apportées sont apportées libres de toute sûreté de toute nature, telle que, et sans que cette énumération soit limitative, nantissement, privilège, ou tout autre droit susceptible de s'opposer à leur libre disposition, d'en réduire la valeur ou d'en limiter la jouissance.

L'Apporteur s'interdit, jusqu'à la Date de Réalisation, de céder ou de consentir un nouveau nantissement sur les Actions Apportées.

Propriété et jouissance

Au jour de la réalisation de l'Apport, à la suite de la réalisation des conditions suspensives visées à l'Article 6 du traité d'apport, l'Apporteur s'engage irrévocablement à remettre au Bénéficiaire toute preuve du transfert des Actions Apportées au Bénéficiaire.

A compter de la Date de Réalisation de l'Apport :

- l'Apporteur aura la propriété et la jouissance des Titres Emis qui lui reviennent ;
- le Bénéficiaire aura la pleine propriété des Actions Apportées et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Actions Apportées.

Le Bénéficiaire effectuera toutes les démarches et formalités qui seront nécessaires afin de rendre opposable aux tiers et à la Société la réalisation de l'Apport et l'Apporteur s'engage à collaborer avec le Bénéficiaire à la réalisation de ces formalités si cela s'avérait nécessaire.

1.4 Régime Fiscal

Enregistrement

S'agissant d'un apport d'actions effectué à titre pur et simple à une société française soumise à l'impôt sur les sociétés, l'Apport bénéficie de la gratuité de l'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article 810-I du Code général des impôts (le « CGI »).

Impôt sur le revenu

Lorsqu'il est imposable en France au regard du domicile fiscal de l'apporteur ou des conventions fiscales signées entre la France et le pays de résidence fiscale de l'apporteur, l'Apport réalisé par des personnes physiques à une société soumise à l'impôt sur les sociétés bénéficiera des dispositions de l'article 150-0 B ou de l'article 150-0 B ter du CGI, selon que l'apporteur contrôle ou non la société Bénéficiaire de l'apport à l'opération d'apport.

Par conséquent, les plus-values nées de l'échange des titres apportés contre les titres émis ne sont pas imposées au titre de l'année de l'opération d'échange mais soumises à un régime de sursis (lorsque l'opération entre dans le champ d'application de l'article 150-0 B) ou de report d'imposition (lorsque l'opération entre dans le champ d'application de l'article 150-0 B ter).

Lorsque l'apporteur contrôle la société Bénéficiaire de l'apport à l'issue de l'opération d'apport, et que la plus-value d'apport est par conséquent placée en report d'imposition (article 150-0 B ter), la plus-value ainsi placée en report d'imposition devra faire l'objet d'une déclaration au titre des revenus de l'année 2025 auprès des services compétents.

2 Description, évaluation et rémunération des apports

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles 743-1 et suivants du Plan comptable général tel que modifié par le règlement n°2017-1 du 5 mai 2017 de l'Autorité des Normes Comptables les Actions Apportées seront transmises pour leur valeur réelle.

2.1 Description et évaluation des apports

La valeur d'apport des Actions Apportées est arrêtée par les Parties à quatre-vingt-dix-huit mille deux cent quatre-vingt-quatorze euros (98 294 €), soit environ dix-neuf euros et soixante-six centimes (19,66 €) par Action Apportée.

Cette valeur a été déterminée d'après les conclusions du rapport d'expertise comptable confiée au cabinet Novalliance en date du 12 juin 2025 valorisant l'ensemble des parts de la COMET SUD à 1.003 K€.

La valeur totale des actions ainsi apportées s'élève à quatre-vingt-dix-huit mille deux cent quatre-vingt-quatorze euros (98 294 €).

2.2 Rémunération de l'Apport

L'Apport, évalué à la somme de quatre-vingt-dix-huit mille deux cent quatre-vingt-quatorze euros (98 294 €), est consenti et accepté moyennant la création par le Bénéficiaire au profit de l'Apporteur d'un million cinq mille deux cent quatre-vingt-dix-neuf (1 005 299) actions nouvelles à émettre par le Bénéficiaire de 0,01 € de valeur nominale chacune

Les Titres seront émis par le Bénéficiaire dès la réalisation de l'Apport au titre d'une augmentation de capital d'un montant total de dix mille cinquante-deux euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes (10

052,99 €), et seront livrés immédiatement à l'Apporteur par inscription sur un compte ouvert à son nom dans le registre des mouvements de titres du Bénéficiaire.

La différence entre (i) la Valeur d'Apport (98 294 €) et (ii) la valeur nominale de l'augmentation de capital de la Bénéficiaire (10 052,99 €) constituera une prime d'apport d'un montant de quatre-vingt-huit mille deux cent quarante et un euros et un centime (88 241,01 €).

3 Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

3.1 Travaux effectués

J'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée, étant rappelé que ces diligences ne peuvent être assimilées ni à un audit ni à une due diligence.

En tout état de cause, les conclusions de mes diligences ne peuvent être utilisées par des tiers susceptibles de prendre connaissance de ce rapport, notamment pour décider de faire ou de ne pas faire.

Les travaux auxquels je me suis livré ont porté principalement sur les points suivants :

Je me suis entretenu avec les Dirigeants de la Bénéficiaire et ses conseils juridiques et fiscaux, afin de comprendre l'opération envisagée ainsi que le contexte juridique et économique dans lequel elle se situe ;

J'ai vérifié la réalité des apports en consultant le registre des mouvements de titres de la société COMET SUD ;

Je me suis assuré, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;

J'ai obtenu le rapport d'évaluation de la société COMET SUD réalisé par NOVALLIANCE EXPERTISE COMPTABLE, daté du 12 juin 2025

J'ai obtenu les comptes de la société COMET SUD au 31 décembre 2024

J'ai appréhendé la valeur globale des apports à travers une approche directe.

3.2 Sur l'appréciation des valeurs individuelles

A l'issue de mes travaux, je n'ai pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur des apports proposée étant ici précisé que, s'agissant d'un apport d'actions de sociétés, l'étude des valeurs individuelles renvoie de manière implicite à une appréciation globale de la valeur des apports.

3.3 Sur l'approche directe de la valeur des apports

Dans le cadre de mon approche directe de la valeur des apports, j'ai pris connaissance des divers éléments d'évaluation qui m'ont été communiqués.

Il est notamment rappelé que l'apport est valorisé à la valeur réelle et que cette dernière est basée sur une l'évaluation réalisée par un Expert-comptable en date du 12 juin 2025, dont les hypothèses prennent en compte l'actuel volume d'activité de la société COMET SUD.

Sur la base de ces éléments, je n'ai pas relevé d'anomalie susceptible de remettre en cause la valeur des apports proposée dans le contrat d'apport.

Ainsi, au terme de mon approche directe de la valeur des apports, je constate que la valeur globale des apports n'est pas surévaluée.

3.4 Sur les avantages particuliers

J'ai constaté qu'aucun avantage particulier n'était stipulé dans cette opération d'apport en nature d'actions.

4 Conclusion

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur globale des apports s'élevant à 98 294 € 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 en nature.

Fait à Paris, le 17 septembre 2025



Florent Belliard
Commissaire aux apports