

RCS : MEAUX
Code greffe : 7701

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de MEAUX atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 B 03050
Numéro SIREN : 919 805 093
Nom ou dénomination : MJ3G

Ce dépôt a été enregistré le 29/09/2022 sous le numéro de dépôt 10845

DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE AUX APPORTS

LE SOUSSIGNE :

Monsieur José DA SILVA GASPAR
demeurant 2 Avenue Saint Felix, 77400 POMPONNE,

Agissant en qualité d'associé unique de la future société par actions simplifiée MJ3G, au capital de 4 495 420 euros, dont le siège social sera fixé 55 avenue Saint Félix, 77400 POMPONNE, société qu'il envisage de constituer moyennant l'apport en nature de Les parts détenues dans les sociétés AJ PARTICIPATIONS, SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE et SCI LA REGALLE,

Désigne, en vue de réaliser ledit apport en nature à la société susvisée, Monsieur Laurent BENEDICT, commissaire aux comptes inscrit sur la liste prévue par l'article L. 822-1 du Code de commerce, domicilié 8 rue Chateaubriand, 75 007 PARIS, comme commissaire aux apports,

A l'effet d'établir sous sa responsabilité un rapport sur la valeur dudit apport en nature qui sera annexé aux statuts de la société à constituer, conformément aux articles L. 227-1 et L. 225-8, alinéa 1er, du Code de commerce.

Monsieur Laurent BENEDICT pourra obtenir auprès de lui tous les renseignements et documents concernant cet apport et nécessaires à l'établissement dudit rapport.

Fait à POMPONNE
Le 15 février 2022

José DA SILVA GASPAR

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and horizontal strokes, positioned below the printed name.

TRAITE D'APPORT

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR

Né le 4 septembre 1956 à Ourem (Portugal)
De nationalité Portugaise,
Demeurant à 55 avenue Saint Felix, 77 400 POMPONNE,
Marié sous le régime de la séparation de biens

Ci-après dénommés « l'apporteur » d'une part,

ET

La Société MJ3G

Société par actions simplifiée
Au capital de 4 495 420 euros
Siège social : 55 avenue Saint Felix, 77 400 POMPONNE

Ci-après dénommée « La Société bénéficiaire » d'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 - APPORT

La présente opération d'apport a pour objectif de regrouper la participation de Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR dans les sociétés AJ PARTICIPATIONS, SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE et LA REGALLE afin d'en assurer l'unité de direction par une société holding, la société MJ3G.

L'apporteur, soussigné de première part, apporte donc à la Société MJ3G, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, ce qui est accepté par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

1. Biens apportés

➤ Les parts sociales détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS dans la Société civile AJ PARTICIPATIONS :

- Soit 957 640 parts sur 1 504 740 parts sociales, détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS

Cette société, au capital social de 1 504 740 euros, dont le siège social est sis 55 avenue Saint Felix, 77 400 POMPONNE, immatriculée auprès du RCS de Meaux sous le numéro 509 604 906, dont le gérant en exercice est Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS , exerce une activité de société Holding.

➤ Les parts sociales détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS dans la Société civile immobilière SCI DU 13 BD DE LA REPUBLIQUE :

- Soit 75 parts sur 100 parts sociales, détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS

Cette société, au capital social de 1 000 euros, dont le siège social est sis 55 avenue Saint Felix, 77 400 POMPONNE, immatriculée auprès du RCS de Meaux sous le numéro 791 059 504, dont le gérant en exercice est Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS , exerce une activité de société d'administration, acquisition de biens immobiliers.

➤ Les parts sociales détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS dans la Société civile immobilière SCI LA REGALLE :

- Soit 50 parts sur 100 parts sociales, détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS

Cette société, au capital social de 1 000 euros, dont le siège social est sis 30 rue de la Régalle, 77 181 COUNTRY, immatriculée auprès du RCS de Meaux sous le numéro 478 082 753, dont le gérant en exercice est Monsieur Mohamed BOUROUF, exerce une activité de société d'administration, acquisition de biens immobiliers.

2. Evaluation de la société :

La société AJ PARTICIPATIONS :

- **Les données :**

Soit la société AJ PARTICIPATIONS, au capital de 1 504 740 €, réparti en 1 504 740 parts sociales au nominal de 1 €, exerçant une activité de société Holding.

La répartition du capital social de la société AJ PARTICIPATIONS se décompose ainsi :

Associé	PARTS	% du capital
Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS	957 640	63.64
Madame Alice GASPAS BARBOSA	547 100	36.36

Un apport à la société holding « MJ3G » de 957 640 parts sociales représentant 63.64% du capital est pressenti par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS.

- **Les chiffres clés sont les suivants :**

Une analyse des bilans et comptes de résultat sur les trois dernières années antérieures au fait générateur des filiales, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPAS, associé, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur des titres de la société AJ PARTICIPATIONS comme suit :

Filiales	% du capital	Valorisation des filiales	Annexes	Valorisation des titres
BOUCHERIE JG	100	406.435 €	Voir annexe	406.435 €
AUX DELICES IBERIQUES	100	362.712 €	Voir annexe	362.712 €
JRD	100	4.531.679 €	Voir annexe	4.531.679 €
PRIMLAND ST MAXIMIN	50	21.000 €	Voir annexe	10.500 €
SCCV RESIDENCE BLERIOT	50	1.000 €	Voir annexe	500 €
SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE	25	30.000 €	Voir annexe	7.500 €
SCI ANGLE BERLIOZ	25	1.000 €	Voir annexe	250 €
SCI SAINT PIERRE	33,33	1.000 €	Voir annexe	333,33 €
TOTAL				5.319.909€

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « AJ PARTICIPATIONS » DE 5.319.909 € ARRONDI PAR PRUDENCE A 5.300.000 (CINQ MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS).

AU TERME DE CETTE OPERATION, LA SASU « MJ3G » DETIENDRA 63,64% DES ACTIONS DE LA SOCIETE AJ PARTICIPATIONS, SOIT UNE VALEUR FINANCIERE 3.372.920 € (TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE DOUZE MILLE NEUF CENT VINGT EUROS).

La valorisation complète de la société est annexée au présent traité (Annexe 1).

La société SCI DU 13 BD DE LA REPUBLIQUE :

- **Les données :**

Soit la société SCI DU 13 BD DE LA REPUBLIQUE, au capital de 1 000 €, réparti en 100 parts sociales au nominal de 10 €, exerçant une activité de gestion et acquisition de biens immobiliers.

La répartition du capital social de la société SCI DU 13 BD DE LA REPUBLIQUE se décompose ainsi :

Associé	PARTS	% du capital
Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS	75	75
Madame Alice GASPAS BARBOSA	25	25

Un apport à la société holding « MJ3G » de 75 parts sociales représentant 75% du capital est pressenti par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS.

- **Les chiffres clés sont les suivants :**

La valeur de l'immeuble est présentée ainsi :

Valeur immobilière évaluée en date du 10/01/2022 par Madame Sophie PEREIRA, agent immobilier au sein de l'agence de la Dhuys située au 117 allée de Montfermeil 93340 LE RAINCY, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 93012016000014870 délivrée par le CCI PARIS IDF : **230.000 €**

(-) valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles au 31/12/2020 : **199.130 €**

(+) capitaux propres de la société au 31/12/2020 : **1.000 €**

**SOIT UNE VALEUR DE LA SOCIETE SCI DU 13 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE DE 31.870 €
ARRONDI A TITRE DE PRUDENCE A 30.000 EUROS.**

ET SOIT UNE VALORISATION FINANCIERE PAR PART DETENUE ARRONDIE A 300 EUROS.

**AU TERME DE CETTE OPERATION, LA SASU « MJ3G » DETIENDRA 75% DES PARTS SOCIALES
DE LA SOCIETE SCI DU 13 BD DE LA REPUBLIQUE, SOIT UNE VALEUR FINANCIERE DE 22 500 €
(VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS).**

L'estimation est annexée au présent traité (Annexe 2).

La société SCI LA REGALLE :

- **Les données :**

Soit la société SCI LA REGALLE, au capital de 1 000 €, réparti en 100 parts sociales au nominal de 10 €, exerçant une activité de gestion et acquisition de biens immobiliers.

La répartition du capital social de la société SCI LA REGALLE se décompose ainsi :

Associé	PARTS	% du capital
Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR	50	50
Monsieur Mohamed BOUROUF	50	50

Un apport à la société holding « MJ3G » de 50 parts sociales représentant 50% du capital est pressenti par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR.

- **Les chiffres clés sont les suivants :**

Valeur immobilière évaluée en date du 10/01/2022 par Madame Sophie PEREIRA, agent immobilier au sein de l'agence de la Dhuys située au 117 allée de Montfermeil 93340 LE RAINCY, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 93012016000014870 délivrée par le CCI PARIS IDF :

- Ensemble immobilier sis 15 rue de la Libre pensée à ROMAINVILLE : **280.000 €**
- Ensemble immobilier sis 12 rue de la Régalle à COUNTRY : **950.000 €**
- Ensemble immobilier sis 30 rue de la Régalle à COUNTRY : **1.700.000 €**

(-) valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles au 31/12/2020 : **689.050 €**

(+) capitaux propres de la société au 31/12/2020 : **1.000 €**

SOIT UNE VALEUR DE LA SOCIETE SCI LA REGALLE DE 2.241.950 € ARRONDI A TITRE DE PRUDENCE A 2.200.000 €.

ET SOIT UNE VALORISATION FINANCIERE PAR PART DETENUE ARRONDIE A 22.000 EUROS.

AU TERME DE CETTE OPERATION, LA SASU « MJ3G » DETIENDRA 50% DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE SCI LA REGALLE, SOIT UNE VALEUR FINANCIERE DE 1 100 000 € (UN MILLION CENT MILLE EUROS).

L'estimation est annexée au présent traité (Annexe 3).

ARTICLE 2 - REMUNERATION DE L'APPORT

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à 4 495 420 euros, il sera attribué à :

- Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR, 449 542 actions de 10 euros chacune, entièrement libérées numérotées de 1 à 449 542,

De la Société MJ3G.

ARTICLE 3 – DATE D'EFFET DE L'OPERATION

La date d'effet de cette opération est fixée au plus tard au 31 mars 2022, date à laquelle est fixée, au plus tard, le début d'activité de la société à immatriculer MJ3G.

La société MJ3G, bénéficiaire de l'apport sera propriétaire des parts sociales des sociétés AJ PARTICIPATIONS, SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE et LA REGALLE à compter de la date d'immatriculation de la société MJ3G.

ARTICLE 4 – CONDITION SUSPENSIVE

Le présent apport est soumis à la réalisation de la condition suspensive suivante :

- Constitution de la société MJ3G au plus tard le 31 mars 2022

ARTICLE 5 — ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

L'apporteur : 55 avenue Saint Felix, 77 400 POMPONNE

La Société bénéficiaire en son siège social indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 6 — CLAUSE FISCALE

Au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, les parties déclarent que l'opération d'apport peut bénéficier du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu à l'article 150-0B ter du Code Général des Impôts.

Par conséquent, les plus-values nées de l'échange des titres apportés contre les titres reçus ne seront pas imposées. En revanche lors de la cession éventuelle des titres reçus en échange, les plus-values seront calculées et imposées par rapport à la valeur originelle des titres apportés à l'échange.

ARTICLE 7 — AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par la loi que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

ARTICLE 8 — FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la Société bénéficiaire qui s'oblige à les payer.

Fait en 2 exemplaires

A Pomponne

Le 15 février 2022

Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and horizontal strokes, positioned below the printed name.

Pour la société MJ3G

Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR

A handwritten signature in black ink, similar in style to the one on the left, positioned below the printed name.

ANNEXE 1 – Valorisation de la société AJ PARTICPATIONS

EVALUATION DE LA SOCIETE

AJ PARTICIPATIONS

[Date]

OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIETE SC « AJ PARTICIPATIONS » :

VALORISATION FINANCIERE DE SOCIETE

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU « MJ3G » qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPAR, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société.

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « AJ PARTICIPATIONS »

- Les données :

Soit la société AJ PARTICIPATIONS, au capital de 1.504.740 €, réparti en 1.504.740 actions au nominal de 1 €, exerçant une activité de prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés.

La répartition du capital social de la société AJ PARTICIPATIONS se décompose ainsi :

Associé	Actions	% du capital
Monsieur José GASPAR	957.640	63,64
Madame Alice BARBOSA	547.100	36,36

Un apport à la société holding « MJ3G » de 957.640 actions représentant 63,64% du capital est pressenti par Monsieur José GASPAR.

Une analyse des bilans et comptes de résultat sur les trois dernières années antérieures au fait générateur des filiales, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPAR, associé, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur des titres de la société AJ PARTICIPATIONS comme suit :

Filiales	% du capital	Valorisation des filiales	Annexes	Valorisation des titres
BOUCHERIE JG	100	406.435 €	Voir annexe	406.435 €
AUX DELICES IBERIQUES	100	362.712 €	Voir annexe	362.712 €
JRD	100	4.531.679 €	Voir annexe	4.531.679 €
PRIMLAND ST MAXIMIN	50	21.000 €	Voir annexe	10.500 €
SCCV RESIDENCE BLERIOT	50	1.000 €	Voir annexe	500 €
SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE	25	30.000 €	Voir annexe	7.500 €
SCI ANGLE BERLIOZ	25	1.000 €	Voir annexe	250 €
SCI SAINT PIERRE	33,33	1.000 €	Voir annexe	333,33 €
TOTAL				5.319.909 €

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « AJ PARTICIPATIONS » DE 5.319.909 € ARRONDI PAR PRUDENCE A 5.300.000 (CINQ MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS).

AU TERME DE CETTE OPERATION, LA SASU « MJ3G » DETIENDRA 63,64% DES ACTIONS DE LA SOCIETE AJ PARTICIPATIONS, SOIT UNE VALEUR FINANCIERE 3.372.920 € (TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE DOUZE MILLE NEUF CENT VINGT EUROS).

Fait à Melun, le 10 février 2022.

Pascal LORAIN
Expert-comptable.



OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIETE SC « AJ PARTICIPATIONS » :

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « BOUCHERIE JG »

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU « MJ3G » qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPAR, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société « BOUCHERIE JG ».

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « BOUCHERIE JG »

- Les données :

Soit la société BOUCHERIE JG, au capital de 10.000 €, réparti en 10.000 parts sociales au nominal de 1 €, exerçant une activité commerciale dans le secteur de la boucherie.

La répartition du capital social de la société BOUCHERIE JG se décompose ainsi :

Associé	Parts sociales	% du capital
Société AJ PARTICIPATIONS	10.000	100

Un apport à la société holding « MJ3G » de 10.000 parts sociales représentant 100% du capital est pressenti par Monsieur José GASPAR.

- Les chiffres clés sont les suivants :

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Bénéfice après impôts
En 2018	716.657	32.436
En 2019	656.133	<-28.750>
En 2020	838.634	24.816

Bilan au 31 décembre 2020 :

Postes	Montant brut	Amort.Ou provisions	net	Postes	net
Frais d'établissement				Capital	10 000
Concessions, brevets				Primes de fusion	
Fonds commercial	42 000		42 000	Réserve légale	1 000
Autres immobilisations incorporelles				Réserves statutaires	
				Autres réserves	
Terrains				Report à nouveau	221 172
Constructions				Résultat de l'exercice	24 816
Matériel et outillage	28 541	23 862	4 679	Subvention d'investissement	
Autres immobilisations corporelles	118 931	87 765	31 167		
				Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit	11 698
Autres participations					
Créances rattachées des participations					
Prêts				Emprunts et dettes financières	
				Concours bancaires	
Autres immobilisations financières	17 241		17 241	Emprunts divers	
Stocks	7 559		7 559	Avances et acomptes	
En-cours				Fournisseurs	43 504
				Dettes fiscales et sociales	45 209
Avances et acomptes					
Clients	42 332		42 332	Autres dettes	21 247
Autres créances	72 202		72 202		
VMP	69 762		69 762	Produits constatés d'avance	
Disponibilités	88 830		88 830		
Charges constatées d'avance	2 873		2 873		
Frais d'émission d'emprunt					
Totaux	490 272	111 627	378 645		378 645

Une analyse des bilans et comptes de résultat sur les trois dernières années antérieures au fait générateur, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPAR, le Gérant, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur de la société BOUCHERIE JG comme suit :

Moyenne entre la valeur commerciale (1) et la capacité bénéficiaire du fonds (2)
- Immobilisations incorporelles nettes - immobilisations corporelles nettes -
immobilisations financières nettes + capitaux propres au 31/12/2020

- (1) La valeur commerciale correspond à la valeur de la clientèle, de la marque, de l'achalandage, du droit au bail et des investissements nécessaires au fonctionnement normal de l'entreprise. L'administration, pour la valorisation d'un fonds de commerce d'une société de boucherie propose à titre indicatif, un barème compris entre 25% et 60% du chiffre d'affaires. Compte tenu des pratiques constatées en matière de transaction de fonds pour cette activité, la valeur commerciale du fonds BOUCHERIE JG a été arrêtée à 45% du chiffre d'affaires moyen hors taxe sur les 3 derniers exercices, soit une valeur de 340.862 euros. (voir tableau ci-dessous).

CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXE RETRAITE

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Coefficient	Chiffre d'affaires hors taxe retraité
2018	716 657	1	716 657
2019	656 133	2	1 312 266
2020	838 634	3	2 515 902
Total			4 544 825
Moyenne			757 471
Valeur commerciale (45%)			340 862

- (2) La capacité bénéficiaire d'un fonds est représentée par l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation). L'EBE, c'est le bénéfice réel, ce que « dégage l'affaire ». La capitalisation de l'EBE donne la valeur du fonds. Il est communément admis de valoriser un fonds de 3 à 5 fois l'EBE retraité, il a été appliqué ici le coefficient 4, soit pour BOUCHERIE JG une valeur de fonds de l'ordre de 148.208 euros.

EBE RETRAITE

En euros	2018	2019	2020	Totaux
EBE	60 803	-29 173	73 285	104 915
Coefficient	1	2	3	6
Total	60 803	-58 346	219 855	222 312
EBE retraité moyen				37 052
Capacit bénéficiaire du fonds				148 208

Sur la base des éléments ci-dessus, la valeur financière de l'entreprise s'établirait comme suit :

$$(340.862 \text{ €} + 148.208 \text{ €}) / 2 - 95.087 \text{ €} + 256.987 \text{ €} = 406.435 \text{ €}$$

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « BOUCHERIE JG » DE 406.435 €,

OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIETE SC « AJ PARTICIPATIONS » :

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « AUX DELICES IBERIQUES »

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU MJ3G qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPAR, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société « AUX DELICES IBERIQUES ».

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « AUX DELICES IBERIQUES »

- Les données :

Soit la société AUX DELICES IBERIQUES, au capital de 8.000 €, réparti en 800 parts sociales au nominal de 10 €, exerçant une activité commerciale dans le secteur de l'alimentation générale.

La répartition du capital social de la société AUX DELICES IBERIQUES se décompose ainsi :

Associé	Parts sociales	% du capital
Société AJ PARTICIPATIONS	800	100

Un apport à la société holding « MJ3G » de 800 parts sociales représentant 100% du capital est pressenti par Monsieur José GASPAR.

- Les chiffres clés sont les suivants :

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Bénéfice après impôts
En 2018	482.248	<-48.316>
En 2019	457.719	<-73.181>
En 2020	595.822	87.800

Bilan au 31 décembre 2020 :

Postes	Montant brut	Amort.Ou provisions	net	Postes	net
Frais d'établissement				Capital	8 000
Concessions, brevets				Primes de fusion	
Fonds commercial				Réserve légale	800
Autres immobilisations incorporelles				Réserves statutaires	
				Autres réserves	
				Report à nouveau	122 844
Terrains				Résultat de l'exercice	87 800
Constructions					
				Subvention	
Matériel et outillage	31 720	29 230	2 489	d'investissement	
Autres immobilisations corporelles	189 761	117 829	71 932		
				Emprunt et dettes	7 021
				auprès des établissements	
Autres participations	1 000		1 000	de crédit	
Créances rattachées des participations					
Prêts				Emprunts et	
				dettes financières	
				Concours bancaires	
Autres immobilisations financières	4 000		4 000	Emprunts divers	
				Avances et	
Stocks	21 815		21 815	acomptes	
En-cours				Fournisseurs	261 513
				Dettes fiscales et	40 005
Avances et acomptes				sociales	
Clients	17 393		17 393	Autres dettes	15 214
Autres créances	131 292		131 292		
VMP	76 962		76 962	Produits constatés	
Disponibilités	215 893		215 893	d'avance	
Charges constatées d'avance	2 334		2 334		
				Ecart conv. Passif	1 912
Frais d'émission d'emprunt					
Totaux	692 169	147 059	545 110		545 110

Une analyse des bilans et comptes de résultat sur les trois dernières années antérieures au fait générateur, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPARD, le Gérant, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur de la société AUX DELICES IBERIQUES comme suit :

Moyenne entre la valeur commerciale (1) et la capacité bénéficiaire du fonds (2)
- Immobilisations incorporelles nettes - immobilisations corporelles nettes -
immobilisations financières nettes + capitaux propres au 31/12/2020

- (3) La valeur commerciale correspond à la valeur de la clientèle, de la marque, de l'achalandage, du droit au bail et des investissements nécessaires au fonctionnement normal de l'entreprise. L'administration, pour la valorisation d'un fonds de commerce d'une société de d'alimentation générale propose à titre indicatif, un barème compris entre 60% et 145% du chiffre d'affaires. Compte tenu des pratiques constatées en matière de transaction de fonds pour cette activité, la valeur commerciale du fonds AUX DELICES IBERIQUES a été arrêtée à 60% du chiffre d'affaires moyen hors taxe sur les 3 derniers exercices, soit une valeur de 318.515 euros. (voir tableau ci-dessous).

CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXE RETRAITE

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Coefficient	Chiffre d'affaires hors taxe retraité
2018	482 248	1	482 248
2019	457 719	2	915 438
2020	595 822	3	1 787 466
Total			3 185 152
Moyenne			530 859
Valeur commerciale (60%)			318 515

- (4) La capacité bénéficiaire d'un fonds est représentée par l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation). L'EBE, c'est le bénéfice réel, ce que « dégage l'affaire ». La capitalisation de l'EBE donne la valeur du fonds. Il est communément admis de valoriser un fonds de 3 à 5 fois l'EBE retraité, il a été appliqué ici le coefficient 4, soit pour AUX DELICES IBERIQUES une valeur de fonds de l'ordre de 126.864 euros.

Bilan au 31 décembre 2020 :

Postes	Montant brut	Amort.Ou provisions	net	Postes	net
Frais d'établissement				Capital	8 000
Concessions, brevets				Primes de fusion	
Fonds commercial				Réserve légale	800
Autres immobilisations incorporelles				Réserves statutaires	
				Autres réserves	583 632
				Report à nouveau	
Terrains				Résultat de l'exercice	457 403
Constructions					
				Subvention	
Matériel et outillage	203 549	79 057	124 492	d'investissement	
Autres immobilisations corporelles	1 336 859	889 644	447 215		
				Emprunt et dettes	
				auprès des établissements de crédit	
Autres participations					
Créances rattachées des participations				Emprunts et dettes financières	504 420
Prêts				Concours bancaires	
				Emprunts divers	
Autres immobilisations financières	133 040		133 040		
				Avances et acomptes	
Stocks	528 961		528 961		
				Fournisseurs	913 924
En-cours				Dettes fiscales et sociales	617 367
Avances et acomptes					
				Autres dettes	36 947
Clients	767 354	151 591	615 764		
Autres créances	123 273		123 273		
VMP	141 510		141 510	Produits constatés d'avance	
Disponibilités	988 975		988 975		
Charges constatées d'avance	19 264		19 264	Ecart conv. Passif	
Frais d'émission d'emprunt					
Totaux	4 242 786	1 120 292	3 122 494		3 122 494

**OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIETE SC « AJ PARTICIPATIONS
» :**

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « JRD »

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU MJ3G qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPARD, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société JRD.

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « JRD »

- Les données :

Soit la société JRD, au capital de 8.000 €, réparti en 500 parts sociales au nominal de 16 €, exerçant une activité commerciale dans le secteur de l'alimentation générale.

La répartition du capital social de la société JRD se décompose ainsi :

Associé	Parts sociales	% du capital
Société AJ PARTICIPATIONS	500	100

Un apport à la société holding « MJ3G » de 500 parts sociales représentant 100% du capital est pressenti par Monsieur José GASPARD.

- Les chiffres clés sont les suivants :

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Bénéfice après impôts
En 2018	8.197.688	457.403
En 2019	8.543.035	252.034
En 2020	10.200.902	375.981

EBE RETRAITE

En euros	2018	2019	2020	Totaux
EBE	-20 647	-45 855	31 716	-34 786
Coefficient			1	1
Total	NS	NS	31 716	31 716
EBE retraité moyen				31 716
Capacit bénéficiaire du fonds				126 864

Sur la base des éléments ci-dessus, la valeur financière de l'entreprise s'établirait comme suit :

$$(318.515 \text{ €} + 126.864 \text{ €}) / 2 - 79.422 \text{ €} + 219.444 \text{ €} = 362.712 \text{ €}$$

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « AUX DELCICES IBERIQUES » DE 362.712 €,

Annexe 2 – Valorisation de la société SCI DU 13 RUE DE LA REPUBLIQUE



SECAB

**VALORISATION DE LA
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
13 BOULEVARD REPUBLIQUE**

Nous vous prions de trouver ci-dessous la valorisation financière sur la base des comptes sociaux 2020.

Les données :

Soit la société civile immobilière 13 BOULEVARD REPUBLIQUE, au capital de 1.000 euros, réparti en 100 parts sociales au nominal de 10 euros.

Valorisation des actifs immobiliers :

La valeur de l'immeuble est présentée ainsi :

Valeur immobilière évaluée en date du 10/01/2022 par Madame Sophie PEREIRA, agent immobilier au sein de l'agence de la Dhuys située au 117 allée de Montfermeil 93340 LE RAINCY, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 93012016000014870 délivrée par le CCI PARIS IDF : **230.000 €**

(-) valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles au 31/12/2020 : **199.130 €**

(+) capitaux propres de la société au 31/12/2020 : **1.000 €**

SOIT UNE VALEUR DE LA SOCIÉTÉ SCI DU 13 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE DE 31.870 € ARRONDI A TITRE DE PRUDENCE A 30.000 EUROS.

ET SOIT UNE VALORISATION FINANCIÈRE PAR PART DETENUE ARRONDIE A 30 EUROS.

Fait à Melun, le 10 février 2022.

Pascal LORAIN
Expert-comptable

Annexe 3 – Valorisation de la société SCI DE LA REGALLE



SECAB

**VALORISATION DE LA
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
LA REGALLE**

Nous vous prions de trouver ci-dessous la valorisation financière sur la base des comptes sociaux 2020.

Les données :

Soit la société civile immobilière LA REGALLE, au capital de 1.000 euros, réparti en 100 parts sociales au nominal de 10 euros.

Valorisation des actifs immobiliers :

Valeur immobilière évaluée en date du 10/01/2022 par Madame Sophie PEREIRA, agent immobilier au sein de l'agence de la Dhuys située au 117 allée de Montfermeil 93340 LE RAINCY, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 93012016000014870 délivrée par le CCI PARIS IDF :

- Ensemble immobilier sis 15 rue de la Libre pensée à ROMAINVILLE : **280.000 €**
- Ensemble immobilier sis 12 rue de la Régalle à COURTRY : **950.000 €**
- Ensemble immobilier sis 30 rue de la Régalle à COURTRY : **1.700.000 €**

(-) valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles au 31/12/2020 : **689.050 €**

(+) capitaux propres de la société au 31/12/2020 : **1.000 €**

**SOIT UNE VALEUR DE LA SOCIÉTÉ SCI LA REGALLE DE 2.241.950 € ARRONDI
A TITRE DE PRUDENCE A 2.200.000 €.**

**ET SOIT UNE VALORISATION FINANCIÈRE PAR PART DETENUE ARRONDIE A
22.000 EUROS.**

Fait à Melun, le 10 février 2022.

Pascal LORAIN
Expert-comptable

Une analyse des bilans et comptes de résultat sur les trois dernières années antérieures au fait générateur, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPAR, le Gérant, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur de la société JRD comme suit :

Moyenne entre la valeur commerciale (1) et la capacité bénéficiaire du fonds (2)
- Immobilisations incorporelles nettes - immobilisations corporelles nettes -
immobilisations financières nettes + capitaux propres au 31/12/2020

- (5) La valeur commerciale correspond à la valeur de la clientèle, de la marque, de l'achalandage, du droit au bail et des investissements nécessaires au fonctionnement normal de l'entreprise. L'administration, pour la valorisation d'un fonds de commerce d'une société de d'alimentation générale propose à titre indicatif, un barème compris entre 60% et 145% du chiffre d'affaires. Compte tenu des pratiques constatées en matière de transaction de fonds pour cette activité, la valeur commerciale du fonds JRD a été arrêtée à 60% du chiffre d'affaires moyen hors taxe sur les 3 derniers exercices, soit une valeur de 5.588.646 euros. (voir tableau ci-dessous).

CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXE RETRAITE

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Coefficient	Chiffre d'affaires hors taxe retraité
2018	8 197 688	1	8 197 688
2019	8 543 035	2	17 086 070
2020	10 200 902	3	30 602 706
Total			55 886 464
Moyenne			9 314 411
Valeur commerciale (60%)			5 588 646

- (6) La capacité bénéficiaire d'un fonds est représentée par l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation). L'EBE, c'est le bénéfice réel, ce que « dégage l'affaire ». La capitalisation de l'EBE donne la valeur du fonds. Il est communément admis de valoriser un fonds de 3 à 5 fois l'EBE retraité, il a été appliqué ici le coefficient 4, soit pour JRD une valeur de fonds de l'ordre de 2.784.537 euros.

EBE RETRAITE

En euros	2018	2019	2020	Totaux
EBE	557 336	495 295	876 293	1 928 924
Coefficient	1	2	3	6
Total	557 336	990 590	2 628 879	4 176 805
EBE retraité moyen				696 134
Capacit bénéficiaire du fonds				2 784 537

Sur la base des éléments ci-dessus, la valeur financière de l'entreprise s'établirait comme suit :

$$(5.588.646 \text{ €} + 2.784.537 \text{ €}) / 2 - 704.747 \text{ €} + 1.049.835 \text{ €} = 4.531.679 \text{ €}$$

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « JRD » DE 4.531.679 €,

OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIETE SC « AJ PARTICIPATIONS » :

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « PRIMLAND ST MAXIMIN »

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU MJ3G qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPARD, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société PRIMLAND ST MAXIMIN.

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « PRIMLAND ST MAXIMIN »

- Les données :

Soit la société PRIMLAND ST MAXIMIN, au capital de 21.000 €, réparti en 2.100 parts sociales au nominal de 10 €, exerçant une activité commerciale dans le secteur de l'alimentation générale.

La répartition du capital social de la société PRIMLAND ST MAXIMIN se décompose ainsi :

Associé	Parts sociales	% du capital
Société AJ PARTICIPATIONS	1050	50
Société Groupe St Germain	1050	50

Un apport à la société holding « MJ3G » de 1050 parts sociales représentant 50% du capital est pressenti par Monsieur José GASPARD.

- Les chiffres clés sont les suivants :

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Bénéfice après impôts
En 2021	4.585.649	1.127.679L

Bilan au 30 juin 2021 :

Postes	Montant brut	Amort.Ou provisions	net	Postes	net
Frais d'établissement				Capital	21 000
Concessions, brevets				Primes de fusion	
Fonds commercial				Réserve légale	
Autres immobilisations incorporelles	18 020	6 308	11 712	Réserves statutaires	
				Autres réserves	
Terrains				Report à nouveau	-3 092 099
Constructions				Résultat de l'exercice	1 127 679
Matériel et outillage				Subvention d'investissement	
Autres immobilisations corporelles	2 216 725	765 489	1 451 235		
				Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit	
Créances rattachées des participations					
Prêts				Emprunts et dettes financières	1 189 641
				Concours bancaires	
Autres immobilisations financières	61 700		61 700	Emprunts divers	
Stocks	240 499		240 499	Avances et acomptes	
En-cours				Fournisseurs	592 006
				Dettes fiscales et sociales	
Avances et acomptes	-453		-453		
Clients	24 354		24 354		
Autres créances	30 452		30 452	Autres dettes	2 134 371
VMP					
Disponibilités	139 228		139 228	Produits constatés d'avance	
Caisse	4 600		4 600		
Charges constatées d'avance	9 090		9 090		
Frais d'émission d'emprunt				Ecart conv. Passif	
Totaux	2 744 215	771 797	1 972 418		1 972 418

Une analyse du bilan et compte de résultat 2021 au fait générateur, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPARD, le Gérant, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur de la société PRIMLAND ST MAXIMIN comme suit :

Moyenne entre la valeur commerciale (1) et la capacité bénéficiaire du fonds (2)
- Immobilisations incorporelles nettes - immobilisations corporelles nettes + capitaux propres au 31/06/2021

- (7) La valeur commerciale correspond à la valeur de la clientèle, de la marque, de l'achalandage, du droit au bail et des investissements nécessaires au fonctionnement normal de l'entreprise. L'administration, pour la valorisation d'un fonds de commerce d'une société d'alimentation générale propose à titre indicatif, un barème compris entre 60% et 145% du chiffre d'affaires. Compte tenu des pratiques constatées en matière de transaction de fonds pour cette activité, la valeur commerciale du fonds PRIMLAND ST MAXIMIN a été arrêtée à 60% du chiffre d'affaires moyen hors taxe sur les 3 derniers exercices, soit une valeur de **2.751.389 euros**. (voir tableau ci-dessous).

CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXE RETRAITE

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Coefficient	Chiffre d'affaires hors taxe retraité
2021	4 585 649	1	4 585 649
Valeur commerciale (60%)			2 751 389

- (8) La capacité bénéficiaire d'un fonds est représentée par l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation). L'EBE, c'est le bénéfice réel, ce que « dégage l'affaire ». La capitalisation de l'EBE donne la valeur du fonds. Il est communément admis de valoriser un fonds de 3 à 5 fois l'EBE retraité, il a été appliqué ici le coefficient 4, soit pour PRIMLAND ST MAXIMIN une valeur de fonds de l'ordre de **340.856 euros**.

EBE RETRAITE

En euros	2021	Totaux
EBE	85 214	85 214
Coefficient	1	1
Total	85 214	85 214
EBE retraité moyen		85 214
Capacité bénéficiaire du fonds		340 856

Sur la base des éléments ci-dessus, la valeur financière de l'entreprise s'établirait comme suit :

$$(2.751.389 \text{ €} + 340.856 \text{ €}) / 2 - 1.462.947 \text{ €} - 1.943.421 \text{ €} = <-1860.245> \text{ €}$$

Compte tenu du niveau de l'excédent brut d'exploitation excédentaire et des perspectives d'activité, la valorisation financière de la société peut s'établir au montant du capital social de la société, soit 21.000 euros.

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « PRIMLAND ST MAXIMIN » DE 21.000 €.

OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIETE SC « AJ PARTICIPATIONS » :

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SCCV « RESIDENCE BLERIOT »

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU MJ3G qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPAR, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société RESIDENCE BLERIOT.

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SCCV « RESIDENCE BLERIOT »

Les données :

Soit la société RESIDENCE BLERIOT, au capital de 1.000 €, réparti en 1.000 parts sociales au nominal de 1 €, exerçant une activité commerciale de supports juridiques de programmes.

La répartition du capital social de la société RESIDENCE BLERIOT se décompose ainsi :

Associé	Parts sociales	% du capital
Société AJ PARTICIPATIONS	500	50
Société Groupe St Germain	500	50

Un apport à la société holding « MJ3G » de 500 parts sociales représentant 50% du capital est pressenti par Monsieur José GASPAR.

Malgré les pertes, les associés de la société RESIDENCE BLERIOT ont décidé de poursuivre l'activité et ils doivent apporter en compte courant la somme de 688.283 €.

Sur la base de la liasse fiscale 2020, sur le fait que le dénouement de la construction vente à ce jour n'est pas terminé et que la rentabilité de la promotion immobilière n'est pas encore connue et effective, il paraît prudent de valoriser la société SCCV RESIDENCE BLERIOT à hauteur de son capital social, soit 1.000 euros.

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SCCV « RESIDENCE BLERIOT » DE 1.000 €.

**VALORISATION DE LA
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
SAINT PIERRE**

Nous vous prions de trouver ci-dessous la valorisation financière sur la base des comptes sociaux 2020.

Les données :

Soit la société civile immobilière SAINT PIERRE, au capital de 1.000 euros, réparti en 1000 parts sociales au nominal de 1 euro.

Valorisation des actifs immobiliers :

Il paraît prudent de valoriser la société civile immobilière SAINT PIERRE à hauteur de son capital social, soit 1.000 euros.

SOIT UNE VALEUR FINANCIÈRE POUR LA SCI « SAINT PIERRE » DE 1.000 €.

**VALORISATION DE LA
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
ANGLE BERLIOZ**

Nous vous prions de trouver ci-dessous la valorisation financière sur la base des comptes sociaux 2020.

Les données :

Soit la société civile immobilière ANGLE BERLIOZ, au capital de 1.000 euros, réparti en 100 parts sociales au nominal de 10 euros.

Valorisation des actifs immobiliers :

Il paraît prudent de valoriser la société civile immobilière ANGLE BERLIOZ à hauteur de son capital social, soit 1.000 euros.

SOIT UNE VALEUR FINANCIÈRE POUR LA SCI « ANGLE BERLIOZ » DE 1.000 €.

MJ3G

Société par actions simplifiée au capital de 4 495 420 euros

Siège social : 55 avenue Saint Félix

77400 POMPONNE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR L'APPORT
FAIT PAR MONSIEUR JOSE MANUEL DA SILVA GASPAR
DE TITRES DES SOCIETES AJ PARTICIPATIONS, SCI 13 BD DE
LA REPUBLIQUE ET LA REGALLE A LA SOCIETE MJ3G
(article L. 225-147 du code de commerce)**

LAURENT BENEDICT

COMMISSAIRE AUX COMPTES
EXPERT-COMPTABLE DIPLOME



LAURENT BENEDICT

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

EXPERT-COMPTABLE DIPLÔMÉ PAR L'ÉTAT

INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DE LA RÉGION DE PARIS

CONSEIL ET EXPERT FINANCIER

Monsieur l'associé unique de la société MJ3G,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par le futur associé unique de la société MJ3G en date du 15 février 2022 concernant l'apport de titres des sociétés AJ PARTICIPATIONS, SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE et LA REGALLE lui appartenant à la société MJ3G, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de Commerce.

La valeur des titres apportés a été arrêtée dans le contrat d'apport signé en date du 15 avril 2022.

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 professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable 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 au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports. 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 présente mes constatations et conclusions selon le plan suivant :

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



www.groupe-efic.com

7, RUE CHATEAUBRIAND - 75008 PARIS

TÉL. 01-45-63-51-39 - PORT. 06-19-81-33-15 - FAX 01-45-63-77-86 - lbenedict@cabinetbenedict.com
SIRET N° 50178218900010 - N° DE TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 87501782189 - CODE APE 6920Z

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE - LE RÈGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ



1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Sociétés et personnes concernées

- La société MJ3G, société bénéficiaire de l'apport, sera une société par actions simplifiée au capital de 4 495 420 euros divisé en 449 542 actions de 10 € de valeur nominale, dont le siège social sera situé 55 avenue Saint Felix – 77400 POMPONNE.

Elle sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX.

Elle aura comme objet social l'activité de holding.

Cette société sera détenue par :

- Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR : 449 542 parts sociales sur 449 542 (100%)
- Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR, apporteur, de nationalité française, est né le 4 septembre 1956 à OUREM (PORTUGAL), demeurant 55 avenue Saint Félix – 77400 POMPONNE.

Il détient :

- 957 640 parts de la société AJ PARTICIPATIONS sur un total de 1 504 740 composant son capital social
- 50 parts de la société LA REGALLE sur un total de 100 composant son capital social
- 75 parts de la société SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE sur un total de 100 composant son capital social
- La société AJ PARTICIPATIONS, société dont les titres sont apportés, est une société civile au capital de 1 504 740 euros, divisé en 1 504 740 parts sociales de 2 € de valeur nominale, et dont le siège social est au 55 avenue Saint Felix – 77400 POMPONNE. Elle est immatriculée auprès du RCS de MEAUX sous le numéro 509 604 906. Le gérant est Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR. La société exerce une activité de holding.
- La société SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE, société dont les titres sont apportés, est une société civile immobilière au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts sociales de 10 € de valeur nominale, et dont le siège social est 55 avenue

Saint Felix – 77400 POMPONNE. Elle est immatriculée auprès du RCS de MEAUX sous le numéro 791 059 504. Le gérant est Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR. La société exerce une activité d'administration et d'acquisition de biens immobiliers.

- La société LA REGALLE, société dont les titres sont apportés, est une société à responsabilité limitée au capital de 1000 euros, divisé en 100 parts sociales de 10 € de valeur nominale, et dont le siège social est 55 avenue Saint Felix – 77400 POMPONNE. Elle est immatriculée auprès du RCS de MEAUX sous le numéro 478 082 753. Les gérants sont Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR. La société exerce une activité d'administration et d'acquisition de biens immobiliers.

1.2 But de l'opération

Afin de regrouper les participations de Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR sous une même entité MJ3G, il est prévu que Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR apporte les parts suivantes qu'il détient dans les sociétés AJ PARTICIPATIONS, SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE et LA REGALLE à la société MJ3G.

1.3 Description et valorisation des apports

Les parties ont évalué les sociétés dont les titres sont apportés de la manière suivante :

AJ PARTICIPATIONS

La valeur de la société a été déterminée, en réévaluant les participations détenues par cette dernière, à 5 300 000 €.

L'apport de Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR est ainsi évalué à 3 372 920 €.

SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE

La valeur de la société a été basée sur la réévaluation de son patrimoine immobilier. La valeur de la société ressort à 30 000 €.

L'apport de Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR est ainsi évalué à 22 500 €.

LA REGALLE

La valeur de la société a été basée sur la réévaluation de son patrimoine immobilier. La valeur de la société ressort à 2 200 000 €.

L'apport de Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR est ainsi évalué à 1 100 000 €.

Ainsi les apports s'établissent au total à pour Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR à 4 495 420 €.

La société MJ3G aura la propriété et la jouissance des droits sociaux apportés à compter du jour de l'approbation du contrat d'apport par l'assemblée générale extraordinaire de cette dernière.

1.4 Rémunération des apports

Les apports, d'un montant total de 4 495 420 euros, seront rémunérés comme suit :

– Attribution de 449 542 parts sociales nouvelles de la société MJ3G à Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR d'une valeur nominale de 10 euro chacune, soit	4 495 420,00 euros
– Prime d'apport	0,00 euros
– Soutle	0,00 euros
	4 495 420,00 euros

Le capital social de la société MJ3G s'élèvera ainsi à 4 495 420 euros, divisé en 449 542 parts sociales, qui sera affecté à Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR.

1.5 Conditions suspensives

Le présent apport est soumis à la réalisation de la condition suspensive suivante :

- Signature des statuts de la société MJ3G

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DES APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes afin :

- D'apprécier la pertinence de la méthode de valorisation des apports retenue.
- De vérifier la propriété des parts sociales apportées.
- De contrôler la valeur attribuée aux apports.
- De nous assurer qu'aucun événement intervenu depuis les dates ayant servi à leur évaluation n'était de nature à remettre en cause ces valeurs.

2.1 Vérifications juridiques

- Nous avons obtenu et examiné les documents juridiques (statuts, K Bis, derniers procès-verbaux ...) des sociétés participant à l'opération.
- Nous nous sommes assurés de la propriété des titres apportés.
- Nous avons examiné les différentes stipulations du contrat d'apport.

2.2 Vérifications comptables

- Nous avons procédé à une revue des derniers comptes annuels des différentes sociétés.

2.3 Vérification de la valeur des apports

Conformément au règlement CRC 2004-01, les opérations entre sociétés contrôlées par des personnes physiques doivent être considérées comme des opérations entre entités distinctes. Les apports doivent en conséquence être évalués à leur valeur réelle.

Les méthodes de valorisation employées pour valoriser les sociétés dont les titres sont apportés sont adaptées.

Les méthodes alternatives de valorisation mises en œuvre n'ont pas révélé d'anomalie.

Je me suis assuré qu'aucun événement postérieur au 1^{er} janvier 2022 n'était de nature à remettre en cause les apports effectués.

3. AVANTAGES PARTICULIERS

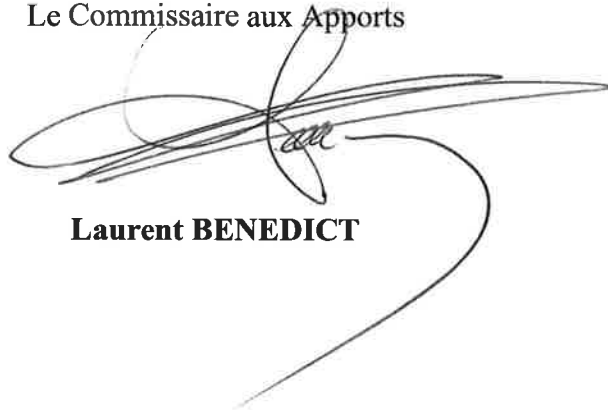
Le contrat d'apport ne mentionne aucun avantage particulier.

4. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je conclus que la valeur des apports s'élevant globalement à 4 495 420 euros n'est pas surévaluée, et en conséquence que la valeur des titres apportés est au moins égale au capital créé de la société MJ3G.

Paris, le 20 juin 2022

Le Commissaire aux Apports

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Laurent BENEDICT

MJ3G
Société par actions simplifiée
Au capital de 4 495 420 euros
Siège social : 55 avenue Saint Félix, 77400 POMPONNE

STATUTS



LE SOUSSIGNÉ :

Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR,
Né le 04/09/1956 à OUREM (Portugal),
De nationalité portugaise,
Demeurant 2 Avenue Saint Felix, 77400 POMPONNE,
Ci-après dénommé "l'associé unique",

A établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société par actions simplifiée unipersonnelle qu'il a décidé d'instituer.

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé par l'associé unique propriétaire des actions ci-après créées une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Elle fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public de ses titres mais peut néanmoins procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- La prise de participations directe ou indirecte dans toutes sociétés ;
- la fourniture de tous conseils, études et prestations de services administratifs, commerciaux, techniques, financiers, de gestion, marketing, et divers à des entreprises, l'apport d'affaires, et toutes opérations de nature à favoriser le développement d'un groupe de sociétés.

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.



ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : "MJ3G".

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement "Société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social.

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 55 avenue Saint Félix 77400 POMPONNE.

Il pourra être transféré en tout lieu par décision de l'associé unique ou par décision collective extraordinaire des associés.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision du Président, qui sera habilité à modifier les statuts en conséquence. Toutefois, la décision du Président devra être ratifiée par la prochaine décision de l'associé unique ou par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

ARTICLE 6 – APPORTS

Lors de la constitution, l'associé unique, soussigné, apporte à la Société :

Apports en nature

L'associé unique apporte à la Société, sous les garanties ordinaires et de droit, les biens ci-après désignés et estimés comme suit :

Les parts détenues dans les sociétés AJ PARTICIPATIONS, SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE et SCI LA REGALLE

Valeur totale : 4 495 420 euros

En rémunération de cet apport, l'associé unique reçoit 449 542 actions de 10 euros chacune, intégralement libérées.



Estimation des apports

Cette estimation a été effectuée au vu d'un rapport établi en date du 20 juin 2022, sous sa responsabilité, par Monsieur Laurent BENEDICT, commissaire aux apports désigné par l'associé unique en date du 15/02/2022. Le rapport a été déposé à l'adresse du siège social trois jours au moins avant la signature des statuts et un exemplaire demeurera annexé à chacun des originaux des présentes.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de quatre millions quatre cent quatre-vingt-quinze mille quatre cent vingt euros (4 495 420 euros).

Il est divisé en 449542 actions de 10 euros chacune, entièrement libérées.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1 - Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique ou d'une décision collective extraordinaire des associés statuant sur le rapport du Président.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

L'associé unique ou les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser ou de décider, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation du capital.

En cas d'augmentation par émission d'actions de numéraire ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, l'associé unique ou les associés ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel à la souscription des titres émis. Ils peuvent cependant renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

2 - Le capital social peut être réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique ou d'une décision collective extraordinaire des associés statuant sur le rapport du Président. L'associé unique ou les associés peuvent déléguer au Président tous pouvoirs pour réaliser la réduction de capital.



ARTICLE 9 - LIBÉRATION DES ACTIONS

Lors de la constitution de la Société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du souscripteur quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DES ACTIONS

1. Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

En cas de transmission des actions, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

Les actions résultant d'apports en industrie sont attribuées à titre personnel. Elles sont inaliénables et intransmissibles.



Elles seront annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation par ledit titulaire de ses prestations à l'issue d'un délai de suivant mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de poursuivre lesdites prestations dans les conditions prévues à la convention d'apport.

2. Les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit, des actions détenues par l'associé unique sont libres.

En cas de dissolution de l'éventuelle communauté de biens existant entre l'associé unique, personne physique, et son conjoint, la Société continue de plein droit, soit avec un associé unique si la totalité des actions est attribuée à l'un des époux, soit avec les deux associés si les actions sont partagées entre les époux.

En cas de décès de l'associé unique, la Société continue de plein droit entre ses ayants droit ou héritiers, et éventuellement son conjoint survivant.

La cession de droits d'attribution d'actions gratuites, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, est assimilée à la cession des actions gratuites elles-mêmes, et la cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire est libre.

3. Transmission des actions en cas de pluralité d'associés

Préemption

La cession des actions de la Société à un tiers ou au profit d'associés est soumise au respect du droit de préemption des associés défini ci-après :

L'associé cédant doit notifier son projet au Président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les informations sur le cessionnaire (nom, adresse et nationalité ou, s'il s'agit d'une personne morale, dénomination, siège social, capital, numéro RCS, identité des associés et des dirigeants), le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix et les conditions de la cession projetée.

Dans un délai de 3 mois de ladite notification, le Président notifiera ce projet aux autres associés, individuellement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui disposeront d'un délai de 1 mois pour se porter acquéreurs des actions à céder, dans la proportion de leur participation au capital.

Chaque associé exerce son droit de préemption en notifiant au Président le nombre d'actions qu'il souhaite acquérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'expiration du délai de 1 mois, le Président devra faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption à l'associé cédant.

Si les droits de préemption sont supérieurs au nombre d'actions proposées à la vente, les actions concernées sont réparties par le Président entre les associés qui ont notifié leur intention d'acquérir au prorata de leur participation au capital et dans la limite de leurs demandes.



Si les offres d'achat sont inférieures au nombre d'actions proposées à la vente, les droits de préemption seront réputés n'avoir jamais été exercés. Dans ce cas, et sous réserve de l'agrément ci-après prévu, l'associé cédant pourra librement céder ses actions au cessionnaire mentionné dans la notification.

Toutefois, l'associé cédant peut demander le bénéfice de l'exercice du droit de préemption à concurrence du nombre de titres pour lequel il aura été notifié par les autres associés et procéder à la cession du solde des actions qu'il envisageait de céder, conformément aux dispositions des statuts.

Lorsque tout ou partie des actions dont la cession est projetée n'aura pas été préemptée dans les conditions ci-dessus prévues, le cédant devra, si le cessionnaire est non associé, se soumettre à la procédure d'agrément suivante :

Agrément des cessions

La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au Président de la Société en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. A défaut de notification dans les trois mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si les modalités de détermination du prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.



Le cédant peut à tout moment aviser le Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Si, à l'expiration du délai de trois mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance de référé du Président du Tribunal de commerce, sans recours possible, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelés.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions, que lesdites cessions interviennent en cas de dévolution successorale ou de liquidation d'une communauté de biens entre époux, par voie d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée, de transmission universelle de patrimoine d'une société ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement.

Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.

La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée que par décision collective des associés statuant à la majorité simple.

Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle.

Location des actions

La location des actions est interdite.

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS

Toute action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

L'associé unique ne supporte les pertes qu'à concurrence de ses apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Si une action est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il appartient à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

Lorsqu'une action est grevée d'usufruit, les droits du nu-propiétaire et de l'usufruitier sont, sauf convention contraire des parties, répartis de la manière suivante :



- les dividendes et le report à nouveau reviennent à l'usufruitier ;
- le nu-propiétaire a droit aux réserves mais en cas de distribution de ces réserves, l'usufruitier a un droit de jouissance sur les sommes distribuées, sous la forme d'un quasi-usufruit, à charge pour lui de les restituer en fin d'usufruit ;
- lors du partage, le boni de liquidation et le remboursement des apports reviennent au nu-propiétaire mais restent soumis à l'usufruit, l'usufruitier pouvant disposer librement des sommes correspondantes, à charge pour lui de les restituer en fin d'usufruit (C. civ., art. 587, quasi-usufruit).

ARTICLE 13 - PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ

La société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associée ou non de la Société.

Désignation

Le Président est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par l'associé unique ou la collectivité des associés, qui fixe son éventuelle rémunération.

La personne morale Président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président, personne physique, ou le représentant de la personne morale Président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

Durée des fonctions

Le Président est désigné pour une durée déterminée ou non, par l'associé unique ou la collectivité des associés.

Les fonctions de Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président peut démissionner de son mandat à la condition de notifier sa décision à l'associé unique ou à la collectivité des associés, par lettre recommandée adressée 3 mois avant la date d'effet de ladite décision.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut mettre fin à tout moment au mandat du Président. La décision de révocation n'a pas à être motivée.



Rémunération

Le Président pourra percevoir une rémunération au titre de ses fonctions, laquelle sera fixée et modifiée par décision de la collectivité des associés. Elle pourra être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

Outre cette rémunération, il sera remboursé, sur justificatifs, des frais qu'il exposera dans l'accomplissement de ses fonctions.

Pouvoirs du Président

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les statuts à l'associé unique ou à la collectivité des associés.

Les dispositions des présents statuts limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

La Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

ARTICLE 14 - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, son associé unique ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sont mentionnées sur le registre des décisions.

Si la Société comporte plusieurs associés, le Président ou le Commissaire aux Comptes, s'il en existe, présente aux associés, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.



Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

ARTICLE 15 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'associé unique ou en cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés peut nommer un ou plusieurs Commissaires aux Comptes, en application des articles L. 823-1 et suivants du Code de commerce.

Cette nomination est obligatoire si la Société dépasse, à la clôture d'un exercice social, les seuils définis légalement et fixés par décret. Le Commissaire aux Comptes sera nommé pour un mandat de six exercices et exercera son mandat dans le cadre d'un audit légal classique.

Si un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital en font la demande, la Société sera également tenue de désigner un Commissaire aux Comptes, pour un mandat de trois exercices et sera soumise à l'audit légal "petites entreprises".

En outre, la nomination d'un Commissaire aux Comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.
La durée de son mandat sera de six exercices.

L'associé unique ou en cas de pluralité d'associés, la collectivité des associés pourra, statuant à la majorité simple, désigner volontairement un Commissaire aux Comptes dans les conditions prévues à l'article L. 225-228 du Code de commerce. La Société pourra limiter la durée du mandat à trois exercices et sera ainsi soumise à l'audit légal "petites entreprises".

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ils ont notamment pour mission permanente de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 16 - DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

L'associé unique est seul compétent pour prendre les décisions suivantes :

- approbation des comptes annuels et affectation du résultat,
- modification des statuts, sauf transfert du siège social,
- augmentation, amortissement ou réduction du capital social,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- transformation en une société d'une autre forme,



- dissolution de la Société,
- nomination des Commissaires aux Comptes,

L'associé unique ne peut pas déléguer ses pouvoirs.

Les décisions de l'associé unique font l'objet de procès-verbaux consignés dans un registre coté et paraphé.

Les décisions qui ne relèvent pas de la compétence de l'associé unique sont de la compétence du Président.

ARTICLE 17 - DÉCISIONS COLLECTIVES

Si la Société comporte plusieurs associés, les pouvoirs dévolus à l'associé unique sont exercés par la collectivité des associés.

Décisions collectives obligatoires

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
- approbation des conventions réglementées,
- nomination des Commissaires aux Comptes,
- augmentation, amortissement et réduction du capital social,
- transformation de la Société,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- dissolution et liquidation de la Société,
- augmentation des engagements des associés,
- agrément des cessions d'actions,
- modification des statuts, sauf transfert du siège social,

Toutes autres décisions relèvent de la compétence du Président.

Modalités des décisions collectives

Les décisions collectives sont prises, au choix du Président en assemblée générale ou résultent du consentement des associés exprimé dans un acte sous signature privée. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite et être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au deuxième jour précédant la décision collective à zéro heure, heure de Paris.

Toutefois, la Société prendra en considération les transferts de propriété de titres intervenant pendant ce délai de deux jours s'ils lui sont notifiés au plus tard la veille de la décision collective, à quinze heures, heure de Paris.

Assemblées Générales

Les Assemblées Générales sont convoquées, soit par le Président, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un

ou plusieurs associés réunissant cinq pour cent au moins du capital ou à la demande du comité social et économique en cas d'urgence, soit par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe.

Pendant la période de liquidation, l'Assemblée est convoquée par le liquidateur.

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite quinze jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

Toutefois, l'Assemblée Générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 50% % du capital ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions par tous moyens de communication écrite. Ces demandes doivent être reçues au siège social 10 jours au moins avant la date de la réunion. Le Président accuse réception de ces demandes dans les 3 jours de leur réception.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer le Président, un ou plusieurs dirigeants, et procéder à leur remplacement.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'Assemblée par un autre associé ou par un tiers justifiant d'un mandat. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite, et notamment par télécopie.

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire établi par la Société et remis aux associés qui en font la demande. Il devra compléter le bulletin, en cochant pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué par la convocation vaut abstention totale de l'associé.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret 2017-1416 du 28 septembre 2017, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

Lors de chaque assemblée, le président de séance peut décider de mentionner l'identité de chaque associé, le nombre d'actions et le nombre de droits de vote dont il dispose, dans le procès-verbal ou dans une feuille de présence qu'il certifiera après l'avoir fait émarger par les associés présents et les mandataires.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.



L'Assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'Assemblée.

L'Assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

Règles d'adoption des décisions collectives

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix.

Majorité

Les décisions collectives entraînant modification des statuts, à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi, seront prises à la majorité simple. Les autres décisions seront prises à la majorité simple.

Procès-verbaux des décisions collectives

Les décisions collectives prises en assemblée sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés et signés par le Président, le secrétaire, les associés présents et les mandataires des associés représentés.

Les procès-verbaux doivent indiquer le lieu et la date de la consultation, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et pour chaque résolution le résultat du vote.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

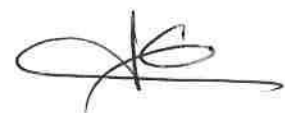
Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

Droit d'information des associés

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant l'ordre du jour, le texte des résolutions et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Les rapports établis par le Président doivent être communiqués aux frais de la Société aux associés 15 jours avant la date de la consultation, ainsi que les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés du dernier exercice lors de la décision collective statuant sur ces comptes.

Les associés peuvent, à toute époque, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, des statuts à jour de la Société ainsi que, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers



exercices, des comptes consolidés, des rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives.

ARTICLE 18 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2022.

ARTICLE 19 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et le cas échéant, l'annexe, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Le Président établit, le cas échéant, le rapport sur la gestion du groupe et les comptes prévisionnels, dans les conditions prévues par la loi.

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux Comptes de la Société, s'il en existe, dans les conditions légales et réglementaires.

L'associé unique approuve les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux Comptes, s'il en existe, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, et décide l'affectation du résultat.

En cas de pluralité d'associés, l'assemblée des associés approuve les comptes annuels, au vu du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes, s'il en existe, dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Le Président dépose les documents énumérés par l'article L. 232-23 du Code de commerce au greffe du tribunal de commerce, dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.



Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé tout d'abord toute somme que l'associé unique ou la collectivité des associés décidera de reporter à nouveau sur l'exercice suivant ou d'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales.

Le surplus est attribué à l'associé unique ou réparti entre tous les associés au prorata de leurs droits dans le capital social.

De même, l'associé unique ou la collectivité des associés peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements ont été effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite à l'associé unique ou aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par l'associé unique ou la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 21 - PAIEMENT DES DIVIDENDES – ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'associé unique ou la collectivité des associés. La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée de l'associé unique ou des associés, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que le bénéficiaire avait connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.



ARTICLE 22 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter l'associé unique ou la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 23 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés à la condition que la Société remplisse les conditions propres à la nouvelle forme de société.

ARTICLE 24 - DISSOLUTION – LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par l'associé unique ou par la collectivité des associés.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société entre les mains de l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.



ARTICLE 25 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre un associé et la Société ou les dirigeants concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 26 - NOMINATION DES DIRIGEANTS

Nomination du Président

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts sans limitation de durée est :

Monsieur José DA SILVA GASPAR
Né à OUREM le 04 septembre 1956
De nationalité portugaise
Demeurant 2 Avenue Saint Felix, 77400 POMPONNE

Monsieur José DA SILVA GASPAR accepte les fonctions de Président et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

ARTICLE 27 - ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Monsieur José DA SILVA GASPAR, associé unique, a établi un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société. Cet état est annexé aux présents statuts.

La signature des présents statuts emportera reprise de ces engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Monsieur José DA SILVA GASPAR, associé unique et Président, agira au nom et pour le compte de la Société en formation, jusqu'à son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Il passera les actes et prendra pour le compte de la Société les engagements suivants :

- Nomination du commissaire aux apports
- Signature du traité d'apports

Ces engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Les actes accomplis pour le compte de la Société pendant la période de formation et régulièrement repris par celle-ci seront rattachés au premier exercice social.

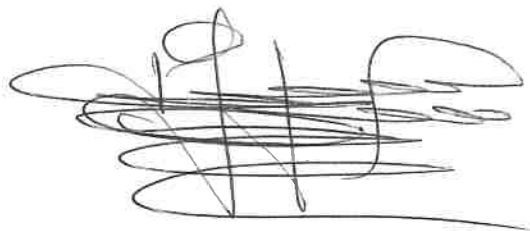


ARTICLE 28 - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités de publicité, de dépôt et autres pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Fait à POMPONNE
Le 1er juillet 2022
En 3 exemplaires originaux

José DA SILVA GASPAR

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes, positioned below the printed name.

ANNEXE

ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIÉTÉ EN VOIE DE FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Conformément aux dispositions de l'article R. 210-6 du Code de commerce, cet état sera annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes, positioned on the right side of the page.

TRAITE D'APPORT

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS

Né le 4 septembre 1956 à Ourem (Portugal)
De nationalité Portugaise,
Demeurant à 55 avenue Saint Felix, 77 400 POMPONNE,
Marié sous le régime de la séparation de biens

Ci-après dénommés « l'apporteur » d'une part,

ET

La Société MJ3G

Société par actions simplifiée
Au capital de 4 495 420 euros
Siège social : 55 avenue Saint Felix, 77 400 POMPONNE

Ci-après dénommée « La Société bénéficiaire » d'autre part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 - APPORT

La présente opération d'apport a pour objectif de regrouper la participation de Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS dans les sociétés AJ PARTICIPATIONS, SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE et LA REGALLE afin d'en assurer l'unité de direction par une société holding, la société MJ3G.

L'apporteur, soussigné de première part, apporte donc à la Société MJ3G, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, ce qui est accepté par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

1. Biens apportés

➤ Les parts sociales détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS dans la Société civile AJ PARTICIPATIONS :

- Soit 957 640 parts sur 1 504 740 parts sociales, détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS

Cette société, au capital social de 1 504 740 euros, dont le siège social est sis 55 avenue Saint Felix, 77 400 POMPONNE, immatriculée auprès du RCS de Meaux sous le numéro 509 604 906, dont le gérant en exercice est Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS , exerce une activité de société Holding.

➤ Les parts sociales détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS dans la Société civile immobilière SCI DU 13 BD DE LA REPUBLIQUE :

- Soit 75 parts sur 100 parts sociales, détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS

Cette société, au capital social de 1 000 euros, dont le siège social est sis 55 avenue Saint Felix, 77 400 POMPONNE, immatriculée auprès du RCS de Meaux sous le numéro 791 059 504, dont le gérant en exercice est Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS , exerce une activité de société d'administration, acquisition de biens immobiliers.

➤ Les parts sociales détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS dans la Société civile immobilière SCI LA REGALLE :

- Soit 50 parts sur 100 parts sociales, détenues par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS

Cette société, au capital social de 1 000 euros, dont le siège social est sis 30 rue de la Régalle, 77 181 COUNTRY, immatriculée auprès du RCS de Meaux sous le numéro 478 082 753, dont le gérant en exercice est Monsieur Mohamed BOUROUF, exerce une activité de société d'administration, acquisition de biens immobiliers.

2. Evaluation de la société :

La société AJ PARTICIPATIONS :

- Les données :

Soit la société AJ PARTICIPATIONS, au capital de 1 504 740 €, réparti en 1 504 740 parts sociales au nominal de 1 €, exerçant une activité de société Holding.

La répartition du capital social de la société AJ PARTICIPATIONS se décompose ainsi :

Associé	PARTS	% du capital
Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS	957 640	63.64
Madame Alice GASPAS BARBOSA	547 100	36.36

Un apport à la société holding « MJ3G » de 957 640 parts sociales représentant 63.64% du capital est pressenti par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAS.

- **Les chiffres clés sont les suivants :**

Une analyse des bilans et comptes de résultat sur les trois dernières années antérieures au fait générateur des filiales, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPAR, associé, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur des titres de la société AJ PARTICIPATIONS comme suit :

Filiales	% du capital	Valorisation des filiales	Annexes	Valorisation des titres
BOUCHERIE JG	100	406.435 €	Voir annexe	406.435 €
AUX DELICES IBERIQUES	100	362.712 €	Voir annexe	362.712 €
JRD	100	4.531.679 €	Voir annexe	4.531.679 €
PRIMLAND ST MAXIMIN	50	21.000 €	Voir annexe	10.500 €
SCCV RESIDENCE BLERIOT	50	1.000 €	Voir annexe	500 €
SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE	25	30.000 €	Voir annexe	7.500 €
SCI ANGLE BERLIOZ	25	1.000 €	Voir annexe	250 €
SCI SAINT PIERRE	33,33	1.000 €	Voir annexe	333,33 €
TOTAL				5.319.909€

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « AJ PARTICIPATIONS » DE 5.319.909 € ARRONDI PAR PRUDENCE A 5.300.000 (CINQ MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS).

AU TERME DE CETTE OPERATION, LA SASU « MJ3G » DETIENDRA 63,64% DES ACTIONS DE LA SOCIETE AJ PARTICIPATIONS, SOIT UNE VALEUR FINANCIERE 3.372.920 € (TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE DOUZE MILLE NEUF CENT VINGT EUROS).

La valorisation complète de la société est annexée au présent traité (Annexe 1).

La société SCI DU 13 BD DE LA REPUBLIQUE :

- **Les données :**

Soit la société SCI DU 13 BD DE LA REPUBLIQUE, au capital de 1 000 €, réparti en 100 parts sociales au nominal de 10 €, exerçant une activité de gestion et acquisition de biens immobiliers.

La répartition du capital social de la société SCI DU 13 BD DE LA REPUBLIQUE se décompose ainsi :

Associé	PARTS	% du capital
Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR	75	75
Madame Alice GASPAR BARBOSA	25	25

Un apport à la société holding « MJ3G » de 75 parts sociales représentant 75% du capital est pressenti par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR.

- **Les chiffres clés sont les suivants :**

La valeur de l'immeuble est présentée ainsi :

Valeur immobilière évaluée en date du 10/01/2022 par Madame Sophie PEREIRA, agent immobilier au sein de l'agence de la Dhuys située au 117 allée de Montfermeil 93340 LE RAINCY, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 93012016000014870 délivrée par le CCI PARIS IDF : **230.000 €**

(-) valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles au 31/12/2020 : **199.130 €**

(+) capitaux propres de la société au 31/12/2020 : **1.000 €**

**SOIT UNE VALEUR DE LA SOCIETE SCI DU 13 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE DE 31.870 €
ARRONDI A TITRE DE PRUDENCE A 30.000 EUROS.**

ET SOIT UNE VALORISATION FINANCIERE PAR PART DETENUE ARRONDIE A 300 EUROS.

**AU TERME DE CETTE OPERATION, LA SASU « MJ3G » DETIENDRA 75% DES PARTS SOCIALES
DE LA SOCIETE SCI DU 13 BD DE LA REPUBLIQUE, SOIT UNE VALEUR FINANCIERE DE 22 500 €
(VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS).**

L'estimation est annexée au présent traité (Annexe 2).

La société SCI LA REGALLE :

- **Les données :**

Soit la société SCI LA REGALLE, au capital de 1 000 €, réparti en 100 parts sociales au nominal de 10 €, exerçant une activité de gestion et acquisition de biens immobiliers.

La répartition du capital social de la société SCI LA REGALLE se décompose ainsi :

Associé	PARTS	% du capital
Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR	50	50
Monsieur Mohamed BOUROUF	50	50

Un apport à la société holding « MJ3G » de 50 parts sociales représentant 50% du capital est pressenti par Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR.

- **Les chiffres clés sont les suivants :**

Valeur immobilière évaluée en date du 10/01/2022 par Madame Sophie PEREIRA, agent immobilier au sein de l'agence de la Dhuys située au 117 allée de Montfermeil 93340 LE RAINCY, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 93012016000014870 délivrée par le CCI PARIS IDF :

- Ensemble immobilier sis 15 rue de la Libre pensée à ROMAINVILLE : **280.000 €**
- Ensemble immobilier sis 12 rue de la Régalle à COURTRY : **950.000 €**
- Ensemble immobilier sis 30 rue de la Régalle à COURTRY : **1.700.000 €**

(-) valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles au 31/12/2020 : **689.050 €**

(+) capitaux propres de la société au 31/12/2020 : **1.000 €**

SOIT UNE VALEUR DE LA SOCIETE SCI LA REGALLE DE 2.241.950 € ARRONDI A TITRE DE PRUDENCE A 2.200.000 €.

ET SOIT UNE VALORISATION FINANCIERE PAR PART DETENUE ARRONDIE A 22.000 EUROS.

AU TERME DE CETTE OPERATION, LA SASU « MJ3G » DETIENDRA 50% DES PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE SCI LA REGALLE, SOIT UNE VALEUR FINANCIERE DE 1 100 000 € (UN MILLION CENT MILLE EUROS).

L'estimation est annexée au présent traité (Annexe 3).

ARTICLE 2 - REMUNERATION DE L'APPORT

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, évalué à 4 495 420 euros, il sera attribué à :

- Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR, 449 542 actions de 10 euros chacune, entièrement libérées numérotées de 1 à 449 542,

De la Société MJ3G.

ARTICLE 3 – DATE D'EFFET DE L'OPERATION

La date d'effet de cette opération est fixée au plus tard au 31 mars 2022, date à laquelle est fixée, au plus tard, le début d'activité de la société à immatriculer MJ3G.

La société MJ3G, bénéficiaire de l'apport sera propriétaire des parts sociales des sociétés AJ PARTICIPATIONS, SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE et LA REGALLE à compter de la date d'immatriculation de la société MJ3G.

ARTICLE 4 – CONDITION SUSPENSIVE

Le présent apport est soumis à la réalisation de la condition suspensive suivante :

- Constitution de la société MJ3G au plus tard le 31 mars 2022

ARTICLE 5 — ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

L'apporteur : 55 avenue Saint Felix, 77 400 POMPONNE

La Société bénéficiaire en son siège social indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 6 — CLAUSE FISCALE

Au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, les parties déclarent que l'opération d'apport peut bénéficier du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu à l'article 150-0B ter du Code Général des Impôts.

Par conséquent, les plus-values nées de l'échange des titres apportés contre les titres reçus ne seront pas imposées. En revanche lors de la cession éventuelle des titres reçus en échange, les plus-values seront calculées et imposées par rapport à la valeur originelle des titres apportés à l'échange.

ARTICLE 7 — AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par la loi que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

ARTICLE 8 — FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la Société bénéficiaire qui s'oblige à les payer.

Fait en 2 exemplaires

A Pomponne

Le 15 février 2022

Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and horizontal strokes, positioned below the printed name.

Pour la société MJ3G

Monsieur José Manuel DA SILVA GASPAR

A handwritten signature in black ink, similar in style to the one on the left, positioned below the printed name and company reference.

ANNEXE 1 – Valorisation de la société AJ PARTICPATIONS

EVALUATION DE LA SOCIETE

AJ PARTICIPATIONS

[Date]

OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIETE SC « AJ PARTICIPATIONS » :

VALORISATION FINANCIERE DE SOCIETE

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU « MJ3G » qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPAR, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société.

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « AJ PARTICIPATIONS »

- Les données :

Soit la société AJ PARTICIPATIONS, au capital de 1.504.740 €, réparti en 1.504.740 actions au nominal de 1 €, exerçant une activité de prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés.

La répartition du capital social de la société AJ PARTICIPATIONS se décompose ainsi :

Associé	Actions	% du capital
Monsieur José GASPAR	957.640	63,64
Madame Alice BARBOSA	547.100	36,36

Un apport à la société holding « MJ3G » de 957.640 actions représentant 63,64% du capital est pressenti par Monsieur José GASPAR.

Une analyse des bilans et comptes de résultat sur les trois dernières années antérieures au fait générateur des filiales, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPAR, associé, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur des titres de la société AJ PARTICIPATIONS comme suit :

Filiales	% du capital	Valorisation des filiales	Annexes	Valorisation des titres
BOUCHERIE JG	100	406.435 €	Voir annexe	406.435 €
AUX DELICES IBERIQUES	100	362.712 €	Voir annexe	362.712 €
JRD	100	4.531.679 €	Voir annexe	4.531.679 €
PRIMLAND ST MAXIMIN	50	21.000 €	Voir annexe	10.500 €
SCCV RESIDENCE BLERIOT	50	1.000 €	Voir annexe	500 €
SCI 13 BD DE LA REPUBLIQUE	25	30.000 €	Voir annexe	7.500 €
SCI ANGLE BERLIOZ	25	1.000 €	Voir annexe	250 €
SCI SAINT PIERRE	33,33	1.000 €	Voir annexe	333,33 €
TOTAL				5.319.909 €

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « AJ PARTICIPATIONS » DE 5.319.909 € ARRONDI PAR PRUDENCE A 5.300.000 (CINQ MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS).

AU TERME DE CETTE OPERATION, LA SASU « MJ36 » DETIENDRA 63,64% DES ACTIONS DE LA SOCIETE AJ PARTICIPATIONS, SOIT UNE VALEUR FINANCIERE 3.372.920 € (TROIS MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE DOUZE MILLE NEUF CENT VINGT EUROS).

Fait à Melun, le 10 février 2022.

Pascal LORAIN
Expert-comptable.



OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIETE SC « AJ PARTICIPATIONS » :

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « BOUCHERIE JG »

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU « MJ3G » qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPARD, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société « BOUCHERIE JG ».

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « BOUCHERIE JG »

- Les données :

Soit la société BOUCHERIE JG, au capital de 10.000 €, réparti en 10.000 parts sociales au nominal de 1 €, exerçant une activité commerciale dans le secteur de la boucherie.

La répartition du capital social de la société BOUCHERIE JG se décompose ainsi :

Associé	Parts sociales	% du capital
Société AJ PARTICIPATIONS	10.000	100

Un apport à la société holding « MJ3G » de 10.000 parts sociales représentant 100% du capital est pressenti par Monsieur José GASPARD.

- Les chiffres clés sont les suivants :

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Bénéfice après impôts
En 2018	716.657	32.436
En 2019	656.133	<-28.750>
En 2020	838.634	24.816

Bilan au 31 décembre 2020 :

Postes	Montant brut	Amort.Ou provisions	net	Postes	net
Frais d'établissement				Capital	10 000
Concessions, brevets				Primes de fusion	
Fonds commercial	42 000		42 000	Réserve légale	1 000
Autres immobilisations incorporelles				Réserves statutaires	
				Autres réserves	
				Report à nouveau	221 172
Terrains				Résultat de l'exercice	24 816
Constructions					
				Subvention	
Matériel et outillage	28 541	23 862	4 679	d'investissement	
Autres immobilisations corporelles	118 931	87 765	31 167		
				Emprunt et dettes	11 698
Autres participations				auprès des établissements de crédit	
Créances rattachées des participations					
Prêts				Emprunts et dettes financières	
				Concours bancaires	
Autres immobilisations financières	17 241		17 241	Emprunts divers	
Stocks	7 559		7 559	Avances et acomptes	
En-cours				Fournisseurs	43 504
				Dettes fiscales et sociales	45 209
Avances et acomptes					
Clients	42 332		42 332	Autres dettes	21 247
Autres créances	72 202		72 202		
VMP	69 762		69 762	Produits constatés	
Disponibilités	88 830		88 830	d'avance	
Charges constatées d'avance	2 873		2 873		
Frais d'émission d'emprunt					
Totaux	490 272	111 627	378 645		378 645

Une analyse des bilans et comptes de résultat sur les trois dernières années antérieures au fait générateur, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPAR, le Gérant, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur de la société BOUCHERIE JG comme suit :

Moyenne entre la valeur commerciale (1) et la capacité bénéficiaire du fonds (2)
- Immobilisations incorporelles nettes - immobilisations corporelles nettes -
immobilisations financières nettes + capitaux propres au 31/12/2020

- (1) La valeur commerciale correspond à la valeur de la clientèle, de la marque, de l'achalandage, du droit au bail et des investissements nécessaires au fonctionnement normal de l'entreprise. L'administration, pour la valorisation d'un fonds de commerce d'une société de boucherie propose à titre indicatif, un barème compris entre 25% et 60% du chiffre d'affaires. Compte tenu des pratiques constatées en matière de transaction de fonds pour cette activité, la valeur commerciale du fonds BOUCHERIE JG a été arrêtée à 45% du chiffre d'affaires moyen hors taxe sur les 3 derniers exercices, soit une valeur de 340.862 euros. (voir tableau ci-dessous).

CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXE RETRAITE

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Coefficient	Chiffre d'affaires hors taxe retraité
2018	716 657	1	716 657
2019	656 133	2	1 312 266
2020	838 634	3	2 515 902
Total			4 544 825
Moyenne			757 471
Valeur commerciale (45%)			340 862

- (2) La capacité bénéficiaire d'un fonds est représentée par l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation). L'EBE, c'est le bénéfice réel, ce que « dégage l'affaire ». La capitalisation de l'EBE donne la valeur du fonds. Il est communément admis de valoriser un fonds de 3 à 5 fois l'EBE retraité, il a été appliqué ici le coefficient 4, soit pour BOUCHERIE JG une valeur de fonds de l'ordre de 148.208 euros.

EBE RETRAITE

En euros	2018	2019	2020	Totaux
EBE	60 803	-29 173	73 285	104 915
Coefficient	1	2	3	6
Total	60 803	-58 346	219 855	222 312
EBE retraité moyen				37 052
Capacit bénéficiaire du fonds				148 208

Sur la base des éléments ci-dessus, la valeur financière de l'entreprise s'établirait comme suit :

$$(340.862 \text{ €} + 148.208 \text{ €}) / 2 - 95.087 \text{ €} + 256.987 \text{ €} = 406.435 \text{ €}$$

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « BOUCHERIE JG » DE 406.435 €,

OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ SC « AJ PARTICIPATIONS » :

VALORISATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ SARL « AUX DELICES IBERIQUES »

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU MJ3G qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPAR, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société « AUX DELICES IBERIQUES ».

VALORISATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ SARL « AUX DELICES IBERIQUES »

- Les données :

Soit la société AUX DELICES IBERIQUES, au capital de 8.000 €, réparti en 800 parts sociales au nominal de 10 €, exerçant une activité commerciale dans le secteur de l'alimentation générale.

La répartition du capital social de la société AUX DELICES IBERIQUES se décompose ainsi :

Associé	Parts sociales	% du capital
Société AJ PARTICIPATIONS	800	100

Un apport à la société holding « MJ3G » de 800 parts sociales représentant 100% du capital est pressenti par Monsieur José GASPAR.

- Les chiffres clés sont les suivants :

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Bénéfice après impôts
En 2018	482.248	<-48.316>
En 2019	457.719	<-73.181>
En 2020	595.822	87.800

Bilan au 31 décembre 2020 :

Postes	Montant brut	Amort.Ou provisions	net	Postes	net
Frais d'établissement				Capital	8 000
Concessions, brevets				Primes de fusion	
Fonds commercial				Réserve légale	800
Autres immobilisations incorporelles				Réserves statutaires	
				Autres réserves	
				Report à nouveau	122 844
Terrains				Résultat de l'exercice	87 800
Constructions					
				Subvention	
Matériel et outillage	31 720	29 230	2 489	d'investissement	
Autres immobilisations corporelles	189 761	117 829	71 932		
				Emprunt et dettes	7 021
				auprès des établissements	
Autres participations	1 000		1 000	de crédit	
Créances rattachées des participations					
Prêts				Emprunts et	
				dettes financières	
Autres immobilisations financières	4 000		4 000	Concours bancaires	
				Emprunts divers	
Stocks	21 815		21 815	Avances et	
				acomptes	
En-cours				Fournisseurs	261 513
				Dettes fiscales et	40 005
Avances et acomptes				sociales	
Clients	17 393		17 393	Autres dettes	15 214
Autres créances	131 292		131 292		
VMP	76 962		76 962	Produits constatés	
Disponibilités	215 893		215 893	d'avance	
Charges constatées d'avance	2 334		2 334		
				Ecart conv. Passif	1 912
Frais d'émission d'emprunt					
Totaux	692 169	147 059	545 110		545 110

Une analyse des bilans et comptes de résultat sur les trois dernières années antérieures au fait générateur, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPAR, le Gérant, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur de la société AUX DELICES IBERIQUES comme suit :

Moyenne entre la valeur commerciale (1) et la capacité bénéficiaire du fonds (2)
- Immobilisations incorporelles nettes - immobilisations corporelles nettes -
immobilisations financières nettes + capitaux propres au 31/12/2020

- (3) La valeur commerciale correspond à la valeur de la clientèle, de la marque, de l'achalandage, du droit au bail et des investissements nécessaires au fonctionnement normal de l'entreprise. L'administration, pour la valorisation d'un fonds de commerce d'une société de d'alimentation générale propose à titre indicatif, un barème compris entre 60% et 145% du chiffre d'affaires. Compte tenu des pratiques constatées en matière de transaction de fonds pour cette activité, la valeur commerciale du fonds AUX DELICES IBERIQUES a été arrêtée à 60% du chiffre d'affaires moyen hors taxe sur les 3 derniers exercices, soit une valeur de 318.515 euros. (voir tableau ci-dessous).

CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXE RETRAITE

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Coefficient	Chiffre d'affaires hors taxe retraité
2018	482 248	1	482 248
2019	457 719	2	915 438
2020	595 822	3	1 787 466
Total			3 185 152
Moyenne			530 859
Valeur commerciale (60%)			318 515

- (4) La capacité bénéficiaire d'un fonds est représentée par l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation). L'EBE, c'est le bénéfice réel, ce que « dégage l'affaire ». La capitalisation de l'EBE donne la valeur du fonds. Il est communément admis de valoriser un fonds de 3 à 5 fois l'EBE retraité, il a été appliqué ici le coefficient 4, soit pour AUX DELICES IBERIQUES une valeur de fonds de l'ordre de 126.864 euros.

Bilan au 31 décembre 2020 :

Postes	Montant brut	Amort.Ou provisions	net	Postes	net
Frais d'établissement				Capital	8 000
Concessions, brevets				Primes de fusion	
Fonds commercial				Réserve légale	800
Autres immobilisations incorporelles				Réserves statutaires	
				Autres réserves	583 632
				Report à nouveau	
Terrains				Résultat de l'exercice	457 403
Constructions					
				Subvention	
Matériel et outillage	203 549	79 057	124 492	d'investissement	
Autres immobilisations corporelles	1 336 859	889 644	447 215		
				Emprunt et dettes	
				auprès des établissements de crédit	
Autres participations					
Créances rattachées des participations				Emprunts et	504 420
Prêts				dettes financières	
				Concours bancaires	
Autres immobilisations financières	133 040		133 040	Emprunts divers	
				Avances et	
Stocks	528 961		528 961	acomptes	
En-cours				Fournisseurs	913 924
				Dettes fiscales et	617 367
Avances et acomptes				sociales	
Clients	767 354	151 591	615 764	Autres dettes	36 947
Autres créances	123 273		123 273		
VMP	141 510		141 510	Produits constatés	
Disponibilités	988 975		988 975	d'avance	
Charges constatées d'avance	19 264		19 264		
				Ecart conv. Passif	
Frais d'émission d'emprunt					
Totaux	4 242 786	1 120 292	3 122 494		3 122 494

**OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIETE SC « AJ PARTICIPATIONS
» :**

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « JRD »

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU MJ3G qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPARD, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société JRD.

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « JRD »

- Les données :

Soit la société JRD, au capital de 8.000 €, réparti en 500 parts sociales au nominal de 16 €, exerçant une activité commerciale dans le secteur de l'alimentation générale.

La répartition du capital social de la société JRD se décompose ainsi :

Associé	Parts sociales	% du capital
Société AJ PARTICIPATIONS	500	100

Un apport à la société holding « MJ3G » de 500 parts sociales représentant 100% du capital est pressenti par Monsieur José GASPARD.

- Les chiffres clés sont les suivants :

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Bénéfice après impôts
En 2018	8.197.688	457.403
En 2019	8.543.035	252.034
En 2020	10.200.902	375.981

EBE RETRAITE

En euros	2018	2019	2020	Totaux
EBE	-20 647	-45 855	31 716	-34 786
Coefficient			1	1
Total	NS	NS	31 716	31 716
EBE retraité moyen				31 716
Capacit bénéficiaire du fonds				126 864

Sur la base des éléments ci-dessus, la valeur financière de l'entreprise s'établirait comme suit :

$$(318.515 \text{ €} + 126.864 \text{ €}) / 2 - 79.422 \text{ €} + 219.444 \text{ €} = 362.712 \text{ €}$$

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « AUX DELCICES IBERIQUES » DE 362.712 €,

Annexe 2 – Valorisation de la société SCI DU 13 RUE DE LA REPUBLIQUE



SECAB

**VALORISATION DE LA
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
13 BOULEVARD REPUBLIQUE**

Nous vous prions de trouver ci-dessous la valorisation financière sur la base des comptes sociaux 2020.

Les données :

Soit la société civile immobilière 13 BOULEVARD REPUBLIQUE, au capital de 1.000 euros, réparti en 100 parts sociales au nominal de 10 euros.

Valorisation des actifs immobiliers :

La valeur de l'immeuble est présentée ainsi :

Valeur immobilière évaluée en date du 10/01/2022 par Madame Sophie PEREIRA, agent immobilier au sein de l'agence de la Dhuyt située au 117 allée de Montfermeil 93340 LE RAINCY, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 93012016000014870 délivrée par le CCI PARIS IDF : 230.000 €

(-) valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles au 31/12/2020 : 199.130 €

(+) capitaux propres de la société au 31/12/2020 : 1.000 €

SOIT UNE VALEUR DE LA SOCIETE SCI DU 13 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE DE 31.870 € ARRONDI A TITRE DE PRUDENCE A 30.000 EUROS.

ET SOIT UNE VALORISATION FINANCIERE PAR PART DETENUE ARRONDIE A 30 EUROS.

Fait à Melun, le 10 février 2022.

Pascal LORAIN
Expert-comptable

SECAB

49,51 avenue Iniers, 77000 MELUN
www.secab.com

01 64 37 84 55
contact@secab.com

Tout acte immobilier doit être enregistré
auprès de l'Agence Nationale de la
Vente Immobiliaire de la Région Île-de-France

SECAB est une société membre du CCI
Paris IDF, membre du CCI Melun
et du CCI Seine-et-Marne

SECAB est une société membre du CCI
Paris IDF, membre du CCI Melun
et du CCI Seine-et-Marne

Annexe 3 – Valorisation de la société SCI DE LA REGALLE



SECAB

**VALORISATION DE LA
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
LA REGALLE**

Nous vous prions de trouver ci-dessous la valorisation financière sur la base des comptes sociaux 2020.

Les données :

Soit la société civile immobilière LA REGALLE, au capital de 1.000 euros, réparti en 100 parts sociales au nominal de 10 euros.

Valorisation des actifs immobiliers :

Valeur immobilière évaluée en date du 10/01/2022 par Madame Sophie PEREIRA, agent immobilier au sein de l'agence de la Dhuys située au 117 allée de Montfermeil 93340 LE RAINCY, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 93012016000014870 délivrée par le CCI PARIS IDF :

- Ensemble immobilier sis 15 rue de la Libre pensée à ROMAINVILLE : 280.000 €
- Ensemble immobilier sis 12 rue de la Régalle à COURTRY : 950.000 €
- Ensemble immobilier sis 30 rue de la Régalle à COURTRY : 1.700.000 €

(-) valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles au 31/12/2020 : 689.050 €

(+) capitaux propres de la société au 31/12/2020 : 1.000 €

**SOIT UNE VALEUR DE LA SOCIÉTÉ SCI LA REGALLE DE 2.241.950 € ARRONDI
A TITRE DE PRUDENCE A 2.200.000 €.**

**ET SOIT UNE VALORISATION FINANCIÈRE PAR PART DETENUE ARRONDIE A
22.000 EUROS.**

Fait à Melun, le 10 février 2022.

Pascal LORAIN
Expert-comptable

Une analyse des bilans et comptes de résultat sur les trois dernières années antérieures au fait générateur, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPAR, le Gérant, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur de la société JRD comme suit :

Moyenne entre la valeur commerciale (1) et la capacité bénéficiaire du fonds (2)

- Immobilisations incorporelles nettes - immobilisations corporelles nettes - immobilisations financières nettes + capitaux propres au 31/12/2020

- (5) La valeur commerciale correspond à la valeur de la clientèle, de la marque, de l'achalandage, du droit au bail et des investissements nécessaires au fonctionnement normal de l'entreprise. L'administration, pour la valorisation d'un fonds de commerce d'une société de d'alimentation générale propose à titre indicatif, un barème compris entre 60% et 145% du chiffre d'affaires. Compte tenu des pratiques constatées en matière de transaction de fonds pour cette activité, la valeur commerciale du fonds JRD a été arrêtée à 60% du chiffre d'affaires moyen hors taxe sur les 3 derniers exercices, soit une valeur de 5.588.646 euros. (voir tableau ci-dessous).

CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXE RETRAITE

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Coefficient	Chiffre d'affaires hors taxe retraité
2018	8 197 688	1	8 197 688
2019	8 543 035	2	17 086 070
2020	10 200 902	3	30 602 706
Total			55 886 464
Moyenne			9 314 411
Valeur commerciale (60%)			5 588 646

- (6) La capacité bénéficiaire d'un fonds est représentée par l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation). L'EBE, c'est le bénéfice réel, ce que « dégage l'affaire ». La capitalisation de l'EBE donne la valeur du fonds. Il est communément admis de valoriser un fonds de 3 à 5 fois l'EBE retraité, il a été appliqué ici le coefficient 4, soit pour JRD une valeur de fonds de l'ordre de 2.784.537 euros.

EBE RETRAITE

En euros	2018	2019	2020	Totaux
EBE	557 336	495 295	876 293	1 928 924
Coefficient	1	2	3	6
Total	557 336	990 590	2 628 879	4 176 805
EBE retraité moyen				696 134
Capacit bénéficiaire du fonds				2 784 537

Sur la base des éléments ci-dessus, la valeur financière de l'entreprise s'établirait comme suit :

$$(5.588.646 \text{ €} + 2.784.537 \text{ €}) / 2 - 704.747 \text{ €} + 1.049.835 \text{ €} = 4.531.679 \text{ €}$$

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « JRD » DE 4.531.679 €,

OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIETE SC « AJ PARTICIPATIONS » :

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « PRIMLAND ST MAXIMIN »

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU MJ3G qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPARD, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société PRIMLAND ST MAXIMIN.

VALORISATION FINANCIERE DE LA SOCIETE SARL « PRIMLAND ST MAXIMIN »

- Les données :

Soit la société PRIMLAND ST MAXIMIN, au capital de 21.000 €, réparti en 2.100 parts sociales au nominal de 10 €, exerçant une activité commerciale dans le secteur de l'alimentation générale.

La répartition du capital social de la société PRIMLAND ST MAXIMIN se décompose ainsi :

Associé	Parts sociales	% du capital
Société AJ PARTICIPATIONS	1050	50
Société Groupe St Germain	1050	50

Un apport à la société holding « MJ3G » de 1050 parts sociales représentant 50% du capital est pressenti par Monsieur José GASPARD.

- Les chiffres clés sont les suivants :

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Bénéfice après impôts
En 2021	4.585.649	1.127.679L

Bilan au 30 juin 2021 :

Postes	Montant brut	Amort.Ou provisions	net	Postes	net
Frais d'établissement				Capital	21 000
Concessions, brevets				Primes de fusion	
Fonds commercial				Réserve légale	
Autres immobilisations incorporelles	18 020	6 308	11 712	Réserves statutaires	
				Autres réserves	
Terrains				Report à nouveau	-3 092 099
Constructions				Résultat de l'exercice	1 127 679
Matériel et outillage				Subvention d'investissement	
Autres immobilisations corporelles	2 216 725	765 489	1 451 235		
				Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit	
Créances rattachées des participations					
Prêts				Emprunts et dettes financières	1 189 641
Autres immobilisations financières	61 700		61 700	Concours bancaires	
				Emprunts divers	
Stocks	240 499		240 499	Avances et acomptes	
En-cours					
				Fournisseurs	592 006
Avances et acomptes	-453		-453	Dettes fiscales et sociales	
Clients	24 354		24 354		
Autres créances	30 452		30 452	Autres dettes	2 134 371
VMP					
Disponibilités	139 228		139 228	Produits constatés d'avance	
Caisse	4 600		4 600		
Charges constatées d'avance	9 090		9 090		
Frais d'émission d'emprunt				Ecart conv. Passif	
Totaux	2 744 215	771 797	1 972 418		1 972 418

Une analyse du bilan et compte de résultat 2021 au fait générateur, accompagnées de renseignements complémentaires présentés par Monsieur José GASPARD, le Gérant, sur la bonne marche de la société, nous permettent de déterminer la valeur de la société PRIMLAND ST MAXIMIN comme suit :

Moyenne entre la valeur commerciale (1) et la capacité bénéficiaire du fonds (2)
- Immobilisations incorporelles nettes - immobilisations corporelles nettes + capitaux propres au 31/06/2021

- (7) La valeur commerciale correspond à la valeur de la clientèle, de la marque, de l'achalandage, du droit au bail et des investissements nécessaires au fonctionnement normal de l'entreprise. L'administration, pour la valorisation d'un fonds de commerce d'une société d'alimentation générale propose à titre indicatif, un barème compris entre 60% et 145% du chiffre d'affaires. Compte tenu des pratiques constatées en matière de transaction de fonds pour cette activité, la valeur commerciale du fonds PRIMLAND ST MAXIMIN a été arrêtée à 60% du chiffre d'affaires moyen hors taxe sur les 3 derniers exercices, soit une valeur de 2.751.389 euros. (voir tableau ci-dessous).

CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXE RETRAITE

En euros	Chiffre d'affaires hors taxe	Coefficient	Chiffre d'affaires hors taxe retraité
2021	4 585 649	1	4 585 649
Valeur commerciale (60%)			2 751 389

- (8) La capacité bénéficiaire d'un fonds est représentée par l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation). L'EBE, c'est le bénéfice réel, ce que « dégage l'affaire ». La capitalisation de l'EBE donne la valeur du fonds. Il est communément admis de valoriser un fonds de 3 à 5 fois l'EBE retraité, il a été appliqué ici le coefficient 4, soit pour PRIMLAND ST MAXIMIN une valeur de fonds de l'ordre de 340.856 euros.

EBE RETRAITE

En euros	2021	Totaux
EBE	85 214	85 214
Coefficient	1	1
Total	85 214	85 214
EBE retraité moyen		85 214
Capacité bénéficiaire du fonds		340 856

Sur la base des éléments ci-dessus, la valeur financière de l'entreprise s'établirait comme suit :

$$(2.751.389 \text{ €} + 340.856 \text{ €}) / 2 - 1.462.947 \text{ €} - 1.943.421 \text{ €} = <-1860.245> \text{ €}$$

Compte tenu du niveau de l'excédent brut d'exploitation excédentaire et des perspectives d'activité, la valorisation financière de la société peut s'établir au montant du capital social de la société, soit 21.000 euros.

SOIT UNE VALEUR FINANCIERE POUR LA SARL « PRIMLAND ST MAXIMIN » DE 21.000 €.

OPERATION D'APPORTS DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ SC « AJ PARTICIPATIONS » :

VALORISATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ SCCV « RESIDENCE BLERIOT »

Dans le cadre de l'opération d'apport des titres composant le capital de la société SC « AJ PARTICIPATIONS » à la holding SASU MJ3G qui sera détenue à 100% par Monsieur José GASPAR, nous avons été amenés à établir les valorisations financières de la société RESIDENCE BLERIOT.

VALORISATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ SCCV « RESIDENCE BLERIOT »

Les données :

Soit la société RESIDENCE BLERIOT, au capital de 1.000 €, réparti en 1.000 parts sociales au nominal de 1 €, exerçant une activité commerciale de supports juridiques de programmes.

La répartition du capital social de la société RESIDENCE BLERIOT se décompose ainsi :

Associé	Parts sociales	% du capital
Société AJ PARTICIPATIONS	500	50
Société Groupe St Germain	500	50

Un apport à la société holding « MJ3G » de 500 parts sociales représentant 50% du capital est pressenti par Monsieur José GASPAR.

Malgré les pertes, les associés de la société RESIDENCE BLERIOT ont décidé de poursuivre l'activité et ils doivent apporter en compte courant la somme de 688.283 €.

Sur la base de la liasse fiscale 2020, sur le fait que le dénouement de la construction vente à ce jour n'est pas terminé et que la rentabilité de la promotion immobilière n'est pas encore connue et effective, il paraît prudent de valoriser la société SCCV RESIDENCE BLERIOT à hauteur de son capital social, soit 1.000 euros.

SOIT UNE VALEUR FINANCIÈRE POUR LA SCCV « RESIDENCE BLERIOT » DE 1.000 €.

**VALORISATION DE LA
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
SAINT PIERRE**

Nous vous prions de trouver ci-dessous la valorisation financière sur la base des comptes sociaux 2020.

Les données :

Soit la société civile immobilière SAINT PIERRE, au capital de 1.000 euros, réparti en 1000 parts sociales au nominal de 1 euro.

Valorisation des actifs immobiliers :

Il paraît prudent de valoriser la société civile immobilière SAINT PIERRE à hauteur de son capital social, soit 1.000 euros.

SOIT UNE VALEUR FINANCIÈRE POUR LA SCI « SAINT PIERRE » DE 1.000 €.

**VALORISATION DE LA
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
ANGLE BERLIOZ**

Nous vous prions de trouver ci-dessous la valorisation financière sur la base des comptes sociaux 2020.

Les données :

Soit la société civile immobilière ANGLE BERLIOZ, au capital de 1.000 euros, réparti en 100 parts sociales au nominal de 10 euros.

Valorisation des actifs immobiliers :

Il paraît prudent de valoriser la société civile immobilière ANGLE BERLIOZ à hauteur de son capital social, soit 1.000 euros.

SOIT UNE VALEUR FINANCIÈRE POUR LA SCI « ANGLE BERLIOZ » DE 1.000 €.