



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

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 PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 B 13207

Nom ou dénomination : GROUPE JEAN

Ce dépôt a été enregistré le 23/06/2014 sous le numéro de dépôt 56202

DEPOT D'ACTE

DATE DEPOT : 23-06-2014

N° DE DEPOT : 2014R056202

N° GESTION : 2014B13207

N° SIREN :

DENOMINATION : GROUPE JEAN

ADRESSE : 15 rue d'Estrées 75007 Paris

DATE D'ACTE : 18-04-2014

TYPE D'ACTE : Rapport du commissaire aux apports

NATURE D'ACTE : Apport en nature

Le cas échéant, rapport du commissaire aux apports

Commissaires aux comptes associés

Daniel LEBOULANGER

Fabien LÉCONTE

Frédéric LETERRIER

Pascal SIMONNEAU

GROUPE JEAN

**15 rue d'Estrées
75007 PARIS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR L'APPORT EN NATURE DE
100.000 ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ
CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT**

GROUPE JEAN

**15 rue d'Estrées
75007 PARIS**

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique fondateur en date du 15 avril 2014, nous avons l'honneur de vous présenter, conformément à l'article L225-147 du code de commerce, notre rapport sur la valeur de l'apport en nature des actions de la société Claude Jean investissement.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et de préciser, le cas échéant, s'il en résulte des avantages particuliers.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, 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 de l'apport.

Le présent apport en nature a été arrêté dans le contrat d'apport du 15 avril 2014 signé par Monsieur Claude Jean en qualité d'apporteur en nature et de représentant légal de la société Groupe Jean en cours de constitution.

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

L'apport envisagé s'inscrit dans le cadre d'un protocole d'accord signé le 15 avril 2014 entre les membres de la famille de Monsieur Claude Jean, fondateur d'un groupe de sociétés exerçant son activité dans le domaine de la promotion immobilière et de l'aménagement foncier.

Le protocole d'accord a pour objectif de réorganiser la géographie du capital des sociétés du groupe.

Le contrat d'apport sur lequel nous devons nous prononcer résulte de l'application des termes de ce protocole.

L'apport envisagé porte sur 100 000 actions de la société par actions simplifiée à associé unique Claude Jean Investissement détenues en pleine propriété par Monsieur Claude Jean.

La société Claude Jean investissement exerce plusieurs activités :

Management et animation du groupe,
 Détention de participations dans des filiales,
 Aménagement/lotissement,
 Détention d'un portefeuille de viagers portant sur des biens immobiliers à Paris.

Les participations financières de la société Claude Jean investissement sont les suivantes :

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
Dénomination	Forme	% de détention	Activité	Valeur comptable des titres
SEDELKA	SAS	16,63%	Promotion immobilière	554 635 €
EUROPROM	SAS	10,00%	Promotion immobilière	16 500 €
SPHINX	SAS	16,70%	Aménagement/lotissement	947 402 €
FEDD	SAS	30,00%	Assistance à maîtrise d'ouvrage	15 000 €
GERIANCE	SAS	15,00%	Exploitation de maisons de retraites	15 000 €
BEAULIEU ORANGE	SCI	1,00%	Portage d'un immeuble en vue d'un programme de promotion futur	150 €
VENDOME CAEN INVEST	SCI	1,00%	Portage d'un immeuble en vue d'un programme de promotion futur	150 €
VERLAINE	SCCV	5,00%	Sans activité actuellement	762 €
RIVA	SCCV	20,00%	Sans activité actuellement	3 000 €
COTE ET MER	SCCV	20,00%	Sans activité actuellement	3 000 €
TOPAZE	SCI	33,33%	Murs maison de retraite Dozulé (exploités par Gériance)	5 000 €
EMERAUDE	SCI	33,33%	Murs maison de retraite Dozulé (exploités par Gériance)	5 000 €
OPALE	SCI	33,33%	Murs maison de retraite Dozulé (exploités par Gériance)	5 000 €
ROOSEVELT	SCI	16,67%	Immeuble d'appartements à Falaise	10 000 €
Valeur comptable du portefeuille titres de participation				1 580 599 €

Le siège social de la société Claude Jean Investissement est situé 44 avenue de l'hippodrome à Caen. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Caen sous le numéro 388.313.074. Son capital est de 4.500.000 € divisé en 100.000 actions de 45 € chacune de nominal.

Les 100.000 actions apportées représentent la totalité du capital de Claude Jean investissement.

Les actions apportées ont été évaluées par le fondateur à 25.000.000 €, soit une valeur de 250 € par action.

En rémunération de l'apport en nature, la société Groupe Jean va créer lors de sa constitution 2.500.000 d'actions de 10 € de nominal chacune attribuées en totalité à Monsieur Claude Jean.

2 – METHODES D'EVALUATION DE L'APPORT

L'associé fondateur a estimé la valeur de la société Claude Jean investissement de la manière suivante :

En K€	
Capitaux propres 31 décembre 2013	9 864
Valorisation des marges sur programmes de lotissement en stock	6 029
Valorisation du portefeuille de viagers	7 113
Plus-values sur participations financières à céder	3 162
Valorisation des participations financières conservées	163
Capitaux propres retraités	26 331
Valeur retenue	25 000
Soit une valeur par actions de 25 000 000 / 100 000 parts = 250 € par part sociale	

Les sociétés du groupe Claude Jean tiennent des prévisions d'activité à 3 ans, prévisions régulièrement établies par la direction financière et validées par les mandataires sociaux. En fonction de ces prévisions, les situations nettes à 3 ans font l'objet d'une projection.

Le délai entre le lancement d'un nouveau lotissement et son achèvement étant de plusieurs années, les sociétés du groupe ont une assez bonne vision de leur activité à 3 ans.

Pour l'approche de la valeur patrimoniale, il nous semble possible de retenir la situation nette après commercialisation des terrains détenus en stock, considérant que les résultats des lotissements en cours constituent le prolongement d'un travail fait en amont et sont représentatifs d'une valeur incorporelle qui peut être intégrée à la valeur du fonds de commerce à un instant donné.

Marges sur programmes de lotissement en stock :

Concernant les programmes en stock au 31 décembre 2013, certains ont été retenus pour leur valeur comptable et la marge prévisible lors de leur vente n'a pas été prise en compte dans le calcul de la valeur de la société. Il s'agit de programmes dont le degré d'avancement est jugé insuffisant pour en intégrer la marge prévisionnelle dès maintenant : terrains constituant des réserves foncières (exemple : Falaise Pilier vert 2 ou Saint-Arnoult Gallice) ou terrains en attente de modification du P.L.U (Cresserons ou Bellegreville).

La marge potentielle des terrains sous compromis n'a pas non plus été intégrée dans les marges prévisionnelles (Cagny ou Mathieu).

Concernant les programmes en cours de réalisation ou pour lesquels la réalisation est suffisamment avancée (autorisations administratives obtenues, marchés en cours de négociation, grilles de prix fixées,...), la marge prévisionnelle sous déduction des frais directement affectables au programme a été déterminée. La marge ainsi calculée s'élève à 9.044.439 € répartie sur 10 programmes de lotissement. Après déduction de l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33%, la marge prévisionnelle nette d'impôt sur les sociétés est de 6.029.626 €. Il est à noter que dans cette approche, seuls les frais directs sont déduits, les frais indirects notamment liée au coût de la structure ne sont pas déduits. Il ne s'agit donc pas d'un résultat net mais d'une marge sur coût direct abattue du montant de l'impôt sur les sociétés.

Portefeuille de viagers :

L'acquisition des viagers fait l'objet d'une inscription à l'actif dans le stock de marchandises pour la valeur du bien exprimée dans l'acte authentique augmentée des frais d'acquisition. Les sommes dues au crédit rentier sont inscrites au passif pour le montant payable au comptant (bouquet) et pour le montant payable sous forme de rente à concurrence de la valeur du bien. Les rentes versées au-delà de la valeur du bien ainsi que les indexations des rentes sont comptabilisées en charges.

La société a fait attester la valeur libre des biens en viager par un notaire parisien.

Il en ressort le calcul de plus value potentielle suivant :

Portefeuille de biens immobiliers en viager	Valeur libre	Valeur à l'actif	Plus value
Hôtel particulier Paris XVI, rue de Civry, 256 m ² avec jardin,	2 816 000 €	1 010 725 €	1 805 275 €
Appartement Paris VIII, place Charles de Gaulle, 126 m ² ,	2 142 000 €	947 822 €	1 194 178 €
Appartement Paris XVI, avenue Kléber, 138 m ² ,	1 380 000 €	387 344 €	992 656 €
Appartement Boulogne Billancourt, 79 m ² ,	632 000 €	172 531 €	459 469 €
Appartement Neuilly sur Seine, 89 m ² ,	934 500 €	360 914 €	573 586 €
Appartement Paris VII, avenue de Breteuil, 90 m ² ,	1 485 000 €	1 176 834 €	308 166 €
Appartement Paris XVI, rue Leroux, 112 m ² ,	1 400 000 €	790 550 €	609 450 €
Appartement Paris XVI, avenue de Versailles, 167 m ² ,	2 087 500 €	917 545 €	1 169 955 €
	12 877 000 €	5 764 265 €	7 112 735 €

Au-delà de la plus value comptable, il nous semble nécessaire d'intégrer les sommes restant à verser en fonction de l'espérance de vie des crédit rentiers c'est-à-dire du dernier vivant lorsqu'il s'agit d'un couple.

Il est à noter que la société intègre dans ses prévisions une espérance de vie des crédit rentiers supérieure à la moyenne : 90 ans pour les hommes et 95 ans pour les femmes alors qu'en moyenne l'âge de mortalité est de 79 ans pour les hommes et de 85 ans pour les femmes. Le fait de retenir une hypothèse de mortalité de 10 ans supérieure à la moyenne s'explique par la catégorie socio-professionnelle d'origine des crédit rentiers qui présume une espérance de vie supérieure à la moyenne de la population.

Le suivi du portefeuille de viagers mis à jour au 31 mars 2014, fait état de rentes indexées restant à verser de 1.981.296 € compte tenu de l'hypothèse d'espérance de vie décrite ci-dessus.

Par conséquent, la revalorisation des viagers peut se calculer de la manière suivante :

Stock de biens en viager à l'actif	5 764 265 €
Dette au passif	-887 578 €
Position bilancielle au 31 décembre 2013	4 876 687 €
Complément prévisible à verser (1 981 296 - 887 578)	1 093 718 €
Position bilancielle corrigée	5 970 405 €
Valeur libre	12 877 000 €
Revalorisation du portefeuille de viagers	6 906 595 €

Le calcul ci-dessus aboutissant à une valeur assez proche de celle retenue dans la valeur globale de l'apport, nous sommes d'avis que la revalorisation des viagers peut être retenue pour 7 112 735 €.

Considérant qu'au terme du viager, les biens ne seront pas forcément revendus et pourront, le cas échéant, être conservés dans le patrimoine de la société Claude Jean investissement, il n'a pas été défalqué d'impôt sur les sociétés théorique sur le montant de la revalorisation.

Plus values sur participations financières à céder :

Dans le protocole d'accord sur la réorganisation du groupe, les actionnaires se sont accordés sur des cessions de participations entre eux.

Les prix étant actés dans des promesses de ventes synallagmatiques, elles vont être effectives sous condition suspensive d'obtention des financements par les acquéreurs, et n'appellent donc aucune remarque de notre part quant au montant desdites transactions.

Le tableau ci-dessus résume les cessions de titres que la société Groupe Jean va réaliser.

CESSIONS DE PARTICIPATIONS A INTERVENIR						
Dénomination	% de détention	Valeur comptable des titres	Prix de cession	Plus value	IS sur 12% de la plus value	Plus value nette
SEDELKA	16,625%	554 635 €	2 660 000 €	2 105 365 €	84 215 €	2 021 150 €
EUROPROM	10,000%	16 500 €	630 000 €	613 500 €	24 540 €	588 960 €
SPHINX	16,700%	947 402 €	1 252 500 €	305 098 €	12 204 €	292 894 €
GERIANCE	15,000%	15 000 €	285 000 €	270 000 €	10 800 €	259 200 €
TOPAZE	33,330%	5 000 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €
EMERAUDE	33,330%	5 000 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €
OPALE	33,330%	5 000 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €
		1 548 537 €	4 842 500 €	3 293 963 €	131 759 €	3 162 204 €

Valorisation des participations non cédées :

La revalorisation des participations conservées concerne essentiellement la SCI Roosevelt dont les titres ont été évalués en fonction de la quote-part de capitaux propres au 31 décembre 2013 détenue par Claude Jean Investissement.

Pour apprécier l'évaluation d'une entreprise, il est d'usage d'approcher la valeur par plusieurs méthodes différentes. Les unes fondées sur le patrimoine de l'entreprise, les autres fondées sur sa rentabilité.

L'approche patrimoniale consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage et en déduisant les dettes.

L'approche par la rentabilité consiste à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés.

La valeur retenue par l'associé unique fondateur et décrite ci-avant s'assimile à une valeur patrimoniale.

Au cas particulier de l'apport des actions de la société Claude Jean investissement, nous considérons que l'approche patrimoniale est la plus adaptée au cas d'espèce dans la mesure où l'actif net de la société est en grande partie constitué de stocks de terrains constituant des réserves foncières qui ne généreront des profits que dans le futur, de participations dans des sociétés civiles propriétaires d'actifs immobiliers, d'un portefeuille de viagers sur des biens haut de gamme à Paris, autant d'investissements qui ne peuvent pas s'appréhender par une approche uniquement fondée sur le rendement au moins à court terme. Pour cette raison, nous ne proposons pas d'approche de la valeur par une méthode fondée sur la rentabilité.

Par conséquent, nous sommes d'avis que l'apport en nature de Monsieur Claude Jean peut être évalué à :

100 000 actions x 250 € = 25.000.000 €.

3 – DILIGENCES EFFECTUEES

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie des commissaires aux comptes :

- ✓ Prise de connaissance générale des entités, du contexte juridique et économique de l'opération,
- ✓ Consultation de la documentation juridique relative à l'opération,
- ✓ Examen des comptes annuels de Claude Jean investissement au 31 décembre 2013 pour vérification de l'existence et de la valeur des biens composant l'actif comptable,
- ✓ Consultation du dossier de l'expert-comptable,
- ✓ Entretien avec la Direction financière,
- ✓ Examen de cohérence des prévisions de résultat à 3 ans,
- ✓ Examen de cohérence des marges prévisionnelles sur stocks de terrains,
- ✓ Examen de la valorisation du portefeuille de viagers,
- ✓ Vérification du calcul des plus values de cession de titres

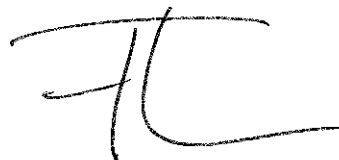
Dans le cadre de nos diligences, nous n'avons pas relevé d'élément de nature à remettre en cause la valeur globale de l'apport en nature envisagé.

4 – CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur de l'apport en nature s'élevant à 25.000.000 d'euros n'est pas surévaluée et correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre au profit de Monsieur Claude Jean.

Par ailleurs, nous vous précisons qu'il n'est stipulé, dans le cadre de cette opération, aucun avantage particulier.

Agneaux, le 18 avril 2014.



Le commissaire aux apports,
CECOM AUDIT,
Société de commissariat aux comptes
Représentée par Fabien LECONTE
Commissaire aux comptes associé

DEPOT D'ACTE

DATE DEPOT : 23-06-2014

N° DE DEPOT : 2014R056202

N° GESTION : 2014B13207

N° SIREN :

DENOMINATION : GROUPE JEAN

ADRESSE : 15 rue d'Estrées 75007 Paris

DATE D'ACTE : 30-04-2014

TYPE D'ACTE : Statuts constitutifs

NATURE D'ACTE : Président actionnaire unique personne physique

GROUPE JEAN
Société par actions Simplifiée
au capital de 25.000.000,00 Euros
Siège social : PARIS (75007)
15, rue d'Estrées
RCS PARIS en cours

STATUTS

Enregistré à : S.I.F. PARIS 7^{EME} ARRONDISSEMENT

Le 06/06/2014 Bordereau n°2014/656 Case n°1

Ext 1967

Enregistrement : Exonéré

Pénalités :

Total liquidé : zéro euro

Montant reçu : zéro euro

L'Agente administrative des finances publiques

Victoria HOARAU
Agent administratif des Finances Publiques



SCP JOUANNO HOUDAN & ASSOCIÉS
Société Civile Professionnelle d'Avocats
Inter-Barreaux
Au capital de 20.000 Euros
Siège social : CAEN (14000), 4 Boulevard Georges Pompidou
RCS CAEN 519 767 446
Téléphone : 02.31.29.20.20 Télécopie : 02.31.29.20.25
E-Mail : accueil@cabinet-jouanno-houdan.fr
www.cabinet-jouanno-houdan.fr



TITRE I
FORME - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE

Article 1^{er}. Forme

La société a la forme d'une société par actions simplifiée et sera régie par les lois en vigueur, et notamment par les articles L.227-1 à L.227-20 du Code de Commerce relatifs aux sociétés par actions simplifiées et par les présents statuts.

La société ne comporte qu'un seul associé. Néanmoins, à tout moment, l'associé unique peut s'adjoindre un ou plusieurs associés. Dans ce cas, le caractère pluripersonnel de la société pourra se rétablir sans que la forme sociale en soit modifiée.

Article 2. Objet

La Société a pour objet, directement ou indirectement, en France et dans tous pays :

- Toute prestation de conseils, notamment en matière immobilière, d'aménagement foncier, de promotion, d'urbanisme ;
- La prestation de services commerciaux et l'activité d'intermédiaire en matière commerciale, la négociation commerciale,
- L'activité de marchands de biens,
- Le conseil en stratégie d'entreprise,
- Toute activité de conseil, d'expertise, d'audit et d'étude et de formation, notamment la formation professionnelle,
- Toute activité de coaching,
- Le recrutement de personnel, d'agents commerciaux ou de prestataires,
- Le pilotage de dossiers et l'assistance dans le montage de dossiers,
- L'activité de société holding et l'animation de sociétés filiales et de participations,
- L'exercice de tout mandat social dans toutes sociétés commerciales, civiles et dans tout groupement quelconque,
- La fourniture de toutes prestations de services aux sociétés filiales et participations, notamment en matière commerciale, administrative, comptable, informatique, financière, de relation RH, de management, d'organisation d'entreprise et de gestion, dans le respect de la réglementation en vigueur
- La constitution et le développement de tout patrimoine immobilier ou mobilier, la gestion de ce patrimoine,
- La prise et la gestion de participations dans toute société civile ou commerciale, directement ou indirectement,
- La propriété et la gestion de tous biens et droits immobiliers directement ou indirectement,
- Accessoirement, la vente de ses participations, biens et droits immobiliers.

La Société pourra prendre des participations dans toutes entreprises ou sociétés dont l'activité se rattache à son objet.

Elle pourra mener toutes opérations mobilières ou immobilières, commerciales, industrielles, financières pouvant contribuer directement ou indirectement à la réalisation de cet objet.

Article 3. Dénomination sociale

La dénomination de la société est :

GROUPE JEAN

Tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots "Société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS", de l'énonciation du montant du capital social et du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 4. Siège social

Le siège social est fixé :

**PARIS (75007)
15 rue d'Estrées**

Article 5. Durée

La durée de la société est fixée à 99 années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

TITRE II APPORTS – CAPITAL SOCIAL – ACTIONS

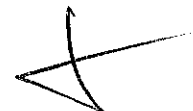
Article 6. Apports

6.1. Apports à la constitution : apports en nature.

Biens apportés.

Monsieur Claude JEAN a apporté à la Société GROUPE JEAN, la pleine propriété de la totalité des CENT MILLE (100.000) actions qu'il détient dans le capital de la Société CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT, Société par actions Simplifiée au capital de 4.500.000 Euros, dont le siège social est sis à CAEN (14000), 62 Avenue de l'Hippodrome, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 388 313 074.

Les parties soussignées déclarent se satisfaire de la désignation ci-dessus indiquée et parfaitement connaître ladite Société ainsi que sa situation juridique, fiscale et comptable.



Evaluation des biens apportés.

Les CENT MILLE (100.000) actions, qui ont été apportées en pleine propriété par Monsieur Claude JEAN ont été évaluées à la somme de VINGT CINQ MILLIONS D'EUROS (25.000.000,00 Euros).

Ladite évaluation est forfaitaire et n'est donc susceptible d'aucune réduction ou contestation notamment en raison de la révélation ultérieure d'un passif inconnu à la date de réalisation de l'opération d'apport, ce qui est accepté par chacune des parties soussignées.

Intervention du Commissaire aux apports.

L'évaluation faite ci-dessus a été soumise à la **Société CECOM AUDIT**, représentée par Monsieur Fabien LECONTE, Société de Commissaires aux Comptes, sise à AGNEAUX (50180) - ZA la Croix Carrée, régulièrement inscrite sur la liste établie auprès de la Cour d'Appel, et régulièrement inscrite à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes, désignée en qualité de Commissaire aux Apports aux termes d'une décision de l'associé fondateur en date du 15 avril 2014, avec pour mission, en application des dispositions des articles L.225-147 alinéa 1 et R.225-136 alinéa 1 du Code de Commerce :

- D'apprécier les apports en nature consentis par Monsieur Claude JEAN, à la Société GROUPE JEAN,
- D'apprécier la valeur des avantages particuliers pouvant éventuellement exister,
- D'établir un rapport, contenant les mentions prévues par les textes réglementaires, qui sera tenu à la disposition des futurs associés au siège social TROIS (3) jours au moins avant la signature des statuts constitutifs.

Le rapport de la Société CECOM AUDIT en date du 18 avril 2014 se trouve annexé en fin des présentes.

Propriété et jouissance.

La Société GROUPE JEAN est propriétaire des actions apportées à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et en acquiert la jouissance à compter du premier jour de l'exercice en cours de la Société CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT.

En conséquence, il est convenu que les dividendes distribués à compter du jour de la réalisation de l'opération d'apport de titres, seront acquis à la Société GROUPE JEAN, quelle que soit la date de l'exercice auquel ils se rapportent.

Les parties soussignées dispensent le rédacteur des présentes d'une plus ample désignation de la Société CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT qu'elles déclarent parfaitement connaître.

La Société GROUPE JEAN se conformera aux stipulations des statuts de la Société CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT, ainsi qu'à tous les actes et délibérations des associés intervenus régulièrement jusqu'à ce jour.



L'apporteur, Monsieur Claude JEAN, met et subroge la Société GROUPE JEAN dans tous les droits et actions attachées aux actions apportées, sans exception ni réserve, tant contre la Société CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT que contre les tiers.

Rémunération de l'apport.

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné et évalué à la somme de VINGT CINQ MILLIONS D'EUROS (25.000.000,00 Euros), il a été créé DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE (2.500.000) actions de DIX EUROS (10 Euros) de valeur nominale chacune, attribuées à l'apporteur proportionnellement à l'apport par lui réalisé, à savoir :

- Monsieur Claude JEAN DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE (2.500.000) actions	2.500.000 ACTIONS
Total des actions composant le capital social, ci	2.500.000 ACTIONS

Déclarations.

L'apporteur, Monsieur Claude JEAN, déclare que les actions de la Société CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT apportées aux termes des présentes :

- sont sa propriété pleine et entière,
- sont libres de tous nantissements ou saisies et qu'en conséquence, rien ne s'oppose à leur apport à la Société GROUPE JEAN,
- lui appartiennent pour les avoir acquises, ainsi que rappelé en l'exposé des présentes :
 - o à la constitution de la Société le 3 juillet 1992,
 - o le 29 février 2004, en rémunération de l'apport en nature des titres qu'ils détenaient dans la Société SE .DEL.KA à la Société CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT.

Fiscalité.

Déclarations de l'apporteur.

S'agissant d'un apport de valeurs mobilières à une société soumise à l'impôt sur les sociétés, l'apporteur, Monsieur Claude JEAN, déclare expressément :

- d'une part, avoir parfaite connaissance du texte de l'article 150-O B ter,
- d'autre part, entendre bénéficier du régime du report d'imposition ainsi que défini à l'article 150-O B ter du Code Général des Impôts,
- enfin, remplir les conditions visées au III de l'article 150-O B ter du Code Général des Impôts afin de bénéficier dudit report d'imposition, savoir :
 - o le présent apport de titres est réalisé en France,
 - o la Société Bénéficiaire de l'apport, la Société GROUPE JEAN à constituer sera contrôlée par le contribuable, Monsieur Claude JEAN, celui-ci devant détenir 100 % du capital de cette société.



Engagement de l'apporteur.

Monsieur Claude JEAN s'engage expressément à mentionner le montant de la plus-value ainsi réalisée aux termes des présentes et à la reporter dans la déclaration prévue à l'article 170 du Code Général des Impôts, dont la lettre est ci-après rappelée de manière non exhaustive :

Article 170 du Code Général des Impôts :

« 1. En vue de l'établissement de l'impôt sur le revenu, toute personne imposable audit impôt est tenue de souscrire et de faire parvenir à l'administration une déclaration détaillée de ses revenus et bénéfices, de ses charges de famille et des autres éléments nécessaires au calcul de l'impôt sur le revenu (...) Dans tous les cas, la déclaration (...) doit mentionner également (...) le montant de la plus-value en report d'imposition en application de l'article 150-O B ter (...). »

Article 7. Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **VINGT CINQ MILLIONS D'EUROS (25.000.000,00 Euros)**, composé de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE (2.500.000,00) actions nominatives, toutes de même catégorie, intégralement souscrites et entièrement libérées, d'une valeur nominale de DIX EUROS (10 Euros).

Article 8. Modifications du capital

8.1. Toute modification du capital résulte d'une décision de l'Associé unique.

8.2. Dans le cas où, ultérieurement, la société deviendrait pluripersonnelle, aucune modification du capital ne pourra être prise autrement que par la collectivité des associés statuant à la majorité **des trois quart des voix** des associés présents ou représentés. Les cessions d'actions ne pourront intervenir que dans le respect des clauses de l'article 11.3.

8.3. Aucune souscription publique ne pourra être ouverte à l'occasion d'une augmentation de capital.

8.4. Pour le cas où la société serait pluripersonnelle, toute personne n'ayant pas la qualité d'associé ne pourra entrer dans la société, à l'occasion d'une augmentation de capital, sans être préalablement agréée par les associés statuant dans les conditions précisées sous l'article 11.3 ci-après pour l'autorisation des cessions d'actions. L'attributaire des actions nouvelles devra dans ce cas solliciter son agrément au moment de la souscription.

8.5. Les actions de numéraire émises à la suite d'une augmentation de capital pourront n'être libérées que du quart, mais si l'augmentation de capital résulte pour partie d'une incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission et pour partie d'un versement en espèces, elles devront être intégralement libérées lors de leur souscription.

Article 9. Libération des actions

9.1. Les actions nouvelles de numéraire doivent obligatoirement être libérées, lors de la souscription du quart au moins de la valeur nominale et, le cas échéant, de l'intégralité de la prime d'émission.

9.2. Les actions émises en représentation de l'apport en nature doivent être intégralement libérées.

Article 10. Forme des actions

Les actions sont nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription sur un compte individuel ouvert au nom du ou des associés, dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Une attestation d'inscription en compte sera délivrée par la Société à tout associé en faisant la demande.

Article 11. Cession et transmission des actions

11.1. Forme de la cession ou de la transmission

La cession des actions s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par un virement de compte à compte, sur production d'un ordre de mouvement établi sur un formulaire fourni ou agréé par la société et signé par le cédant ou son mandataire.

En cas de transmission d'actions, pour quelque cause que ce soit, les bénéficiaires de la mutation devront fournir à la société tous documents justifiant la régularité de leurs droits.

11.2. Cession par l'associé unique

Les cessions ou transmissions d'actions de l'associé unique sont libres. Elle résulte de la signature par l'associé unique de l'ordre de mouvement correspondant.

11.3. Cessions en cas de pluralité d'associés. Agrément.

11.3.1. En cas de pluralité d'associés, toute cession d'actions à un tiers, un associé, un conjoint, ascendant ou descendant d'un associé ou du cédant, sera soumise à l'agrément préalable de l'Assemblée Générale donné dans la forme des décisions extraordinaires, à la majorité **des trois quart des voix** des associés présents ou représentés.

Ce droit d'agrément s'appliquera à toute cession ou mutation, à titre onéreux ou gratuit, alors même que la cession aurait lieu, par voie d'adjudication publique, en vertu d'une décision judiciaire.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'f' or 'j' shape with a horizontal stroke extending to the right.

Il sera également applicable en cas d'apport en société, d'apport partiel d'actif, de fusion ou de scission, en cas de dévolution successorale ou de liquidation de communauté de biens et, en cas d'augmentation de capital, il s'appliquera à la cession des droits d'attribution ou de souscription, comme aux renoncements aux droits de souscription en faveur de bénéficiaires dénommés.

11.3.2. Le cédant devra notifier son projet de cession au Président et à chacun des autres associés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; il devra indiquer l'identité du cessionnaire proposé (nom ou dénomination sociale, adresse ou siège social), le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de cession et les principales conditions de la cession.

11.3.3. Dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification de la demande d'agrément, le président sera tenu de notifier au cédant si les associés acceptent ou refusent la cession projetée.

La décision ne sera pas motivée. Elle s'appliquera à la totalité des actions objet du projet de cession notifié.

À défaut de notification dans ledit délai, l'agrément est réputé acquis au cessionnaire de bonne foi et le cédant éventuel pourra réaliser la cession dans un délai de trois (3) mois.

La décision d'agrément devra être prise à la majorité des deux-tiers, le cédant ne prenant pas part au vote.

Elle sera notifiée par le président, dès son prononcé, au cédant éventuel par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le cédant dispose d'un délai de trois (3) mois pour réaliser la cession.

11.3.4. Si l'agrément est refusé, et si le cédant ne fait pas connaître à la société dans le délai de trois (3) mois à compter de la décision de refus, qu'il renonce à la cession envisagée, le président sera tenu de faire acquérir les actions soit par un autre associé soit, avec le consentement du cédant, par la société et ce, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification du refus.

Dans le cas où le président entend faire procéder au rachat des actions par les associés, il devra informer chacun d'eux, dans un délai d'un (1) mois à compter de la décision de refus, du projet de cession.

Les associés intéressés devront adresser, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société, dans les quinze (15) jours de la notification prévue à l'alinéa précédent, des offres d'achat indiquant le nombre d'actions qu'ils désirent acquérir.

En cas de pluralité de candidatures, la répartition entre les associés acheteurs des actions offertes sera effectuée par le président proportionnellement à leur participation dans le capital et dans la limite de leur demande.



11.3.5. Dans le cas où les actions ont été achetées par la société, celle-ci sera tenue de céder les actions rachetées dans un délai de six (6) mois ou de les annuler en procédant à une réduction de capital.

11.3.6. Le prix de cession sera fixé d'accord entre le cédant et les acquéreurs ; à défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par expert conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant supportés par moitié par le cédant et par moitié par le ou les acquéreurs.

Dans les huit (8) jours de la détermination du prix, avis sera donné au cédant de se présenter au siège social à l'effet de signer les ordres de mouvement. Faute pour le cédant de se présenter dans un délai de quinze (15) jours à compter du précédent avis, la cession pourra être régularisée d'office par la société.

En cas d'achat des actions par les associés, le prix est payé comptant.

En cas de rachat des actions par la société, le prix est payable dans les six mois de la signature de l'ordre de mouvement ou de l'acte de cession.

11.4. Décès de l'associé unique

En cas de décès de l'associé unique, la société continue de plein droit entre ses héritiers.

Article 12. Indivisibilité des actions

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société qui ne connaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elles.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société et aux assemblées par un mandataire unique ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner judiciairement un mandataire chargé de les représenter.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier pour les décisions concernant la répartition du résultat et toutes les décisions autres que celles relatives à la dissolution de la société ou qui requièrent l'unanimité des associés pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire.

TITRE III ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE

Article 13. Présidence

13.1. Durée des fonctions de président

La société est représentée à l'égard des tiers par un président qui est, soit une personne physique, associée ou non de la société, soit une personne morale, associée ou non de la société.



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.

Les règles fixant la responsabilité des membres du conseil d'administration des sociétés anonymes sont applicables au président de la société par actions Simplifiée.

Au cours de la vie sociale le président est renouvelé, remplacé et nommé par une décision de l'associé unique ou une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

La durée du mandat du président est **illimitée**, sauf limitation dans la décision de nomination.

Le président peut recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et de la charge attachées à ses fonctions dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par une décision de l'associé unique ou une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

Cette rémunération peut consister en un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le président est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justification. Cette rémunération et ces frais sont comptabilisés en frais généraux de la société.

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.

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 sous réserve de respecter un préavis de deux mois lequel pourra être réduit lors de la consultation de l'associé unique ou de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du président démissionnaire.

La démission du président n'est recevable que si elle est adressée à l'associé unique ou à chacun des associés par lettre recommandée.

Le président est révocable à tout moment par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires et prise à la majorité de la moitié des voix.

La décision de révocation du président peut ne pas être motivée.



En outre, le président est révocable par le Tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé.

13.2. Pouvoirs du Président

Dans les rapports avec les tiers, le président représente la société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans les limites de son objet social.

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.

Dans les rapports entre la société et son comité d'entreprise, le président constitue l'organe social auprès duquel les délégués dudit comité exercent les droits définis par les articles L.2323-62 à L.2323-67 du Code du travail.

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. Directeur général

14.1. Désignation

Le Président peut donner mandat à une ou plusieurs personne(s) morale(s) ou à une ou plusieurs personne(s) physique(s) de l'assister en qualité de Directeur général ou de Directeur général délégué.

Lorsque le Directeur général est une personne morale, celle-ci doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

Le Directeur général, personne physique, peut bénéficier d'un contrat de travail au sein de la Société.

14.2. Durée des fonctions

La durée des fonctions du Directeur général est fixée dans la décision de nomination sans que cette durée puisse excéder celle des fonctions du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur général reste en fonction, sauf décision contraire des associés, et jusqu'à la nomination du nouveau Président.

Le Directeur général peut être révoqué à tout moment et sans qu'un juste motif soit nécessaire, par décision du Président. La révocation des fonctions de Directeur général n'ouvre droit à aucune indemnité.

En outre, le Directeur général est révoqué de plein droit dans les cas suivants :

- dissolution, mise en redressement ou liquidation judiciaire ou interdiction de gestion du Directeur général personne morale ;
- exclusion du Directeur général associé ;
- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur général personne physique.

14.3. - Rémunération

La rémunération du Directeur général est fixée dans la décision de nomination, sauf pour la rémunération qui résulte de son contrat de travail, s'il en existe un.

La fixation et la modification de la rémunération du Directeur général relève de la compétence exclusive du Président.

14.4. Pouvoirs

Sauf limitation fixée par la décision de nomination ou par une décision ultérieure, le Directeur général dispose des mêmes pouvoirs de direction et de représentation de la société à l'égard des tiers que le Président.

Il est précisé que la société est engagée même par les actes du Directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, sauf si elle apporte la preuve que le tiers avait connaissance du dépassement de l'objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne pouvant suffire à constituer cette preuve.

Article 15. Décisions de l'associé unique ou des associés

15.1. Décisions de l'associé unique

L'associé unique ne peut déléguer les pouvoirs qui, dans une SAS pluripersonnelle, relèvent de la compétence de la collectivité des associés et notamment :

- augmentation, réduction ou amortissement du capital,
- nomination des commissaires aux comptes,
- toutes questions relatives à l'approbation des comptes annuels et aux bénéfices,
- opérations de fusion, scission, dissolution et transformation en une autre forme.

Lorsque les dispositions légales prévoient l'intervention d'un ou plusieurs commissaires aux comptes préalablement à la consultation des associés, l'associé unique devra les en informer en temps utile pour qu'ils puissent accomplir leur mission.

Les décisions de l'associé unique devront être répertoriées, à peine de nullité, dans un registre coté et paraphé dans les mêmes conditions que les registres d'assemblées générales de sociétés.

Toutefois, les décisions peuvent être reportées sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité, paraphées.



15.2. Décisions collectives en cas de pluralité d'associés

15.2.1. Modalités des décisions

I - Opérations requérant l'unanimité des associés

Les décisions emportant adoption ou modification des clauses statutaires prévoyant l'inaliénabilité des actions, ne peuvent être valablement prises qu'à l'unanimité des associés.

Il en est de même aussi des transformations en une société d'une autre forme et toutes décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements d'un ou des associés.

II - Autres décisions - Quorum - Majorité

Pour toutes les décisions autres que celles visées au paragraphe (I) du présent article, et sous réserve des dispositions spécifiques de la loi, les associés ne peuvent valablement délibérer que si les associés présents ou représentés possèdent la moitié au moins des actions ayant le droit de vote participe à la prise de décision, soit directement, soit par représentation.

Les décisions extraordinaires sont celles relatives à la modification des statuts et à l'agrément des cessions d'actions. Toutes autres décisions sont qualifiées d'ordinaires.

Les décisions extraordinaires, hormis celles qui requièrent l'unanimité, sont prises à la **majorité des trois quart des voix exprimées ou représentées.**

Les décisions ordinaires sont prises à la majorité des voix exprimées ou représentées.

III - Règles de délibérations

Les décisions collectives sont prises sur convocation du Président ou de tout associé.

Elles résultent de la réunion d'une assemblée ou d'un procès-verbal signé par tous les associés ou de la volonté des associés exprimés dans un acte et signé de chacun d'eux ou de leur représentant, par vidéoconférence ou encore par tout autre moyen.

(a) Assemblées :

Les associés se réunissent sur la convocation de leur Président au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation, en France ou à l'étranger.

La convocation est faite par tout moyen au moins HUIT (8) jours à l'avance, la date à prendre en compte étant la date d'expédition de la convocation. Elle doit, à peine de nullité de la délibération, comporter la date et le lieu de réunion, l'ordre du jour et le projet du texte des résolutions.

La réunion peut se tenir au moyen de tout procédé de communication approprié, auquel cas il en fait mention au procès-verbal de l'Assemblée.

L'Assemblée peut se réunir sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.



Les associés peuvent se faire représenter aux assemblées par un autre associé. Chaque associé peut disposer d'un nombre illimité de mandats. Les mandats peuvent être donnés par tous moyens écrits et notamment par télécopie ou télex. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

Le Président établit un procès-verbal des délibérations devant contenir toutes les mentions visées à l'article 15.2.2, lequel est signé du Président et au moins trois associés présents.

(b) Délibérations par consultation écrite :

En cas de délibération par voie de consultation écrite, le Président doit adresser à chacun des associés, par courrier recommandé ou par télécopie, un bulletin de vote, en deux exemplaires, portant les mentions suivantes :

- sa date d'envoi aux associés,
- la date à laquelle la Société devra avoir reçu les bulletins de vote. A défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception des bulletins sera de dix jours à compter de la date d'expédition du bulletin de vote à l'associé,
- l'adresse à laquelle doivent être retournés les bulletins de vote. Ces bulletins de vote seront accompagnés des documents suivants :
 - o copie des documents nécessaires à la prise de décision,
 - o le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibération (adoption ou rejet).

Chaque associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case sont cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé par tous moyens, à l'adresse indiquée, et à défaut, au siège social.

Le défaut de réponse d'un associé dans le délai susvisé vaut abstention totale de l'associé concerné et n'est pas pris en compte pour le calcul de la majorité.

Dans les cinq jours ouvrés suivant réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins de vote, le Président établit, date et signe le procès-verbal des délibérations lequel doit comporter toutes les mentions visées à l'article 15.2.2.

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins de vote et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social. L'ensemble de ces documents vaut procès-verbal de délibération jusqu'à signature du Registre des délibérations dans les conditions visées à l'article 15.2.2.



(c) Décisions prise par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle

Lorsque les décisions sont prises par voie de téléconférence téléphonique ou audiovisuelle, le Président établit, le jour même de la téléconférence, le projet de procès-verbal de séance après avoir indiqué :

- l'identité des associés présents ou représentés, en précisant, le cas échéant, les mandats donnés à cet effet. Dans cette hypothèse, les mandats sont annexés au procès-verbal,
- l'identité des associés absents,
- le résultat du vote pour chaque résolution.

Le Président en adresse immédiatement une copie par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie ou par transmission électronique, à chacun des associés. Les associés ayant pris part à la téléconférence en retournent une copie au Président, le jour même, après l'avoir signée, par tous moyens écrits, en ce compris par télécopie ou par transmission électronique. En cas de représentation, la preuve du mandat est envoyée le même jour au président par tous moyens écrits.

A réception des copies signées par les associés, le Président établit le procès-verbal définitif.

Ledit procès-verbal dûment signé par le Président, ainsi que la preuve de l'envoi du procès verbal aux associés et les copies renvoyées dûment signées par les associés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus sont immédiatement communiqués à la Société pour être conservés comme indiqué ci-après.

Le récépissé de l'envoi du procès-verbal, ainsi que les copies signées et retournées par les associés sont conservés au siège social. L'ensemble de ces documents vaut procès-verbal de délibération jusqu'à signature du Registre des délibérations.

15.2.2. Procès-verbaux

Toute décision collective prise par les associés est constatée par un procès-verbal, dressé et signé par le président et les autres associés.

Les procès-verbaux sont établis sur des registres spéciaux, tenus au siège social, cotés et paraphés.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité, paraphées.

Les procès-verbaux doivent indiquer la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du Président de séance, l'identité des associés présents ou représentés, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un résumé des débats, ainsi que le texte des résolutions mises aux voix et pour chaque résolution, le sens du vote de chaque associé.

Les copies ou extraits de délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par le président.



Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Une décision collective peut résulter du consentement unanime de tous les associés exprimé dans un acte. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou sur les feuilles mobiles numérotées, visés ci-dessus.

15.2.3. Droit d'information des associés

Les documents suivants doivent être communiqués à chacun des associés avant toute décision collective ou doivent leur être adressés avant toute assemblée ou en même temps que le formulaire de vote par correspondance en cas de consultation écrite :

- rapport du président,
- texte des projets de résolution,
- rapport du commissaire aux comptes, le cas échéant.

S'il s'agit de l'approbation des comptes sociaux, les comptes annuels, les comptes consolidés, le rapport sur la gestion du groupe, ainsi que le tableau des résultats de la société au cours de chacun des exercices clos depuis la constitution ou des cinq derniers devront être adressés aux associés en même temps que la lettre de convocation à l'assemblée.

Article 16. Conventions réglementées

En cas de pluralité d'associés, toute convention même portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales et intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et le Président, les Directeurs Généraux, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, ou s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code du Commerce, doit être portée à la connaissance du Commissaire aux comptes par le Président dans un délai d'un mois de leur conclusion.

Le Commissaire aux comptes doit établir un rapport sur les conventions conclues au cours de l'exercice écoulé avec les personnes intéressées telles que visées au premier paragraphe du présent article, étant précisé que cette disposition n'est pas applicable aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. Lors de la décision collective statuant sur les comptes dudit exercice, les associés statuent sur ce rapport.

Les conventions non approuvées par décision collective des associés produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, le Président et le ou les Directeurs Généraux d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et le Président, le ou les Directeurs Généraux.

Article 17. Information des salariés

Le président est l'organe social auprès duquel les délégués du comité d'entreprise exercent les droits définis par les articles L.2323-62 à L.2323-67 du Code du Travail.



TITRE IV COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 18. Commissaires aux comptes

Le cas échéant, le Commissaire aux comptes titulaire exercera son contrôle conformément à la loi. Il est désigné pour une période de six (6) exercices consécutifs par décision collective des associés ou de l'associé unique.

Un commissaire aux comptes suppléant, appelé à remplacer le titulaire en cas de refus, d'empêchement, démission, décès ou relèvement, est nommé en même temps et dans les mêmes conditions que le titulaire et pour la même durée.

TITRE V EXERCICE SOCIAL – COMPTES – BENEFICES - DIVIDENDES

Article 19. Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier de chaque année et se termine le 31 décembre de l'année suivante.

Par exception, le premier exercice social s'ouvrira le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et sera clos le 31 décembre 2015.

Article 20. Comptes annuels

20.1. Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales.

20.2. À la fin de chaque exercice social, le président arrête les comptes annuels et le cas échéant, les comptes consolidés, conformément aux dispositions du titre II du livre I du Code de commerce.

Il établit un rapport de gestion écrit exposant la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

20.3. Les comptes annuels et le rapport de gestion sont tenus, au siège social, à la disposition des commissaires aux comptes, un mois au moins avant la convocation de l'assemblée des associés appelée à statuer sur les comptes annuels de la société ou la consultation écrite des associés

20.4. L'approbation des comptes de l'exercice par l'associé unique doit être répertoriée dans le registre des décisions sociales dans le délai de 6 mois à compter de la clôture de l'exercice.

En cas de pluralité d'associés, le président devra, dans les six mois de la clôture de l'exercice, provoquer une décision collective des associés aux fins d'approbation des comptes de



l'exercice écoulé. Lors de la même consultation, le cas échéant, les associés approuveront ou rejetteront les conventions intervenues directement ou indirectement entre le président, un dirigeant ou un associé détenant plus de 10 % des droits de vote et la société.

L'intéressé ne pourra pas prendre part au vote sur ces conventions.

Article 21. Fixation, affectation et répartition du résultat Mise en paiement des dividendes

Le compte de résultat récapitule les produits et les charges de l'exercice, sans qu'il soit tenu compte de leur date d'encaissement ou de paiement.

Il fait apparaître, par différence après déduction des amortissements ou des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice, s'il en existe, diminué le cas échéant des pertes antérieures, sont d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application de la loi. Ainsi, il est prélevé cinq pour cent (5 %) pour constituer le fonds de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction.

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

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite 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.

Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont soit imputées sur les comptes de réserves de la société, soit portées sur le compte report à nouveau.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'associé (ou, si la société devient pluripersonnelle : les associés). Toutefois, la mise en paiement des dividendes 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.

Les dividendes des actions sont payés au propriétaire sur présentation de son attestation d'inscription en compte.



Les dividendes régulièrement perçus ne peuvent faire l'objet ni d'une retenue, ni d'une restitution. Ils sont acquis à chaque associé, définitivement et individuellement.

Une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions peut être offerte à chaque associé.

TITRE VI DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 22. Dissolution. Liquidation

22.1. La société peut être dissoute par décision de l'associé unique ou, si elle est pluripersonnelle, par décision des associés statuant à la majorité des deux-tiers.

22.2. Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, l'associé (ou : les associés) décide(nt), dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

En cas de continuation de la société, l'associé unique (ou : les associés) est (sont) tenu(s), au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, de réduire le capital d'un montant au moins 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 les deux cas, la résolution adoptée doit être publiée.

Si la réduction est décidée et qu'elle ait pour effet de ramener le capital au-dessous du montant minimal légal, la société devra procéder à une augmentation de capital dans le délai d'un an ou adopter une autre forme.

22.3. Si au jour de la dissolution, qu'elle qu'en soit la cause, la société est toujours unipersonnelle, la dissolution entraînera la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve des droits d'opposition des créanciers conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil ; si l'associé unique est une personne physique, il devra désigner un liquidateur, qui pourra être lui-même ou un tiers.

23.4. Si au jour de la dissolution, la société est pluripersonnelle, la dissolution entraîne la liquidation de la société dans les conditions définies par la loi.



TITRE VII CONTESTATIONS

Article 23. Contestations

Les contestations relatives aux affaires sociales, survenant pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation entre les associés ou entre un associé et la Société, seront soumises à l'arbitrage.

A défaut d'accord sur la désignation d'un arbitre unique, chacune des parties devra nommer, dans les quinze (15) jours de la constatation de leur désaccord sur ce choix, un arbitre et notifier cette désignation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux autres parties.

Les arbitres ainsi désignés doivent choisir un tiers arbitre.

A défaut d'accord sur cette désignation, il y sera procédé par voie d'ordonnance du Président du tribunal de commerce du lieu du siège social, saisi comme en matière de référé par une des parties ou un arbitre.

Les arbitres ainsi désignés statuent comme amiables compositeurs et en dernier ressort.

Article 24. – Jouissance de la personnalité morale – Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

- 24.1- La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.
- 24.2- L'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, est annexé aux présents statuts dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés. Cet état a été en outre tenu à la disposition de l'Associé Unique dans les délais légaux à l'adresse prévue du siège social.
- 24.3- Le Président, investi de la direction générale de ladite société est, par ailleurs, expressément habilité, dès sa nomination, à passer et à souscrire, pour le compte de la société, les actes et engagements entrant dans leurs pouvoirs statutaires et légaux. Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits, dès l'origine, par la société, après vérification par l'Associé Unique, postérieurement à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, de leur conformité avec le mandat ci-dessus défini et au plus tard par l'approbation des comptes du premier exercice social.
- 24.4- La nomination des premiers Commissaires aux Comptes et du Président est ci-annexée.



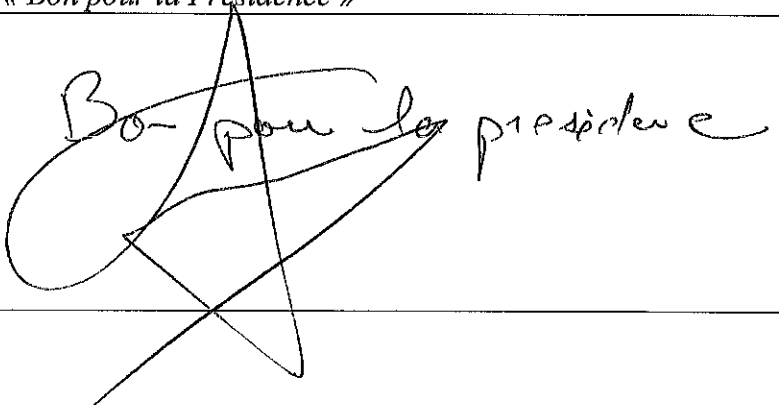
Article 25. – Publicité - Pouvoirs

Les formalités de publicités prescrites par la Loi et les Règlements sont effectuées à la diligence de la direction générale. Le premier Président de la société est spécialement mandaté pour signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

FAIT A CAEN (14000)

Le 30 avril 2014.

En QUATRE (4) exemplaires originaux

L'Associé Unique Monsieur Claude JEAN « Bon pour la Présidence »


Annexe :

- Rapport du Commissaire aux apports.



ANNEXES

Annexe 1. Désignation de l'associé unique.

Annexe 2. Liste du souscripteur et des sommes versées.

Annexe 3. Désignation du premier Président.

Annexe 4. Désignation des premiers Commissaires aux Comptes.

Annexe 5. Etat des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts.



ANNEXE 1. DESIGNATION DE L'ASSOCIE UNIQUE

- **Monsieur Claude, Henri, Yves JEAN,**

Demeurant à BRETTEVILLE-SUR-ODON (14760), 1 Route de Bretagne

Né à SAINT GERMAIN D'ELLE (Manche), le 26 Janvier 1949,

Marié à Madame Danielle, Madeleine, Emilienne MARTINE, initialement sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de TOURVILLE SUR ODON (Calvados) le 7 novembre 1970 et ayant adopté le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un acte reçu par Maître VAUCHELLE, notaire associé à CAEN, 29 Novembre 1991, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de CAEN, en date du 24 mars 1992. Ce dernier régime n'a subi aucune modification depuis cette date.

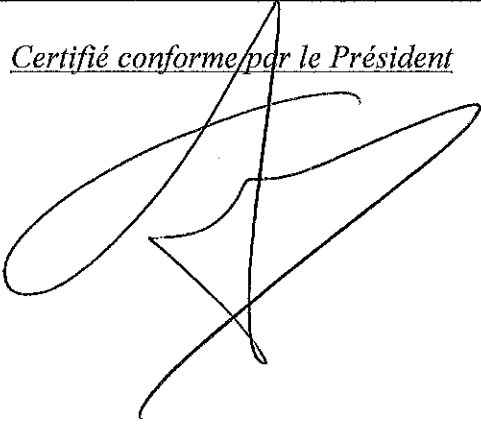
De nationalité française.



ANNEXE 2. LISTE DU SOUSCRIPTEUR ET ETAT DES VERSEMENTS
A la signature des statuts

NOM, PRÉNOM ET DOMICILE DU SOUSCRIPTEUR	NOMBRE D'ACTIONS SOUSCRITES	MONTANT TOTAL DES SOUSCRIPTIONS	MONTANT DES VERSEMENTS EFFECTUES
Monsieur Claude JEAN	2.500.000	25.000.000,00 Euros	25.000.000,00 Euros : apport en nature
NOMBRE D'ACTIONS SOUSCRITES	2.500.000		-
MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	-	25.000.000,00 Euros	-
MONTANT DES VERSEMENTS	-	-	25.000.000,00 Euros : apport en nature

Certifié conforme par le Président



ANNEXE 3. DESIGNATION DU PREMIER PRESIDENT DE LA SOCIETE

L'associé fondateur désigne en qualité de premier Président de la Société, nommé sans limitation de durée :

- **Monsieur Claude, Henri, Yves JEAN,**

Demeurant à BRETTEVILLE-SUR-ODON (14760), 1 Route de Bretagne

Né à SAINT GERMAIN D'ELLE (Manche), le 26 Janvier 1949,

Marié à Madame Danielle, Madeleine, Emilienne MARTINE, initialement sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de TOURVILLE SUR ODON (Calvados) le 7 novembre 1970 et ayant adopté le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un acte reçu par Maître VAUCHELLE, notaire associé à CAEN, 29 Novembre 1991, homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de CAEN, en date du 24 mars 1992. Ce dernier régime n'a subi aucune modification depuis cette date.

De nationalité française.

Monsieur Claude JEAN déclare accepter les fonctions qui lui sont confiées et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à l'exercice des fonctions de Président.



ANNEXE 4. DESIGNATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les associés fondateurs désignent en qualité de Commissaires aux Comptes de la société pour les six premiers exercices sociaux :

1. En qualité de Commissaire aux Comptes titulaire :

- **La SASCOGEDIAC**, Représentée par Madame Claire FOURNIER, dont le siège social est sis à CAEN (14000), 4 rue Alfred Kastler, Unicité, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 392 219 317, régulièrement inscrite sur la liste des Commissaires aux Comptes auprès de la Cour d'Appel de CAEN

2. En qualité de Commissaire aux Comptes suppléant :

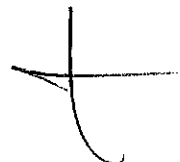
- **Madame Marie-France HUYGHE BURNOG**, Commissaire aux Comptes suppléant, domiciliée professionnellement à CAEN (14000), 4 rue Alfred Kastler, Unicité, régulièrement inscrite sur la liste des Commissaires aux Comptes auprès de la Cour d'Appel de CAEN

Les Commissaires aux Comptes ont fait connaître à l'avance qu'ils accepteraient le mandat qui viendrait à leur être confié et ont déclaré satisfaire à toutes les conditions requises par la Loi et les règlements pour l'exercice dudit mandat.



**ANNEXE 5. ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE
EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

- Ouverture d'un compte bancaire.

A handwritten signature, possibly reading 'J. L.', is located in the bottom right corner of the page.

Commissaires aux comptes associés

Daniel LEBOULANGER

Fabien LECONTE

Frédéric LETERRIER

Pascal SIMONNEAU

GROUPE JEAN

**15 rue d'Estrées
75007 PARIS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR L'APPORT EN NATURE DE
100.000 ACTIONS DE LA SOCIETE
CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT**



Société de commissariat aux comptes inscrite auprès de la compagnie régionale de Caen
Siège social - z.a. La Croix Carrée - 50180 Agneaux - Tél. 02 33 57 53 89 - Fax 02 33 57 10 57
www.cecom-experts.com - accueil@cecom-experts.com



GROUPE JEAN

**15 rue d'Estrées
75007 PARIS**

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique fondateur en date du 15 avril 2014, nous avons l'honneur de vous présenter, conformément à l'article L225-147 du code de commerce, notre rapport sur la valeur de l'apport en nature des actions de la société Claude Jean investissement.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et de préciser, le cas échéant, s'il en résulte des avantages particuliers.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, 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 de l'apport.

Le présent apport en nature a été arrêté dans le contrat d'apport du 15 avril 2014 signé par Monsieur Claude Jean en qualité d'apporteur en nature et de représentant légal de la société Groupe Jean en cours de constitution.

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

L'apport envisagé s'inscrit dans le cadre d'un protocole d'accord signé le 15 avril 2014 entre les membres de la famille de Monsieur Claude Jean, fondateur d'un groupe de sociétés exerçant son activité dans le domaine de la promotion immobilière et de l'aménagement foncier.

Le protocole d'accord a pour objectif de réorganiser la géographie du capital des sociétés du groupe.

Le contrat d'apport sur lequel nous devons nous prononcer résulte de l'application des termes de ce protocole.



L'apport envisagé porte sur 100 000 actions de la société par actions simplifiée à associé unique Claude Jean Investissement détenues en pleine propriété par Monsieur Claude Jean.

La société Claude Jean investissement exerce plusieurs activités :

Management et animation du groupe,
 Détention de participations dans des filiales,
 Aménagement/lotissement,
 Détention d'un portefeuille de viagers portant sur des biens immobiliers à Paris.

Les participations financières de la société Claude Jean investissement sont les suivantes :

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
Dénomination	Forme	% de détention	Activité	Valeur comptable des titres
SEDELKA	SAS	16,63%	Promotion immobilière	554 635 €
EUROPROM	SAS	10,00%	Promotion immobilière	16 500 €
SPHINX	SAS	16,70%	Aménagement/lotissement	947 402 €
FEDD	SAS	30,00%	Assistance à maîtrise d'ouvrage	15 000 €
GERIANCE	SAS	15,00%	Exploitation de maisons de retraites	15 000 €
BEAULIEU ORANGE	SCI	1,00%	Portage d'un immeuble en vue d'un programme de promotion futur	150 €
VENDOME CAEN INVEST	SCI	1,00%	Portage d'un immeuble en vue d'un programme de promotion futur	150 €
VERLAINE	SCCV	5,00%	Sans activité actuellement	762 €
RIVA	SCCV	20,00%	Sans activité actuellement	3 000 €
COTE ET MER	SCCV	20,00%	Sans activité actuellement	3 000 €
TOPAZE	SCI	33,33%	Murs maison de retraite Dozulé (exploités par Gériance)	5 000 €
EMERAUDE	SCI	33,33%	Murs maison de retraite Dozulé (exploités par Gériance)	5 000 €
OPALE	SCI	33,33%	Murs maison de retraite Dozulé (exploités par Gériance)	5 000 €
ROOSEVELT	SCI	16,67%	Immeuble d'appartements à Falaise	10 000 €
Valeur comptable du portefeuille titres de participation				1 580 599 €

Le siège social de la société Claude Jean Investissement est situé 44 avenue de l'hippodrome à Caen. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Caen sous le numéro 388.313.074. Son capital est de 4.500.000 € divisé en 100.000 actions de 45 € chacune de nominal.

Les 100.000 actions apportées représentent la totalité du capital de Claude Jean investissement.



Les actions apportées ont été évaluées par le fondateur à 25.000.000 €, soit une valeur de 250 € par action.

En rémunération de l'apport en nature, la société Groupe Jean va créer lors de sa constitution 2.500.000 d'actions de 10 € de nominal chacune attribuées en totalité à Monsieur Claude Jean.

2 – METHODES D'EVALUATION DE L'APPORT

L'associé fondateur a estimé la valeur de la société Claude Jean investissement de la manière suivante :

En K€	
Capitaux propres 31 décembre 2013	9 864
Valorisation des marges sur programmes de lotissement en stock	6 029
Valorisation du portefeuille de viagers	7 113
Plus-values sur participations financières à céder	3 162
Valorisation des participations financières conservées	163
Capitaux propres retraités	26 331
Valeur retenue	25 000
Soit une valeur par actions de 25 000 000 / 100 000 parts = 250 € par part sociale	

Les sociétés du groupe Claude Jean tiennent des prévisions d'activité à 3 ans, prévisions régulièrement établies par la direction financière et validées par les mandataires sociaux. En fonction de ces prévisions, les situations nettes à 3 ans font l'objet d'une projection.

Le délai entre le lancement d'un nouveau lotissement et son achèvement étant de plusieurs années, les sociétés du groupe ont une assez bonne vision de leur activité à 3 ans.

Pour l'approche de la valeur patrimoniale, il nous semble possible de retenir la situation nette après commercialisation des terrains détenus en stock, considérant que les résultats des lotissements en cours constituent le prolongement d'un travail fait en amont et sont représentatifs d'une valeur incorporelle qui peut être intégrée à la valeur du fonds de commerce à un instant donné.

Marges sur programmes de lotissement en stock :

Concernant les programmes en stock au 31 décembre 2013, certains ont été retenus pour leur valeur comptable et la marge prévisible lors de leur vente n'a pas été prise en compte dans le calcul de la valeur de la société. Il s'agit de programmes dont le degré d'avancement est jugé insuffisant pour en intégrer la marge prévisionnelle dès maintenant : terrains constituant des réserves foncières (exemple : Falaise Pilier vert 2 ou Saint-Arnoult Gallice) ou terrains en attente de modification du P.L.U (Cresserons ou Bellegreville).



La marge potentielle des terrains sous compromis n'a pas non plus été intégrée dans les marges prévisionnelles (Cagny ou Mathieu).

Concernant les programmes en cours de réalisation ou pour lesquels la réalisation est suffisamment avancée (autorisations administratives obtenues, marchés en cours de négociation, grilles de prix fixées,...), la marge prévisionnelle sous déduction des frais directement affectables au programme a été déterminée. La marge ainsi calculée s'élève à 9.044.439 € répartie sur 10 programmes de lotissement. Après déduction de l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33%, la marge prévisionnelle nette d'impôt sur les sociétés est de 6.029.626 €. Il est à noter que dans cette approche, seuls les frais directs sont déduits, les frais indirects notamment liée au coût de la structure ne sont pas déduits. Il ne s'agit donc pas d'un résultat net mais d'une marge sur coût direct abattue du montant de l'impôt sur les sociétés.

Portefeuille de viagers :

L'acquisition des viagers fait l'objet d'une inscription à l'actif dans le stock de marchandises pour la valeur du bien exprimée dans l'acte authentique augmentée des frais d'acquisition. Les sommes dues au crédit rentier sont inscrites au passif pour le montant payable au comptant (bouquet) et pour le montant payable sous forme de rente à concurrence de la valeur du bien. Les rentes versées au-delà de la valeur du bien ainsi que les indexations des rentes sont comptabilisées en charges.

La société a fait attester la valeur libre des biens en viager par un notaire parisien.

Il en ressort le calcul de plus value potentielle suivant :

Portefeuille de biens Immobiliers en Viager	Valeur libre	Valeur à l'actif	Plus value
Hôtel particulier Paris XVI, rue de Clivry, 256 m ² avec jardin,	2 816 000 €	1 010 725 €	1 805 275 €
Appartement Paris VIII, place Charles de Gaulle, 126 m ² ,	2 142 000 €	947 822 €	1 194 178 €
Appartement Paris XVI, avenue Kléber, 138 m ² ,	1 380 000 €	387 344 €	992 656 €
Appartement Boulogne Billancourt, 79 m ² ,	632 000 €	172 531 €	459 469 €
Appartement Neuilly sur Seine, 89 m ² ,	934 500 €	360 914 €	573 586 €
Appartement Paris VII, avenue de Breteuil, 90 m ² ,	1 485 000 €	1 176 834 €	308 166 €
Appartement Paris XVI, rue Leroux, 112 m ² ,	1 400 000 €	790 550 €	609 450 €
Appartement Paris XVI, avenue de Versailles, 167 m ² ,	2 087 500 €	917 545 €	1 169 955 €
	12 877 000 €	5 764 265 €	7 112 735 €

Au-delà de la plus value comptable, il nous semble nécessaire d'intégrer les sommes restant à verser en fonction de l'espérance de vie des crédit rentiers c'est-à-dire du dernier vivant lorsqu'il s'agit d'un couple.



Il est à noter que la société intègre dans ses prévisions une espérance de vie des crédit rentiers supérieure à la moyenne : 90 ans pour les hommes et 95 ans pour les femmes alors qu'en moyenne l'âge de mortalité est de 79 ans pour les hommes et de 85 ans pour les femmes. Le fait de retenir une hypothèse de mortalité de 10 ans supérieure à la moyenne s'explique par la catégorie socio-professionnelle d'origine des crédit rentiers qui présume une espérance de vie supérieure à la moyenne de la population.

Le suivi du portefeuille de viagers mis à jour au 31 mars 2014, fait état de rentes indexées restant à verser de 1.981.296 € compte tenu de l'hypothèse d'espérance de vie décrite ci-dessus.

Par conséquent, la revalorisation des viagers peut se calculer de la manière suivante :

Stock de biens en viager à l'actif	5 764 265 €
Dette au passif	-887 578 €
Position bilancielle au 31 décembre 2013	4 876 687 €
Complément prévisible à verser (1 981 296 - 887 578)	1 093 718 €
Position bilancielle corrigée	5 970 405 €
Valeur libre	12 877 000 €
Revalorisation du portefeuille de viagers	6 906 595 €

Le calcul ci-dessus aboutissant à une valeur assez proche de celle retenue dans la valeur globale de l'apport, nous sommes d'avis que la revalorisation des viagers peut être retenue pour 7 112 735 €.

Considérant qu'au terme du viager, les biens ne seront pas forcément revendus et pourront, le cas échéant, être conservés dans le patrimoine de la société Claude Jean investissement, il n'a pas été défalqué d'impôt sur les sociétés théorique sur le montant de la revalorisation.

Plus values sur participations financières à céder :

Dans le protocole d'accord sur la réorganisation du groupe, les actionnaires se sont accordés sur des cessions de participations entre eux.

Les prix étant actés dans des promesses de ventes synallagmatiques, elles vont être effectives sous condition suspensive d'obtention des financements par les acquéreurs, et n'appellent donc aucune remarque de notre part quant au montant desdites transactions.

Le tableau ci-dessus résume les cessions de titres que la société Groupe Jean va réaliser.



CESSIONS DE PARTICIPATIONS A INTERVENIR						
Dénomination	% de détention	Valeur comptable des titres	Prix de cession	Plus value	IS sur 12% de la plus value	Plus value nette
SEDELKA	16,625%	554 635 €	2 660 000 €	2 105 365 €	84 215 €	2 021 150 €
EUROPROM	10,000%	16 500 €	630 000 €	613 500 €	24 540 €	588 960 €
SPHINX	16,700%	947 402 €	1 252 500 €	305 098 €	12 204 €	292 894 €
GERIANCE	15,000%	15 000 €	285 000 €	270 000 €	10 800 €	259 200 €
TOPAZE	33,330%	5 000 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €
EMERAUDE	33,330%	5 000 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €
OPALE	33,330%	5 000 €	5 000 €	0 €	0 €	0 €
		1 548 537 €	4 842 500 €	3 293 963 €	131 759 €	3 162 204 €

Valorisation des participations non cédées :

La revalorisation des participations conservées concerne essentiellement la SCI Roosevelt dont les titres ont été évalués en fonction de la quote-part de capitaux propres au 31 décembre 2013 détenue par Claude Jean Investissement.

Pour apprécier l'évaluation d'une entreprise, il est d'usage d'approcher la valeur par plusieurs méthodes différentes. Les unes fondées sur le patrimoine de l'entreprise, les autres fondées sur sa rentabilité.

L'approche patrimoniale consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage et en déduisant les dettes.

L'approche par la rentabilité consiste à valoriser l'entreprise selon les bénéfices générés.

La valeur retenue par l'associé unique fondateur et décrite ci-avant s'assimile à une valeur patrimoniale.

Au cas particulier de l'apport des actions de la société Claude Jean investissement, nous considérons que l'approche patrimoniale est la plus adaptée au cas d'espèce dans la mesure où l'actif net de la société est en grande partie constitué de stocks de terrains constituant des réserves foncières qui ne généreront des profits que dans le futur, de participations dans des sociétés civiles propriétaires d'actifs immobiliers, d'un portefeuille de viagers sur des biens haut de gamme à Paris, autant d'investissements qui ne peuvent pas s'appréhender par une approche uniquement fondée sur le rendement au moins à court terme. Pour cette raison, nous ne proposons pas d'approche de la valeur par une méthode fondée sur la rentabilité.

Par conséquent, nous sommes d'avis que l'apport en nature de Monsieur Claude Jean peut être évalué à :

100 000 actions x 250 € = 25.000.000 €.

3 – DILIGENCES EFFECTUEES

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie des commissaires aux comptes :

- ✓ Prise de connaissance générale des entités, du contexte juridique et économique de l'opération,
- ✓ Consultation de la documentation juridique relative à l'opération,
- ✓ Examen des comptes annuels de Claude Jean investissement au 31 décembre 2013 pour vérification de l'existence et de la valeur des biens composant l'actif comptable,
- ✓ Consultation du dossier de l'expert-comptable,
- ✓ Entretien avec la Direction financière,
- ✓ Examen de cohérence des prévisions de résultat à 3 ans,
- ✓ Examen de cohérence des marges prévisionnelles sur stocks de terrains,
- ✓ Examen de la valorisation du portefeuille de viagers,
- ✓ Vérification du calcul des plus values de cession de titres

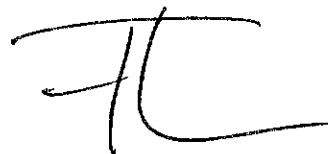
Dans le cadre de nos diligences, nous n'avons pas relevé d'élément de nature à remettre en cause la valeur globale de l'apport en nature envisagé.

4 – CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur de l'apport en nature s'élevant à 25.000.000 d'euros n'est pas surévaluée et correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre au profit de Monsieur Claude Jean.

Par ailleurs, nous vous précisons qu'il n'est stipulé, dans le cadre de cette opération, aucun avantage particulier.

Agneaux, le 18 avril 2014.



Le commissaire aux apports,
CECOM AUDIT,
Société de commissariat aux comptes
Représentée par Fabien LECONTE
Commissaire aux comptes associé

