

Hervé PERRIN

Expert-Comptable

Commissaire aux Comptes

2JB HOLDING

Société par actions simplifiée en création

Au capital de 2 900 000 euros

Siège social : La Désirade - Chemin des Marcells

83120 LE PLAN DE LA TOUR

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

sur l'apport de parts sociales

à la SAS 2JB HOLDING

société en création

2JB HOLDING
Société par actions simplifiée en création
Au capital de 2 900 000 euros
Siège social : La Désirade – Chemin des Marcells
83120 LE PLAN DE LA TOUR

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

sur l'apport de parts sociales
à la SAS 2JB HOLDING
société en création

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des futurs associés en date du 11 janvier 2023 concernant l'apport de parts sociales de la société SCI MARINE à la société 2JB HOLDING SAS en création, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-8 du Code de commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée par les apporteurs et le représentant de la société bénéficiaire de l'apport.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, nous avons effectué nos 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 nominale des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

1. Présentation de l'opération et description des apports

a. Présentation de l'opération

L'opération consiste à l'apport par Monsieur Jean-Jacques BONNEFOND, Monsieur Jacques-Alexandre BONNEFOND et Madame Anne-Julie BONNEFOND de parts sociales qu'ils détiennent dans le capital de la société SCI MARINE, société civile immobilière au capital de 182 938 € dont le siège social est à VAULX EN VELIN (69120) – 58 rue André Chénier, immatriculée sous le numéro 385 174 875 RCS LYON, à une Société par Actions Simplifiée en création, dénommée 2JB HOLDING au capital de 2 900 000 € dont le siège social est à LE PLAN DE LA TOUR (83120) – La Désirade – Chemin des Marcells.

Ces apports sont rémunérés par la création de parts sociales de la société 2JB HOLDING SAS de valeur nominale de 1 € représentant un montant total de 2 900 000 € (création de 2 900 000 parts sociales). Il n'est pas prévu de prime d'émission.

La société SCI MARINE, société civile immobilière, a pour objet :

- La propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement :
 - De tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement,
 - De tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question.
- L'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières, l'investissement dans tous produits bancaires, d'épargne et de placement et notamment des contrats de capitalisation, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles et financières, mobilières, cotées ou non cotées, et en règle générale toutes activités entrant dans le champ d'activité d'une société de portefeuille
- L'organisation de ce patrimoine familial en vue d'en faciliter la gestion et la transmission afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision du patrimoine immobilier familial des associés
- Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

a. Description des apports

Le capital social de la société SCI MARINE est fixé actuellement à la somme de 182 938 €, divisé en 12 000 parts sociales de 15,24 € de valeur nominale, toutes entièrement libérées et réparties ainsi qu'il suit :

STATUTS SCI MARINE	Nbre actions		
	Pleine propriété	Nue-propriété	Usufruit
Jean-Jacques BONNEFOND	4		5 996
Jacques-Alexandre BONNEFOND		2 998	
Anne-Julie BONNEFOND		2 998	
Marc BONNEFOND	6		5 994
Mégane BONNEFOND		1 998	
Lou-Eva BONNEFOND		1 998	
Sasha-Emmanuel BONNEFOND		1 998	
Totaux	10	11 990	11 990
Total nombre de parts sociales	12 000		

Monsieur Jean-Jacques BONNEFOND apporte à la société 2JB HOLDING SAS en création

- L'usufruit de 5 996 parts sociales, numérotées 1 à 5 996 ;
- La pleine propriété de 4 parts sociales, numérotées 5 997 à 6 000.

Monsieur Jacques-Alexandre BONNEFOND apporte à la société 2JB HOLDING SAS en création

- La nue-propriété de 2 998 parts sociales, numérotées 1 à 2 998.

Madame Anne-Julie BONNEFOND apporte à la société 2JB HOLDING SAS en création

- La nue-propriété de 2 998 parts sociales, numérotées 2 999 à 5 996.

La société 2JB HOLDING SAS en création détient alors 6 000 parts sociales (50 %) de la société SCI MARINE, société civile.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les futurs associés de la société 2JB HOLDING SAS en création sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations.

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

- contrôler la réalité de l'apport ;
- contrôler la valeur attribuée aux apports ;
- analyser l'impact éventuel des événements postérieurs à la date de fixation initiale de la valeur de l'apport ;
- analyser et valider l'équité de la rémunération de l'apport.

Les apporteurs sont propriétaires des 6 000 parts sociales de la société SCI MARINE, société civile immobilière, pour les avoir reçues de la manière suivante :

Monsieur Jean-Jacques BONNEFOND est propriétaire de l'usufruit des 5 996 parts sociales et de la pleine propriété des 4 parts sociales de la SCI MARINE apportées, pour les avoir souscrites pour une valeur unitaire de 100 Francs (15,24 €) à la constitution de la SCI MARINE, en date du 23 mars 1992.

Monsieur Jacques-Alexandre BONNEFOND est propriétaire de la nue-propriété des 2 998 parts sociales de la SCI MARINE apportées, pour les avoir reçues à titre gratuit par acte de donation-partage en date du 13 juin 2012, la nue-propriété des 2 998 parts sociales étant valorisées à cette date à la somme de 256 329 €.

Madame Anne-Julie BONNEFOND est propriétaire de la nue-propriété des 2 998 parts sociales de la SCI MARINE apportées, pour les avoir reçues à titre gratuit par acte de donation-partage en date du 13 juin 2012, la nue-propriété des 2 998 parts sociales étant valorisées à cette date à la somme de 256 329 €.

La valorisation retenue des parts sociales apportées est fixée de la manière suivante :

SOCIETE	Pleine propriété		Nue-propriété		Usufruit		Montant de l'apport
	Nbre titres	Valeur unitaire	Nbre titres	Valeur unitaire	Nbre titres	Valeur unitaire	
Jean-Jacques BONNEFOND	4	483,33			5 996	241,67	1 450 967,00
Jacques-Alexandre BONNEFOND			2 998	241,67			724 516,50
Anne-Julie BONNEFOND			2 998	241,67			724 516,50
Total	1 933,32		1 449 053,32		1 449 023,34		2 900 000,00

La détermination de cette valeur d'apport représentant un montant de 2 900 000 € a été effectuée sur la base des comptes annuels clos le 31 décembre 2021 après actualisation de la valeur du patrimoine immobilier inscrit à l'actif du bilan. La méthode d'évaluation retenue repose donc sur une valeur patrimoniale de l'actif net réévalué des parts sociales apportées de la SCI MARINE.

Compte tenu de la nature de l'activité de la SCI MARINE, l'approche utilisée pour la valorisation de ces parts sociales nous conduit à valider la valorisation desdits titres. Cette valorisation résulte de la combinaison de deux approches :

- Méthode par comparaison reposant sur une estimation du prix m² des volumes en fonction de :
 - La nature (bureaux, locaux sociaux, stockage)
 - L'état d'entretien général et la configuration des biens
 - La situation géographique des biens et l'accès
- Méthode par capitalisation d'un revenu potentiel annuel en étudiant le marché et en appliquant un taux de rendement de 8 ou 9 % pour l'ensemble.

En rémunération de son apport, il est attribué à Monsieur Jean-Jacques BONNEFOND la pleine propriété de 1 934 actions de 1 euro de valeur nominale, numérotées 1 à 1 934, et l'usufruit de 2 898 066 actions de 1 euro de valeur nominale, numérotées 1 935 à 2 900 000 intégralement libérées.

SOCIETE	Nombre de parts sociales			
	APPORT		REMUNERATION	
	Pleine propriété	Usufruit	Pleine propriété	Usufruit
Jean-Jacques BONNEFOND	4	5 996	1 934	2 898 066
Apport total	2 900 000			
Nombre total de titres à créer	2 900 000			

En rémunération de son apport, il est attribué à Monsieur Jacques-Alexandre BONNEFOND la nue-propriété de 1 449 033 actions de 1 euro de valeur nominale, numérotées 1 935 à 1 450 967, intégralement libérées.

SOCIETE	Nombre de parts sociales	
	APPORT	REMUNERATION
	Nue-propriété	Nue-propriété
Jacques-Alexandre BONNEFOND	2 998	1 449 033
Apport total	2 900 000	
Nombre total de titres à créer	2 900 000	

En rémunération de son apport, il est attribué à Madame Anne-Julie BONNEFOND la nue-propriété de 1 449 033 actions de 1 euro de valeur nominale, numérotées 1 450 968 à 2 900 000, intégralement libérées.

SOCIETE	Nombre de parts sociales	
	APPORT	REMUNERATION
	Nue-propriété	Nue-propriété
Anne-Julie BONNEFOND	2 998	1 449 033
Apport total	2 900 000	
Nombre total de titres à créer	2 900 000	

La valeur retenue de 241,67 € est calculée en fonction de l'âge de l'usufruitier conformément aux dispositions de l'article 669 du Code général des impôts.

Le capital social de la société 2JB HOLDING SAS est donc fixé à la somme de 2 900 000 €, divisé en 2 900 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale réparties ainsi qu'il suit :

STATUTS 2JB HOLDING SAS	Nbre actions		
	Pleine propriété	Nue-propriété	Usufruit
Jean-Jacques BONNEFOND	1 934		2 898 066
Jacques-Alexandre BONNEFOND		1 449 033	
Anne-Julie BONNEFOND		1 449 033	
Totaux	1 934	2 898 066	2 898 066
Total nombre de parts sociales	2 900 000		

Nos travaux ont consisté à :

- effectuer une analyse de la situation comptable et financière de la société SCI MARINE à partir des comptes annuels clos au 31 décembre 2021 ;
- analyser la valeur retenue pour le calcul de l'apport des parts sociales ;
- analyser et valider l'équité de la rémunération de l'apport ;
- nous entretenir avec les services juridiques et comptables des sociétés participantes à l'opération.

La valorisation de l'apport de 6 000 parts sociales de la société SIC MARINE, société civile immobilière, à un montant de 2 900 000 €, n'est pas au vu de notre analyse surévaluée.

3. Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à 2 900 000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur globale des apports est au moins égale à la valeur nominale des actions à émettre au titre de la constitution de son capital par la société 2JB HOLDING SAS en création, bénéficiaire de l'apport.

Fait à Saint Germain du Bois, le 1^{er} février 2023

Pour la SAS ALLIANCE AUDIT
Commissaire aux apports

Hervé PERRIN
Commissaire aux comptes