

Bordereau attestant l'exactitude des informations - ROANNE - 4201 - Actes des sociétés (A) -  
Dépôt le 26/07/2024 - 1719 - 2022 B 00338 - 917 381 865 - DESNOYER INVEST

4 Place du Champ de Foire  
CS 80193  
42313 ROANNE CEDEX  
Tél. 04.77.44.83.70  
exco.hesio@exco.fr  
www.exco.fr

Jean-Michel BOSIO  
Clément CHABOUD  
Olivier COMTE  
Jérôme LAMY  
Sylvie MIVIERE  
Christophe TERRAS  
François-Régis VIGNON  
Frédéric VILLARS  
Haithem ZAIED

## **DESNOYER INVEST**

*Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros*

**Siège social : 146 route de Villemontais  
42300 VILLEREST**

**917 381 865 RCS ROANNE**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS DE DROITS SOCIAUX DE MONSIEUR JOHNNY DESNOYER A LA SOCIETE DESNOYER INVEST**

34 rue de Roanne  
42510 BALBIGNY  
Tél. 04 81 63 00 46  
hesio.balbigny@exco.fr

50 rue de la République  
69430 BEAUJEU  
Tél. 04 74 04 88 27  
hesio.beaujeu@exco.fr

11 place Baudinot  
71120 CHAROLLES  
Tél. 03 85 24 13 18  
hesio.charolles@exco.fr

10 rue de Verdun  
71170 CHAUFFAILLES  
Tél. 03 85 26 10 51  
hesio.chauffailles@exco.fr

2 rue des Charmes  
71160 DIGOIN  
Tél. 03 85 53 10 87  
hesio.digoin@exco.fr

6 rue de la Genette  
Zone industrielle  
71800 LA CLAYETTE  
Tél. 03 85 28 05 42  
hesio.laclayette@exco.fr

210 chemin du Paisy  
La Trinôme – Bâtiment B  
69760 LIMONEST  
Tél. : 04 37 49 15 30  
hesio.lyon@exco.fr

43 rue Louis Desrichard  
BP 11102  
71600 PARAY LE MONIAL  
Tél. 03 85 81 62 70  
hesio.paray@exco.fr

## DESNOYER INVEST

*Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros*

**Siège social : 146 route de Villemontais  
42300 VILLEREST**

**917 381 865 RCS ROANNE**

### RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS DE DROITS SOCIAUX DE MONSIEUR JOHNNY DESNOYER A LA DESNOYER INVEST

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de Monsieur Johnny DESNOYER en date du 16 juillet 2024 concernant les apports de droits sociaux devant être effectués par Monsieur Johnny DESNOYER, apporteur, à la société DESNOYER INVEST, bénéficiaire, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L. 225-147 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions 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.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des apports**
2. **Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
3. **Conclusion**

## 1. **PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### 1.1 – **Contexte de l'opération**

Monsieur Johnny DESNOYER souhaite apporter à la société DESNOYER INVEST les titres suivants :

- La pleine propriété de 1 484 parts sociales de la SCI DESNOYER ;
- La pleine propriété de 148 parts sociales de la société E.H.K ;
- La pleine propriété de 749 parts sociales de DESNOYER Carnot ;
- La pleine propriété de 500 parts sociales de la SCI JMC ;
- La pleine propriété de 75 parts sociales de la société NJ ;
- La pleine propriété de 50 parts sociales de 2 D ;
- La pleine propriété de 75 parts sociales de la SCI J F D.

Il a donc décidé d'apporter une fraction des droits sociaux qu'il détient dans les sociétés mentionnées ci-avant, en souscription du capital de la société DESNOYER INVEST.

### 1.2 – **Personnes concernées**

#### 1.2.1 – ***Monsieur Johnny DESNOYER***

Monsieur Johnny DESNOYER, associé des sociétés suivantes :

- SCI DESNOYER dont il détient 1 485 parts sociales, en pleine propriété ;
- E.H.K dont il détient 149 parts sociales en pleine propriété ;
- DESNOYER Carnot dont Il détient 750 parts sociales en pleine propriété ;
- SCI JMC dont il détient 500 parts sociales en pleine propriété ;
- NJ dont il détient 75 parts sociales en pleine propriété ;
- 2 D dont il détient 50 parts sociales en pleine propriété ;
- SCI J F D dont il détient 75 parts sociales en pleine propriété.

#### 1.2.2 – ***SCI DESNOYER***

La société SCI DESNOYER est l'une des sociétés dont les titres vont être apportés. Cette société, dont le siège social 142 route de Villemontais à VILLEREST (42300), est immatriculée au RCS de ROANNE sous le **numéro 534 936 307**.

Son capital social est de 1 500 euros, composé de 1 500 parts de 1 euro chacune.

#### 1.2.3 – ***E.H.K***

La société E.H.K est l'une des sociétés dont les titres vont être apportés. Cette société, dont le siège social est 142 route de Villemontais, à VILLEREST (42300), est immatriculée au RCS de ROANNE sous le **numéro 829 942 598**.

Son capital social est de 1 500 euros, composé de 150 parts de 10 euros chacune.

#### **1.2.4 – DESNOYER Carnot**

La société DESNOYER Carnot est l'une des sociétés dont les titres vont être apportés. Cette société, dont le siège social est 142 route de Villemontais, à VILLEREST (42300), est immatriculée au RCS de ROANNE sous le **numéro 751 248 204**.

Son capital social est de 1 500 euros, composé de 1 500 parts de 1 euro chacune.

#### **1.2.5 – SCI JMC**

La société SCI JMC est l'une des sociétés dont les titres vont être apportés. Cette société, dont le siège social est 142 route de Villemontais, à VILLEREST (42300), est immatriculée au RCS de ROANNE sous le **numéro 918 563 008**.

Son capital social est de 1 000 euros, composé de 1 000 parts de 1 euro chacune.

#### **1.2.6 – NJ**

La société NJ est l'une des sociétés dont les titres vont être apportés. Cette société, dont le siège social est 1030 Chemin Trêve Raisin, à PERREUX (42120), est immatriculée au RCS de ROANNE sous le **numéro 831 074 109**.

Son capital social est de 1 500 euros, composé de 150 parts de 10 euros chacune.

#### **1.2.7 – 2 D**

La société 2 D est l'une des sociétés dont les titres vont être apportés. Cette société, dont le siège social est 142 route de Villemontais, à VILLEREST (42300), est immatriculée au RCS de ROANNE sous le **numéro 838 125 722**.

Son capital social est de 1 000 euros, composé de 100 parts de 10 euros chacune.

#### **1.2.8 – SCI J F D**

La société J F D est l'une des sociétés dont les titres vont être apportés. Cette société, dont le siège social est 146 route de Villemontais, à VILLEREST (42300), est immatriculée au RCS de ROANNE sous le **numéro 505 228 171**.

Son capital social est de 1 500 euros, composé de 150 parts de 10 euros chacune.

#### **1.2.9 – DESNOYER INVEST**

La société DESNOYER INVEST, bénéficiaire de l'apport, est une société par actions simplifiée immatriculée au RCS de ROANNE sous le **numéro 917 381 865**.

Elle est représentée par **Monsieur Johnny DESNOYER**.

Cette société a pour objet, en France et à l'étranger :

- L'activité de marchand de biens, l'achat, la remise en état, la gestion, la location et la revente de tous biens immobiliers lui appartenant ;

- L'acquisition, par voie d'apport, d'échange ou d'achat, la prise à bail avec ou sans promesse de vente, la location, l'administration, l'exploitation de tous immeubles bâtis ou non bâtis, tant en pleine propriété qu'en usufruit ou nue-propriété ;
- L'aliénation du ou des immeubles appartenant à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société ;

et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières, mobilières et financières, se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

### **1.3 – Description de l'opération**

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées de façon détaillée dans le projet de contrat d'apport de droits sociaux et peuvent se résumer ainsi :

#### ***1.3.1 - Caractéristiques essentielles de l'apport***

La société SCI DESNOYER est détenue, à ce jour, par Monsieur Johnny DESNOYER à hauteur de 99 % et Madame Françoise DESNOYER à hauteur de 1 %.

La société E.H.K est détenue, à ce jour, par Monsieur Johnny DESNOYER à hauteur de 99.33 % et la société JD HOLDING à hauteur de 0.67 %.

La société DESNOYER Carnot est détenue, à ce jour, par Monsieur Johnny DESNOYER à hauteur de 50 % et la société DESNOYER INVEST à hauteur de 50 %.

La société SCI JMC est détenue, à ce jour, par Monsieur Johnny DESNOYER à hauteur de 50 % et Madame Magalie VAGINAY à hauteur de 50 %.

La société NJ est détenue, à ce jour, par Monsieur Johnny DESNOYER à hauteur de 50 % et Madame Nelly DA SILVA à hauteur de 50 %.

La société 2 D est détenue, à ce jour, par Monsieur Johnny DESNOYER à hauteur de 50 % et Monsieur Cyril DRAJNUDEL à hauteur de 50 %.

La société SCI J F D est détenue, à ce jour, par Monsieur Johnny DESNOYER à hauteur de 50 % et la société JD HOLDING à hauteur de 50 %.

Monsieur Johnny DESNOYER a exprimé son intention d'apporter au profit de la société DESNOYER INVEST la pleine propriété de :

- 1 484 parts sociales de la SCI DESNOYER ;
- 148 parts sociales de la société E.H.K ;
- 749 parts sociales de DESNOYER Carnot ;
- 500 parts sociales de SCI JMC ;
- 75 parts sociales de NJ ;
- 50 parts sociales de 2 D ;
- 75 parts sociales de SCI J F D ;

au profit de la société DESNOYER INVEST, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de ROANNE sous le **numéro 917 381 865**.

L'apporteur déclare être pleinement propriétaire et disposer librement des titres apportés.

### **1.3.2 – Conditions suspensives**

L'apport en question ne deviendra définitif, selon les termes du projet de contrat d'apport, qu'après la réalisation des conditions suivantes :

- L'établissement du rapport d'un Commissaire aux Apports contenant l'appréciation de la valeur des apports et des avantages particuliers éventuels ;
- L'approbation par l'associé unique de la bénéficiaire de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels ainsi que de l'augmentation de capital, par voie d'émission des 20 211 actions nouvelles susvisées, comme conséquence de l'apport à réaliser par Monsieur Johnny DESNOYER. L'augmentation du capital social de la bénéficiaire ne sera définitive qu'au jour de son approbation par l'associé unique de la bénéficiaire.

### **1.3.3 - Description et rémunération des apports**

#### **Apport par Monsieur Johnny DESNOYER**

Monsieur Johnny DESNOYER apporte à la société DESNOYER INVEST, les titres suivants qu'il détient dans les sociétés :

- La pleine propriété de 1 484 parts sociales de la société SCI DESNOYER pour 480 000 €
- La pleine propriété de 148 parts sociales de la société E.H.K pour 133 530 €
- La pleine propriété de 749 parts sociales de la société DESNOYER Carnot pour 34 530 €
- La pleine propriété de 500 parts sociales de la société SCI JMC pour 1 €
- La pleine propriété de 75 parts sociales de la société NJ pour 26 000 €
- La pleine propriété de 50 parts sociales de la société 2 D pour 73 000 €
- La pleine propriété de 75 parts sociales de la société SCI J F D pour 750 €.

L'ensemble des parts sociales apporté est ainsi évalué à la somme globale de 747 811 €.

#### **En rémunération de cet apport :**

Monsieur Johnny DESNOYER se verra attribuer 20 211 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, en pleine propriété de la société DESNOYER INVEST, en sus, d'une prime d'apport globale de 727 600 euros.

### **1.4 – Méthode d'évaluation des parts sociales**

#### **1.4.1 – Méthode d'évaluation des parts sociales de la société SCI DESNOYER**

La valeur des parts sociales de SCI DESNOYER a été arrêtée de manière contradictoire entre la bénéficiaire et l'apporteur sur la base d'une valorisation établie par l'expert-comptable de SCI DESNOYER en accord avec le dirigeant de ladite société :

- Tenant compte d'une estimation des biens immobiliers détenus par SCI DESNOYER, estimation réalisée par la société LYAUDET DRAJNUDEL IMMOBILIER,
- Et des comptes de SCI DESNOYER arrêtés au 31 décembre 2023.

La valeur globale de SCI DESNOYER a ainsi été fixée à 485 207.33 euros, soit une valeur unitaire par part sociale d'environ 323,471 euros. Monsieur Johnny DERSNOYER apportant 1 484 parts sociales, sont apport est donc évalué à 480 031,785 euros arrondi à 480 000 euros.

#### **1.4.2 – Méthode d'évaluation des parts sociales de la société E.H.K**

La valeur des parts sociales de E.H.K. a été arrêtée de manière contradictoire entre la bénéficiaire et l'apporteur sur la base d'une valorisation établie par l'expert-comptable de E.H.K. en accord avec le dirigeant de ladite société :

- tenant compte d'une estimation des biens immobiliers détenus par E.H.K., estimation réalisée par la société LYAUDET DRAJNUDEL IMMOBILIER,
- et des comptes de E.H.K. arrêtés au 31 décembre 2023.

La valeur globale de E.H.K. a ainsi été fixée à 135.335 euros, soit une valeur unitaire par part sociale d'environ 902,233 euros. Monsieur Johnny DESNOYER apportant 148 parts sociales, sont apport est donc évalué à 133.530,533 euros arrondi à 133.530 euros.

#### **1.4.3 – Méthode d'évaluation des parts sociales de la société DESNOYER Carnot**

La valeur des parts sociales de DESNOYER Carnot a été arrêtée de manière contradictoire entre la bénéficiaire et l'apporteur sur la base d'une valorisation établie par l'expert-comptable de DESNOYER Carnot en accord avec le dirigeant de ladite société :

- tenant compte d'une estimation des biens immobiliers détenus par DESNOYER Carnot, estimation réalisée par la société LYAUDET DRAJNUDEL IMMOBILIER,
- et des comptes de DESNOYER Carnot arrêtés au 31 décembre 2023.

La valeur globale de DESNOYER Carnot a ainsi été fixée à 69.155,39 euros, soit une valeur unitaire par part sociale d'environ 46,104 euros. Monsieur Johnny DESNOYER apportant 749 parts sociales, son apport est donc évalué à 34.531,591 euros arrondi à 34.530 euros.

#### **1.4.4 – Méthode d'évaluation des parts sociales de la société SCI JMC**

La valeur des parts sociales de SCI JMC a été arrêtée de manière contradictoire entre la bénéficiaire et l'apporteur sur la base d'une valorisation établie par l'expert-comptable de SCI JMC en accord avec le dirigeant de ladite société :

- tenant compte d'une estimation des biens immobiliers détenus par SCI JMC, estimation réalisée par la société LYAUDET DRAJNUDEL IMMOBILIER,
- et des comptes de SCI JMC arrêtés au 31 décembre 2023.

La valeur globale de SCI JMC a ainsi été fixée à 2 euros, soit une valeur totale de 1 euro pour les 500 parts sociales dont l'apport est envisagé.

#### **1.4.5 – Méthode d'évaluation des parts sociales de la société NJ**

La valeur des parts sociales de NJ a été arrêtée de manière contradictoire entre la bénéficiaire et l'apporteur sur la base d'une valorisation établie par l'expert-comptable de NJ en accord avec le dirigeant de ladite société :

- tenant compte d'une estimation des biens immobiliers détenus par NJ, estimation réalisée par la société LYAUDET DRAJNUDEL IMMOBILIER,
- et des comptes de NJ arrêtés au 31 décembre 2023.

La valeur globale de NJ a ainsi été fixée à 51.651 euros, soit une valeur unitaire par part sociale d'environ 344,34 euros. Monsieur Johnny DESNOYER apportant 75 parts sociales, son apport est évalué à 25.825,50 euros arrondi à 26.000 euros.

#### **1.4.6 – Méthode d'évaluation des parts sociales de la société 2 D**

La valeur des parts sociales de 2 D a été arrêtée de manière contradictoire entre la bénéficiaire et l'apporteur sur la base d'une valorisation établie par l'expert-comptable de 2 D en accord avec le dirigeant de ladite société :

- tenant compte d'une estimation des biens immobiliers détenus par 2 D, estimation réalisée par la société LYAUDET DRAJNUDEL IMMOBILIER,
- et des comptes de 2 D arrêtés au 31 décembre 2023.

La valeur globale de 2 D a ainsi été fixée à 146.392,50 euros, soit une valeur unitaire par part sociale d'environ 1.463,925 euros. Monsieur Johnny DESNOYER apportant 50 parts sociales, son apport est donc évalué à 73.196,25 euros arrondi à 73.000 euros.

#### **1.4.7 – Méthode d'évaluation des parts sociales de la société SCI J F D**

SCI J F D ne détenant aucun bien immobilier la valeur globale de ladite société a été fixée à 1.500 euros (montant de son capital social) soit une valeur unitaire de 10 euros et un montant total de 750 euros.

## **2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT**

### **2.1 - Diligences mises en œuvre**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives à cette mission, notamment :

- ⇒ Prise de connaissance de l'opération envisagée, entretiens avec l'Expert-comptable et l'Avocat.
- ⇒ Contrôle de la réalité des apports.
- ⇒ Analyse du projet contrat d'apport.
- ⇒ Analyse de la valeur des parts.
- ⇒ Vérification, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

## **2.2 - Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport**

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés que Monsieur Johnny DESNOYER étaient titulaires de la pleine propriété des parts sociales apportées des sociétés SCI DESNOYER, E.H.K, DESNOYER Carnot, SCI JMC, NJ, 2 D et SCI J F D, objets du projet de contrat d'apport.

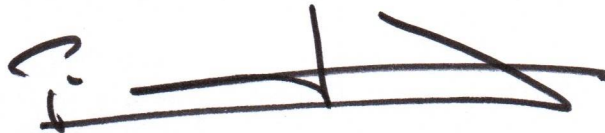
Nous nous sommes également assurés que la méthode retenue ne conduisait pas à une surévaluation des apports.

## **3. CONCLUSION**

**Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur d'apport des titres retenue s'élevant à 747 811 euros (*sept cent quarante sept mille huit cent onze euros*), n'est pas surévaluée et est, en conséquence, au moins égale à la valeur nominale des actions à émettre par la société DESNOYER INVEST, société bénéficiaire des apports, et du montant de la prime d'émission.**

Fait à ROANNE – le 26 juillet 2024.

***Le Commissaire aux Apports***  
**SAS EXCO HESIO**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a long horizontal line with a vertical stroke crossing it near the end.

**Frédéric VILLARS**