

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Actes des sociétés (A) - Dépôt
le 16/07/2024 - 99645 - 2024 B 23305 - 930 118 815 - ROLLON DÉVELOPPEMENT



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ JV MANAGEMENT

ROLLON DÉVELOPPEMENT

SAS au capital de 1.000,00 €
Siège social : 82 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
R.C.S. PARIS 930 118 815

PRÉSENTÉ AUX RÉOLUTIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE ET DE LA COLLECTIVITÉ DES ASSOCIÉS
en date du 24 juillet 2024

AURYS ADVISORY

2 rue de la Claire - 69009 Lyon
Tél. +33 4 81 06 06 95 - contact@aurys.fr - www.aurys.fr
S.A.S. au capital de 1.000,00 € - 913 749 552 R.C.S. Lyon - FR 53 913 749 552

TABLE DES MATIÈRES

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS..... 4

1.1 Contexte de l'opération 4

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence 4

1.2.1 Personnes morales apporteurs 4

1.2.2 Société bénéficiaire de l'apport..... 4

1.2.3 Société dont les titres sont apportés 4

1.3 Description de l'opération 5

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport 5

1.3.2 Conditions suspensives 5

1.3.3 Rémunération de l'apport 5

1.3.4 Avantages particuliers stipulés 6

1.4 Présentation de l'apport..... 6

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue 6

1.4.2 Description de l'apport 6

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT 8

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports 8

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable 9

2.3 Réalité de l'apport..... 9

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport..... 9

2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation 9

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties 9

2.4.3 Valorisation de la société JV MANAGEMENT..... 9

3. CONCLUSION 10



A la collectivité des associés de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT**,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** en date du 9 juillet 2024, concernant l'apport en nature devant être effectué par les sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F**, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.225-147 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport en nature.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les éventuels avantages particuliers stipulés.

A 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 requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'émission ; et, d'autre part, à apprécier les éventuels avantages particuliers stipulés.

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

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par les sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F** s'inscrit dans le cadre d'une opération d'acquisition au terme de laquelle la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** obtiendra, par voie de cession et d'apport, la propriété de 100 % du capital social et des droits de vote de la société **JV MANAGEMENT**.

1.2 Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

1.2.1 Personnes morales apporteuses

Les personnes réalisant l'apport sont :

- la société **PHILIBEYRE**, société à responsabilité limitée au capital de 1.160.100,00 euros, dont le siège social est situé 30 rue de Madrid – 67610 LA WANTZENAU et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le numéro 797 733 516 ;
- la société **J2F**, société à responsabilité limitée au capital de 195.200,00 euros, dont le siège social est situé 81 rue de la Matoque – 33127 SAINT-JEAN-D'ILLAC et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 800 311 292.

1.2.2 Société bénéficiaire de l'apport

La société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** est une société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 euros, dont le siège social est situé 82 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 930 118 815.

1.2.3 Société dont les titres sont apportés

La société **JV MANAGEMENT** est une société par actions simplifiée au capital de 5.235.540,00 euros, dont le siège social est situé 544 avenue des Dignes – 14123 FLEURY-SUR-ORNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 901 627 745.

Son capital est composé de 5.235.540 actions ordinaires, d'une valeur nominale de 1,00 euro, détenues par :

Associés	Nombre d'actions	% du capital
Société PHILIBEYRE	3.625.020	69,2%
Société J2F	1.610.520	30,8%
TOTAL	5.235.540	100%

La société **JV MANAGEMENT** a pour objet social, en France et à l'étranger :

- la prise de participation au capital de toutes sociétés existantes ou nouvelles et la gestion de ces participations ;
- l'acquisition par tous moyens, la gestion, la rétrocession en tout ou partie de tout portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux et autres titres de placement ;
- l'exercice de tous droits et obligations attachés auxdits titres ;
- tous conseils, études, assistance et prestations diverses notamment en matière de gestion administrative et comptable, financière et commerciale ;



- toutes prestations de services ;
- la direction de sociétés, la gestion, l'organisation, l'animation financière et commerciale de ses filiales ;
- la responsabilité commerciale et la gestion des sociétés du groupe ;

Et généralement toutes opérations commerciales, financières, immobilières se rattachant directement ou indirectement en totalité ou en partie à l'objet de la société ou à tous autres objets similaires ou connexes.

Elle peut réaliser toutes les opérations se rapportant à cet objet ou contribuant à sa réalisation.

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le projet de traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Les apports seront réalisés avec effet à la date de réalisation des conditions suspensives présentées au paragraphe 1.3.2 du présent rapport.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L.225-147 du Code de commerce.

Les apporteurs, personnes morales, déclarent placer l'opération d'apport sous les dispositions prévues aux articles 210 A à 210 B du Code général des impôts, et précisent que les titres apportés viennent renforcer la détention de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** dans la société **JV MANAGEMENT** portant, avant l'apport, sur plus de 50 % du capital de la Société et sont dès lors assimilés à une branche complète d'activité au sens des dispositions précitées.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera enregistré gratuitement, conformément aux dispositions de l'article 810-I du Code général des impôts.

1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

- l'établissement et le dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Paris du rapport du commissaire aux apports comportant l'appréciation de la valeur de l'apport (lequel dépôt devra intervenir huit (8) jours calendaires au moins avant l'approbation de l'apport) ;
- l'approbation de l'évaluation et de la rémunération de l'apport et des augmentations de capital par émission des titres de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** prévues à l'article 3 (Rémunération de l'Apport) du projet de traité d'apport par décision de la collectivité des associés ou de l'associé unique de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** ; et
- l'acquisition par la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** d'au moins 50% du capital et des droits de vote de la société **JV MANAGEMENT**.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, il sera attribué aux sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F** :

- 3.831.528 actions ordinaires de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** de 1,00 euro de valeur nominale chacune, émises au prix unitaire de 1,10 euros, soit une prime d'apport par action de 0,10 euro ;



- 2.554.354 actions de préférence de catégorie "A" (dites « ADP A ») de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** de 1,00 euro de valeur nominale chacune, émises au prix unitaire de 1,10 euros, soit une prime d'apport par action de 0,10 euro ;
- 46.624 actions de préférence de catégorie "B" (dites « ADP B ») de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** de 1,00 euro de valeur nominale chacune, émises au prix unitaire de 1,10 euros, soit une prime d'apport par action de 0,10 euro ;
- une soulte de 0,43 euro.

La répartition de la rémunération entre les apporteurs est la suivante :

Apporteurs	Rémunération en actions ordinaires			Rémunération en actions de préférence de catégorie "A"			Rémunération en actions de préférence de catégorie "B"			Soulte	Rémunération de l'apport
	Nombre d'AO	Valeur nominale	Primes d'émission	Nombre d'ADP A	Valeur nominale	Primes d'émission	Nombre d'ADP B	Valeur nominale	Primes d'émission		
Société PHILIBEYRE :	2.673.426	2.673.426,00 €	267.342,60 €	1.782.285	1.782.285,00 €	178.228,50 €	-	0,00 €	0,00 €	0,18 €	4.901.282,28 €
Société J2F :	1.158.102	1.158.102,00 €	115.810,20 €	772.069	772.069,00 €	77.206,90 €	46.624	46.624,00 €	4.662,40 €	0,25 €	2.174.474,75 €
TOTAL	3.831.528	3.831.528,00 €	383.152,80 €	2.554.354	2.554.354,00 €	255.435,40 €	46.624	46.624,00 €	4.662,40 €	0,43 €	7.075.757,03 €

Notons que le cas échéant, après la date de réalisation, et conformément à l'Article 2.3 du Traité d'apport, les apporteurs pourraient bénéficier d'une soulte correspondant, pour chaque apporteur, à la différence positive entre la Valeur d'Apport Définitive et la Valeur d'Apport Provisoire (au prorata des Actions Apportées par chaque Apporteur), laquelle sera versée en espèce, sans modification du nombre de titres de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** émis, étant précisé que ladite soulte ne pourra représenter, pour un Apporteur donné, plus de dix pour cent (10%) de la valeur nominale des actions ordinaires nouvelles émises par la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** en rémunération de l'Apport, ou excéder la plus-value réalisée par l'Apporteur.

1.3.4 Avantages particuliers stipulés

Le projet de traité d'apport prévoit que des actions de préférence seront créées et attribuées en rémunération de l'apport. L'émission de ces actions de préférence fait l'objet d'un rapport distinct du commissaire aux apports chargé d'apprécier les avantages particuliers.

1.4 Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

Les sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F** envisagent d'apporter 1.251.885 actions ordinaires de la société **JV MANAGEMENT** représentant environ 23,9% du capital social et des droits de vote de la société. L'apport est donc soumis au régime juridique des apports en nature de biens isolés.

En application du règlement ANC n°2014-03, l'apport doit être réalisé à la valeur réelle.

1.4.2 Description de l'apport

Les titres de la société **JV MANAGEMENT**, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle, estimée à 5,65 euros par action (montant arrondi). Ainsi :

- 867.164 actions de la société **JV MANAGEMENT** seront apportées par la société **PHILIBEYRE** pour une valeur d'apport de 4.901.282,28 euros ;
- 384.721 actions de la société **JV MANAGEMENT** seront apportées par la société **J2F** pour une valeur d'apport de 2.174.474,75 euros.

Soit une valeur totale d'apport de 7.075.757,03 euros.



Notons que cette valeur d'apport est une valeur d'apport provisoire (la "**Valeur d'Apport Provisoire**") dans la mesure où celle-ci pourra faire l'objet d'un ajustement à la hausse après la date de réalisation de l'apport, en fonction de la survenance du cas d'exigibilité du complément de prix et, le cas échéant, du montant du complément de prix tel que déterminé conformément à l'article 3.2 du Contrat de Cession et de la valeur révisée des AO JVM en résultant (la "**Valeur d'Apport Définitive**"). La différence positive, le cas échéant, entre la Valeur d'Apport Définitive et la Valeur d'Apport Provisoire sera versée en espèce par voie de soulte aux apporteurs, au prorata de la valeur révisée des actions apportées de la société **JV MANAGEMENT**, étant précisé que ladite soulte ne pourra représenter plus de 10% de la valeur nominale des actions nouvelles émises par la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** en rémunération de l'apport, ou excéder la plus-value réalisée par l'Apporteur.



2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** sur l'absence de surévaluation de l'apport devant être effectué par les sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F**.

En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable aux opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligences* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date de l'assemblée appelée à se prononcer sur l'opération d'apport de titres.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Réalisé des entretiens avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Vérifié que les états financiers de la société **JV MANAGEMENT** ont été certifiés sans réserve au 30 septembre 2023, date de clôture du dernier exercice social ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du Président de la société **JV MANAGEMENT** nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause l'appréciation de la valeur de l'apport.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

Comme exposé au paragraphe 1.4.1. *Méthode d'évaluation retenue*, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle estimée des actions de la société **JV MANAGEMENT** en tant que valeur d'apport.

Dans la mesure où l'apport ne conduit pas à conférer à la société **ROLLON DÉVELOPPEMENT** le contrôle de la société **JV MANAGEMENT** au sens de l'article 741-2 du Plan Comptable Général, l'apport constitue donc un apport d'actifs isolés qui, en application du règlement ANC n°2014-03, doit donc être réalisé à la valeur réelle.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par les sociétés **PHILIBEYRE** et **J2F** des actions de la société **JV MANAGEMENT**, objet du présent apport, et nous nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des actions représentant environ 23,9% du capital social et des droits de vote de la société **JV MANAGEMENT**.

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant la valeur retenue dans le cadre d'une opération concomitante de cession de titres de la société **JV MANAGEMENT** et de l'entrée au capital du groupe d'un nouvel investisseur.

Dans ce contexte, l'évaluation des actions de la société **JV MANAGEMENT** ne repose pas sur une moyenne pondérée de valorisation issue de plusieurs méthodes mais uniquement sur une valeur de marché définie dans le cadre d'un « Contrat de cession d'actions portant sur la totalité du capital de JV MANAGEMENT SAS » signé par les parties concernées en date du 28 juin 2024.

2.4.3 Valorisation de la société JV MANAGEMENT

La méthode retenue de valorisation de l'apport appelle de notre part l'observation suivante :

- la valeur retenue s'établit sur une transaction concomitante réalisée sur les titres de la société **JV MANAGEMENT** dans le cadre de l'entrée au capital du groupe d'un nouvel investisseur. Leur valeur est donc représentative de la valeur réelle des titres de la société.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 7.075.757,03 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature, majorée de la prime d'apport.

Fait à Lyon
Le 15 juillet 2024

AURYS ADVISORY, SAS
Commissaire aux apports


représentée par
Christophe BOURGOGNON
Associé

