



Florent BERNIER

Inscrit sur la liste nationale des commissaires aux comptes
Rattaché à la CRCC de Toulouse

3CAR CENTRE

Société par actions simplifiée au capital de 266 000 euros

20, rue des Ajoncs

36400 LE MAGNY

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX AVANTAGES PARTICULIERS EMIS
DANS LE CADRE DE L'ADOPTION DE NOUVEAUX STATUTS
PAR LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES AVEC EMISSION
D'ACTIONS DE PREFERENCE AU PROFIT DE PERSONNES DESIGNEES**

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Châteauroux en date du 4 septembre 2025 concernant la conversion de l'action de préférence au profit de personnes désignées, nous avons établi le présent rapport prévu aux articles L.228-15, L225-8 et L.225-147 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.227-1 alinéa 2 dudit code.

Ce rapport est établi dans le cadre de l'adoption de nouveaux statuts, tel que l'envisagent les associés, avec conversion d'actions de préférence visées à l'article L.228-11 alinéa 1 du code précité, au profit de personnes désignées.

Selon les termes de l'article R225-136 du Code de Commerce, le rapport décrit et apprécie chacun des avantages particuliers ou des droits attachés aux actions de préférence. S'il y a lieu, il indique, pour ces droits particuliers, quel mode d'évaluation a été retenu et pourquoi il a été retenu, et justifie que la valeur des droits particuliers correspond au moins à la valeur nominale des actions de préférence à convertir augmentée éventuellement de la prime d'émission.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

1 – Présentation de l'opération et description des avantages particuliers

La société 3CAR CENTRE est une Société par Actions Simplifiée dont le siège social est 20, rue des Ajoncs – 36400 LE MAGNY en cours de constitution.

1.1 – Activité de la société :

- L'acquisition, la propriété, l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou location, mais à l'exception de la disposition, de l'immeuble situé à LE MAGNY (36400), Lieudit Les Ajoncs, cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
A	851	Les Ajoncs	00 ha 00 a 94 ca
A	852	Les Ajoncs	00ha 90a 04ca
AD	61	Rue des Ajoncs	00ha 70a 18ca
AD	62	22 rue des Ajoncs	00ha 08a 09ca
AD	63	Les Ajoncs	00ha 08a 16ca
AD	64	26 rue des Ajoncs	00 ha 20 a 42 ca
AD	108	Les Ajoncs	00ha 29a 81ca
AD	116	Les Ajoncs	00ha 12a 41ca
AD	119	Les Ajoncs	00ha 35a 56ca

AD	122	Les Ajoncs	00ha 01a 91ca
AD	123	Les Ajoncs	00ha 01a 41ca
AD	124	Le Patureau	00ha 02a 07ca
AD	126	Le Patureau	00ha 01a 86ca
AD	127	Les Ajoncs	00ha 01a 80ca
AD	143	Le Patureau	00ha 49a 61ca
AD	145	Les Ajoncs	00ha 04a 76ca
Total surface 03ha 39a 03ca			

- La réalisation de travaux, quelle qu'en soit la nature, dans l'Immeuble ;
- le financement de l'acquisition de l'Immeuble ou des travaux susceptibles d'être réalisés dans tout ou partie de l'Immeuble par voie d'emprunt et l'octroi de toutes garanties nécessaires à cet effet.

1.2 – Opération envisagée :

Il est envisagé de proposer à la collectivité des associés l'adoption de statuts dans lesquels une action de préférence A sera émise au profit de ITM ENTREPRISES. A cette action de préférence sont attachés des avantages particuliers tels que ci-après exposés.

2 – Description des avantages particuliers dont bénéficie l'action de préférence A

A l'examen du projet des statuts qui nous a été communiqué, nous avons noté l'existence d'actions auxquelles sont attachés des droits spécifiques et auxquelles tous les associés ne peuvent souscrire :

2.1 – Aux termes de l'article 8 des statuts – Capital social :

Le capital social fixé à la somme de 266 000 euros, divisé en 26 600 actions de 10 euros de nominal chacune entièrement libérées est réparti de la manière suivante :

- **26 599 actions de catégorie B, ayant la nature d'actions ordinaires,**
- **Une action de catégorie A qui est une action de préférence attribuée à la société ITM ENTREPRISES.**

Il est précisé que :

- La catégorie des actions détenues est attachée à la qualité de son titulaire. En conséquence, toute cession ou transmission, à quelque titre que ce soit, d'actions d'une catégorie à d'autres personnes relevant d'une autre catégorie, emporte changement de catégorie des actions cédées ou transmises et perte des droits qui étaient attachés aux actions concernées.
- Les actions d'une même catégorie confèrent à leur titulaire des droits identiques.

A cette action A sont attachés les droits suivants :

- **Mandat de gestion du registre de mouvement de titres et des fiches d'actionnaires (article 10.3),**
- **Liberté de cession de l'action A, y compris au profit de tiers non associé (article 11.1),**
- **Droit d'obliger un associé à céder ses titres dans les conditions visées aux articles 12 et 13,**
- **Fixation des règles de majorité pour les décisions collectives extraordinaires conférant un droit de veto à l'action A (article 19.1).**

2.2 – Aux termes de l'article 10.3 des statuts :

Les associés désignent de façon irrévocable la société ITM ENTREPRISES en qualité de mandataire commun chargé de la gestion du registre des mouvements de titres et fiches d'actionnaires :

- Elle sera seule habilitée à traiter et exécuter les ordres de mouvement relatif aux titres et émanant des associés ;
- Elle sera tenue de vérifier la régularité de ces demandes d'ordre de mouvement au regard des engagements contenus dans les statuts ;
- Elle n'enregistrera un ordre de mouvement qu'après s'être assuré que les procédures prévues aux statuts ont été respectées et que l'exécution de l'ordre de mouvement peut être menée à bien.

Le mandat ne pourra être modifié ou révoqué que par une décision collective prise en la forme extraordinaire.

2.3 – Aux termes de l'article 11.1 des statuts :

En application de l'article 11.1.1 b), sont libres :

- Les cessions d'actions A entre associés, y compris au profit de ceux relevant d'une autre catégorie, ou au profit de tiers ;
- Les cessions d'actions B au profit d'associés propriétaires d'actions A ou de toute filiale, directe ou indirecte, d'ITM ENTREPRISES et de toutes personnes que les propriétaires d'actions A se seront substitués pour l'acquisition d'actions.
- Les ventes ou donations d'actions effectuées en pleine propriété au profit d'un associé exploitant et/ou d'un héritier d'un associé exploitant préalablement devenu Président et actionnaire majoritaire d'une société d'exploitation.

2.4 – Aux termes de l'article 12 des statuts – Modification dans le contrôle d'une société associée :

L'article 12 des statuts confère à l'associé titulaire de l'action de préférence la possibilité de contraindre tout associé personne morale titulaire d'actions ordinaires à céder l'intégralité de sa participation dans la société, en cas de modification de son contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.

Le changement de contrôle doit être notifié dans un délai de 8 jours. La procédure de cession peut être activée dans un délai de 90 jours ouvrés suivant cette notification.

L'associé concerné dispose alors de 30 jours ouvrés pour formuler ses observations.

À l'issue de ce délai, ITM ENTREPRISES notifie sa décision d'exiger la cession, laquelle doit s'effectuer selon les modalités prévues à l'article 13.2 et 13.3 des statuts.

En cas de non-notification préalable, ITM ENTREPRISES peut activer la procédure sur simple notification.

Il existe une possibilité de notification anticipée par l'associé concerné, qui permet à ITM ENTREPRISES de renoncer de manière définitive à son droit de forcer la vente sur cette opération, si elle est réalisée conformément aux informations transmises.

En cas de mise en œuvre de la procédure, les droits non pécuniaires de l'associé (notamment les droits de vote) sont suspendus de plein droit à compter de la notification d'obligation de céder.

Le prix de cession est déterminé selon les modalités prévues à l'article 14 des statuts.

2.5 – Aux termes de l'article 13 des statuts – Obligation de céder :

L'article 13.1 indique que, conformément à l'article 8 ci-dessus, tout associé propriétaire de l'action de Préférence peut mettre en œuvre une procédure de vente forcée de la participation détenue par tout associé propriétaire d'actions ordinaires et l'obliger à céder ses actions lorsqu'en quelque qualité et pour quelque raison que ce soit, un ou plusieurs associés propriétaire(s) d'actions ordinaires :

- ont manqué aux dispositions des présents statuts relatives à la procédure d'agrément ou aux dispositions concernant les décisions collectives extraordinaires ; et/ou
- exploitent, directement ou indirectement, un fonds de commerce concurrent; ou,
- détiennent, directement ou indirectement, une participation leur assurant le Contrôle dans une société non cotée exploitant un Fonds de Commerce Concurrent; ou,
- sont contrôlés par une personne exploitant un Fonds de Commerce Concurrent ou Contrôlant une personne exploitant un fonds de Commerce concurrent; Ou,
- un associé propriétaire d'actions ordinaires a perdu la qualité d'Exploitant et :

- a) n'a pu, dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la perte de cette qualité, vendre ses Titres à un autre Associé Exploitant ou au nouvel exploitant du commerce situé dans l'Immeuble ou,
- b) ne bénéficie pas, dans le même délai, d'un engagement d'acquisition en pleine propriété (vente ou donation) de ses Titres par un Héritier d'un Associé Exploitant ou l'une ou l'autre des personnes visées sous le a), ledit engagement comportant un terme ; ou,
- c) lorsque tout ou partie de l'Immeuble est loué à une personne y exploitant un Fonds de Commerce Concurrent.

Selon l'article 13.2, la décision de mise en œuvre de la procédure appartient aux titulaires de l'action A. elle est discrétionnaire et peut être notifiée, à tout moment, dès la connaissance par le titulaire de l'action A de l'existence de l'évènement considéré. Le défaut de notification alors même que le titulaire de l'Action A aurait connaissance d'une situation visée à l'article 13.1 n'emportera pas renonciation à l'exercice de son droit qui pourra être exercé à tout moment sans limitation de délai.

L'article 13.3 indique que la cession devra, si le propriétaire de l'action de préférence le demande, porter sur la totalité des actions détenues par tous les associés propriétaires des actions ordinaires destinataires de la notification valant obligation de céder. Le propriétaire de l'action de préférence pourra se substituer pour l'acquisition des actions toute personne de son choix sans qu'il soit besoin de respecter la procédure d'agrément.

2.6 – Aux termes de l'article 19.1 des statuts – Décisions collectives extraordinaires :

Les décisions collectives extraordinaires sont prises à la double majorité suivante :

- La majorité absolue des voix des associés titulaires d'actions ordinaires ayant le droit de vote et
- L'unanimité des voix du ou des associés propriétaires d'actions A.

Par exception et conformément aux dispositions de l'article L227-19 du Code de commerce les dispositions des articles 11, 12 et 13 des statuts ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des associés.

3 – Diligences mises en œuvre

En l'absence de norme professionnelle applicable à cette opération, nous avons été conduits après avoir pris contact avec les conseils de la société ayant participé à la préparation du dossier juridique relatif à la conversion de l'action de préférence, à examiner la nature et les conséquences pour les associés des avantages particuliers attachés à la nouvelle action de préférence.

4 – Conclusion

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les avantages particuliers stipulés figurant dans le projet de statuts qui nous a été communiqué.

Fait à Lacaugne, le 9 septembre 2025

Florent BERNIER
Commissaire aux avantages particuliers

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a smaller, more complex mark that appears to be 'B' or a similar flourish.