



**Gaëlle Tarantini Occitanie
Consultant**

13 rue de la Durance
31170 Tournefeuille

T. 06 28 83 15 04

M. gtarantini@gtoconsultant.fr

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE
L'APPORT DES TITRES DE L'EARL DES 3 VALLEES AU PROFIT DE LA
SOCIETE 4CJ INVEST**

Assemblée générale extraordinaire

SAS 4CJ INVEST

2863, Côte de Saint Julien
82 200 MOISSAC

A l'associé unique de la société 4CJ INVEST,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision unique de l'associé de la société 4CJ INVEST en date du 18 novembre 2025, concernant l'apport en nature devant être effectué par Madame Martine GARRIGUES et par Monsieur Cédric JOUANY dans le cadre de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport en nature, signé par les personnes physiques apporteurs concernées, à savoir Madame Martine GARRIGUES et Monsieur Cédric JOUANY. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée (le cas échéant, et d'apprécier les avantages particuliers stipulés).

À cet effet, nous avons effectué les 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 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 actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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 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. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Madame Martine GARRIGUES et par Monsieur Cédric JOUANY, lors de l'augmentation de capital de la société 4CJ INVEST, vise à améliorer la structure juridique du patrimoine afin de gérer une transmission familiale des biens, de procéder à diverses prises de participations, d'accroître la capacité d'emprunt et de développer d'autres activités en gérant les flux de trésorerie de manière centralisé au travers de la holding.

1.2. Présentation des sociétés

1.2.1. Personnes physiques apporteurs

La société 4CJ INVEST envisage d'augmenter son capital suite à l'apport des titres de la société EARL DES 3 VALLEES détenus par :

- Madame Martine GARRIGUES, demeurant 10 Rue des Fleurs à Moissac (82 200) ;
- Monsieur Cédric JOUANY, demeurant 2863 Côte de Saint Julien à Moissac (82 200).

1.2.2. Société bénéficiaire 4CJ INVEST

La société 4CJ INVEST, sis 2863 Côte de Saint Julien à Moissac (82 200), a été immatriculée le 14 octobre 2025 avec un capital s'élevant à 10 000 € réparti comme suit :

- 1 000 actions détenues par Monsieur Cédric JOUANY (100%).

1.2.3. Société EARL DES 3 VALLEES dont les titres sont apportés

La société EARL DES 3 VALLES est une société d'exploitation agricole à responsabilité limitée au capital social de 10 000 €, dont le siège social est 2863 Côte de Saint Julien à Moissac (82 120).

Son capital, composé de 1 000 parts sociales, est détenu par :

- Madame Martine GARRIGUES soit 100 parts sociales (10%) ;
- Monsieur Cédric JOUANY soit 900 parts sociales (90%).

La société exerce une activité agricole au sens de l'article L.131-1 du code rural. L'activité principale est la production de raisins et de prunes.

1.3. Description de l'opération

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. *Caractéristiques essentielles de l'apport*

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. 223-9 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres respectifs de l'EARL DES 3 VALLEES contre les titres émis au titre de l'augmentation de capital de la société 4CJ INVEST.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport ne donnera pas lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

1.3.2. *Conditions suspensives*

Le présent apport est réalisé par Madame Martine GARRIGUES et par Monsieur Cédric JOUANY sous réserve de la réalisation des conditions suivantes :

- Réalisation définitive de l'apport à la société 4CJ INVEST ;
- Etablissement d'un rapport par le commissaire aux apports sur l'appréciation de la valeur du présent apport ;
- Approbation de l'évaluation de l'apport et du présent rapport et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'assemblée générale extraordinaire de la société 4CJ INVEST.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2025. A défaut, le contrat d'apport de parts sociales sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

1.3.3. *Rémunération de l'apport*

En rémunération des apports, il sera attribué à Madame Martine GARRIGUES, 5 090 actions de la société 4CJ INVEST de 10 € de valeur nominale chacune et à Monsieur Cédric JOUANY, 43 265 actions de la société 4CJ INVEST de 10 € de valeur nominale chacune.

1.3.4. *Avantages particuliers stipulés*

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description de l'apport

Les titres de la société EARL DES 3 VALLEES, dont l'apport est envisagé en vue de réaliser l'augmentation de capital de la société 4CJ INVEST, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 508 654 €, soit 509 € par part sociale.

Ainsi :

- 100 parts sociales de la société EARL DES 3 VALLEES seront apportées par Madame Martine GARRIGUES pour 50 900 € ;
- 850 parts sociales de la société EARL DES 3 VALLEES seront apportées par Monsieur Cédric JOUANY pour 432 650 €.

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

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé de la société 4CJ INVEST sur la valeur des apports devant être effectués par Madame Martine GARRIGUES et par Monsieur Cédric JOUANY.

Nous avons notamment :

- rencontré 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 ;
- analysé les soldes intermédiaires de gestion de la société EARL DES 3 VALLEES pour les exercices clos au 30 juin 2020, 30 juin 2021, 30 juin 2022, 30 juin 2023 et 30 juin 2024 ;

- pris connaissance des comptes clos au 30 juin 2024 de la société EARL DES 3 VALLEES approuvés par la gérance lors de l'assemblée générale du 28 août 2024 ;
- pris connaissance des comptes clos au 30 juin 2025 de la société EARL DES 3 VALLEES approuvés par la gérance lors de l'assemblée générale du 3 octobre 2025 ;
- pris connaissance des attestations émises par l'expert-comptable pour les comptes clos au 30 juin 2024 et 30 juin 2025 ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties effectuées le 8 avril 2025.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du gérant de la société EARL DES 3 VALLEES nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres depuis la date de clôture du 30 juin 2024 et, d'autre part, remettre en cause de façon significative les évaluations des différents actifs appartenant à la société EARL DES 3 VALLEES.

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

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales de l'EARL DES 3 VALLEES en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Madame Martine GARRIGUES et par Monsieur Cédric JOUANY des parts sociales de la société EARL DES 3 VALLEES objet du présent apport.

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 les parts sociales représentant 95% du capital de la société EARL DES 3 VALLEES.

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 :

- une approche patrimoniale consistant à évaluer le patrimoine de l'entreprise en valorisant les actifs au prix du marché en valeur d'usage moins le passif réel (dettes à long, moyen et court terme) et des provisions ;
- une approche de productivité qui capitalise le résultat courant d'exploitation ;
- une approche relative à la capacité de remboursement correspondant à la capacité à rembourser une dette d'acquisition des titres diminuée de l'endettement financier restant dû et de renouvellement des immobilisations.

2.4.3. Valorisation de la société la société EARL DES 3 VALLEES

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.3.1. Méthodes d'évaluation écartées

Évaluation par comparaison avec des transactions comparables

En l'absence de transactions intervenues à une date récente, dans des conditions similaires et sur des biens analogues et en absence de valeur vénale de titre déterminée ou déterminable dans les statuts, cette méthode comparative n'est ainsi pas retenue.

Données de rentabilité futures

Les prévisions de flux futurs de trésorerie de la société EARL DES 3 VALLEES ne peuvent pas être retenues étant donné la difficulté d'anticipation des prix du marché du raisins et des prunes et la difficulté de prévision des conditions météorologiques. La méthode de projection avec des hypothèses est donc exclue.

Politique de rémunération sous forme de dividendes

En l'absence de distribution de dividendes, la méthode d'actualisation des dividendes n'est pas appropriée et par conséquent n'est pas retenue.

2.4.3.2. Méthodes d'évaluation retenues

L'évaluation, présentée ci-dessous, a été réalisée à partir des comptes annuels clos des 5 derniers exercices soit les exercices clos du 30 juin 2020 au 30 juin 2024.

L'exercice comptable clos au 30 juin 2025 n'est pas inclus dans l'évaluation.

Aucun retraitement comptable n'a été effectué sur les données financières.

Approche patrimoniale

Les capitaux propres au 30 juin 2024 s'élèvent à 392 265 €. Aucun retraitement n'est effectué pour prendre en compte la distribution de dividendes futurs qui est à néant pour la clôture au 30 juin 2024.

Pour le matériel et outillage, le gérant a déterminé la valeur vénale des différents actifs corporels apportés.

La société dispose de plantations en production (amortissable sur 10 ans) et de plantations encours qui ne sont pas encore en production. La valorisation de ces hectares (en production et en cours) a été évaluée à partir de données de 2023 de la Chambre d'Agriculture du Tarn et Garonne pour les prunes et les raisins.

La société possède également des bâtiments agricoles et installations qui ont été évalués au coût de construction d'origine, réajusté à aujourd'hui avec un taux d'inflation de 2%/an. Il est appliqué un taux de vétusté selon la durée d'amortissement théorique de 20 ans.

La plus-value totale s'élève à 201 056 €.

Cette approche évalue la société à 593 321 € soit 593 € la part sociale.

Approche de productivité : le résultat d'exploitation net courant moyen

Il s'agit de la moyenne sur les 5 dernières années du résultat courant net d'IS divisée par le taux d'actualisation de 21,65%.

Cette approche évalue la société à -67 353 € soit 0 € la part sociale.

Approche de la capacité de remboursement : la Capacité d'autofinancement (CAF)

Il s'agit de la moyenne de la CAF sur les 5 dernières années multipliée par 12 pour prendre en compte le nombre d'années de remboursement des emprunts et multiplié par 0.90 pour prendre en compte la part de CAF disponible. Il est ensuite déduit les emprunts restants dus au 30 juin 2024 (compte courant des associés inclus) ainsi que le renouvellement des immobilisations.

Une partie d'autofinancement doit être pris en compte à hauteur de 10% (multiplié par 1.1).

La capacité de remboursement calculée selon la méthode ci-dessous s'élève à 339 961 €.

Cette approche évalue la société à 339 961 € soit 340 € la part sociale.

Les différentes valeurs retenues peuvent se résumer ci-dessous :

CONCLUSION	Valorisation totale	Nb parts	Prix unitaire
Approche patrimoniale	593 322	1 000	593
Approche de productivité	0	1 000	0
Approche capacité de remboursement	339 961	1 000	340

2.4.3.3. Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années et peuvent se résumer ci-dessous :

		Valorisation globale	coeff	Valeur globale	Valeur unitaire
Moyenne avec pondération	Approche patrimoniale	593 322	0,80	508 654	509
	Moyenne approche (productivité+capacité de remboursement)/2	169 981	0,20		

La valeur unitaire de la part sociale retenue est évaluée à 509 € compte tenu des différentes approches ci-dessus.

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 508 654 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant à l'augmentation du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Aucun avantage particulier n'a été stipulé.

Fait, le 26 novembre 2025

GTO CONSULTANT

Gaëlle TARANTINI, Commissaire aux Comptes

 commissaire
aux comptes