

SOCIETE JPR INVEST
SAS au capital de 10 000 €
ZAC de Brimont - Lieu-dit « Chassies »
47550 BOE
807 598 206 RCS AGEN

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Sur les apports de titres effectués au profit de la SAS JPR INVEST

Table des matières

1. IDENTITE DES PARTIES CONCERNEES :	- 2 -
2. NATURE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION	- 2 -
3. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS	- 3 -
3.1. Description des apports :	- 3 -
3.2. Evaluation de l'apport :	- 4 -
3.3. Rémunération des apports :	- 5 -
3.4. • Aspects juridiques et fiscaux	- 6 -
3.5. • Aspects autres	- 7 -
4. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS	- 7 -

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés de la SAS JPR INVEST, concernant les apports des titres de la société **SCI 3 PR-LM** à ladite société inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés 809 307 176 RCS AGEN qui doivent être effectués dans le cadre de création de nouvelles actions.

Nous avons établi le présent rapport prévu par les dispositions du Code de Commerce.

Ledit actif apporté figurant dans le projet de traité 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 les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent 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 **JPR INVEST**.

Nos constatations et conclusions sont présentées ci-après dans l'ordre suivant :

- Identité des parties concernées,
- Nature et objectifs de l'opération,
- Description et évaluation des apports,
- Appréciation de la valeur des apports.

1. IDENTITE DES PARTIES CONCERNEES :

➤ L'apporteur :

Monsieur Jérôme PLA-RODRIGUEZ, né à AGEN (47), le 15 août 1978.

De nationalité française.

- est propriétaire de la pleine propriété de 300 parts sociales, numérotées de 601 à 900, qu'il possède dans la société **SCI 3 PR-LM**, société civile immobilière au capital de 9.000 euros dont le siège social est à (47550) BOE, Lieu-dit Chassies – ZAC de Brimont et immatriculée 809 307 176 RCS AGEN, estimées à 38.700 euros

➤ La société bénéficiaire :

La société **JPR INVEST**, société par actions simplifiée à capital variable dont un capital minimum de 10.000 euros, ayant son siège social à (47550) BOE, ZAC de Brimont – Lieu-dit Chassies et immatriculée 807 598 206 RCS AGEN,

2. NATURE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

- Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une reconfiguration de la structure du capital compte tenu des perspectives de développement des sociétés.
- Monsieur Jérôme PLA-RODRIGUEZ souhaite aujourd'hui apporter à la société **JPR INVEST** :
 - la pleine propriété de 300 parts sociales, numérotées de 601 à 900, qu'il possède dans la société **SCI 3 PR-LM**, société civile immobilière au capital de 9.000 euros dont le siège social est à (47550) BOE, Lieu-dit Chassies – ZAC de Brimont et immatriculée 809 307 176 RCS AGEN, estimées à 38.700 euros.

3. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

3.1. Description des apports :

❖ Présentation de la société dont les titres font l'objet de l'apport :

Dénomination	3 PR-LM
Forme	Société civile
Capital	9 000 € de valeur nominale 10 euros
Siège social	47550) BOE, Lieu-dit Chassies
RCS	Agen : 809 307 176
Activité	Immobilière

❖ Présentation des apporteurs :

▪ Apporteur : MONSIEUR Jérôme PLA-RODRIGUEZ

▪ Aux termes du projet de traité d'apport, MONSIEUR Jérôme PLA-RODRIGUEZ soussigné de première part, apporte, nettes de tout passif et sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à la société **JPR INVEST**, la pleine propriété de :

300 parts sociales d'une valeur nominale de 10 €, entièrement libérées

3.2. Evaluation de l'apport :

A cet effet, il nous a été présenté le rapport de valorisation des actions de la société apportée.

La synthèse des valorisations retenue pour chaque société est reprise ci-dessous

ACTIONS DE SOCIETE APPORTEES	Nombre d'actions constituant le capital	Valeur unitaire	Valorisation
3 PR-LM	300	129	38 700

Concernant la méthode de valorisation des titres apportés, les éléments retenus ont été les suivants :

- Valorisation de l'immeuble à 288 000 euros
- Actif net corrigé de 116 320.50 euros.

Compte tenu des éléments transmis cette valorisation nous paraît raisonnable eu égard notamment au prix d'achat de l'ensemble immobilier de 32 000 euros pour la partie terrain et de 288 000 euros pour la partie construction.

La synthèse des apports de titres est reprise ci-dessous :

APPORTEUR	Nombre de parts	Valeur unitaire	Valorisation
Apporteur SCI 3 PR-LM	300	129	38 700 EUROS

3.3. Rémunération des apports :

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, il sera attribué 3 870 actions nouvelles de la société **JPR INVEST** d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées qui seront émises dans le cadre d'une augmentation de capital. Les nouveaux titres seront émis à leur valeur nominale, sans que ce montant soit majoré d'une prime d'émission.

3.4. • Aspects juridiques et fiscaux

- L'Apporteur entend soumettre l'opération d'apport à la société **JPR INVEST** aux dispositions de l'article **150 O-B ter** du code général des impôts, afin de bénéficier du régime de **report d'imposition** de la plus-value dégagée sur l'opération.

3.5. • Aspects autres

- Nous n'avons pas eu connaissance de quelques litiges que ce soient, qu'ils soient existants, ou, émergents.
- Les parts sociales apportées ne sont grevées d'aucun privilège ou nantissement,
- La société dont les parts sociales sont apportées n'est pas en état de cessation de paiement et aucune procédure de sauvegarde, de redressement et de liquidation judiciaire n'est ouverte à son encontre,
- Rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition des parts sociales apportées et à la jouissance paisible de ces dernières par la société bénéficiaire.

4. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

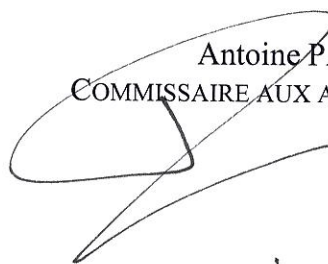
S'agissant d'apprécier les valeurs des apports proposée dans le traité d'apport, les diligences ont consisté à :

- vérifier la réalité des actifs apportés,
- contrôler la valeur attribuée aux apports.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports nets s'élevant à 38 700€ (TRENTE HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS) n'est pas surévaluée. Par ailleurs, la valeur globale des apports correspond au moins à la valeur au nominal des parts à émettre.

Fait à Le Bouscat, le 14 MAI 2026

Antoine PAGANI
COMMISSAIRE AUX APPORTS

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal stroke and a diagonal line extending downwards and to the right.