

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

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

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

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-VSL** à ladite société inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés 803 496 348 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 actions 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 50 parts sociales, numérotées de 51 à 100, qu'il possède dans la société SCI 3 PR-VSL, société civile immobilière au capital de 1.500 euros dont le siège social est à (47550) BOE, Lieu-dit Chassies – ZAC de Brimont et immatriculée 803 496 348 RCS AGEN, estimées à 42.700 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 50 parts sociales, numérotées de 51 à 100, qu'il possède dans la société SCI 3 PR-VSL, société civile immobilière au capital de 1.500 euros dont le siège social est à (47550) BOE, Lieu-dit Chassies – ZAC de Brimont et immatriculée 803 496 348 RCS AGEN, estimées à 42.700 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 :

3 PR-VSL	50	854	42 700
ACTIONS DE SOCIETE APPORTEES	Nombre d'actions constituant le capital	Valeur unitaire	Valorisation

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

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

3.2. Evaluation de l'apport :

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

- Aux termes du projet de traité d'apport, MONSIEUR Jérôme PLA-RODRIGUEZ
- Apporteur : MONSIEUR Jérôme PLA-RODRIGUEZ
- sousigné 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 :

❖ Présentation des apporteurs :

Dénomination	3 PR-VSL
Forme	Société civile
Capital	1500 € de valeur nominale 10 euros
Siège social	GAUSSENS, 47520 LE PASSAGE
RCS	Agén : 803 496 348
Activité	Immobilière

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

- Valorisation de l'immeuble à 330 300 euros
- Actif net corrigé de 128 143.83 euros.

Compte tenu des éléments transmis cette valorisation nous paraît raisonnable eu égard notamment au prix d'achat de l'ensemble immobilier de 17 000 euros pour la partie terrain et de 350 000 euros pour la partie construction.

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

3.3. Rémunération des apports :

APPORTEUR	Nombre de parts	Valeur unitaire	Valorisation
Apporteur SCI 3 PR-VSL	50	854	42 700 EUROS

En rémunération de l'apport ci-dessus désigné, il sera attribué 4 270 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.

Antoine PAGANI
COMMISSAIRE AUX APPORTS

Fait à Le Bouscat, le 14 MAI 2026

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports nets s'élevant à 42 700€ (QUARANTE DEUX 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.

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

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

4. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

- 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.
- 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,
- Les parts sociales apportées ne sont grevées d'aucun privilège ou nantissement,