RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

SAGEC AUDIT

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

JEE PARTICIPATIONS

73, rue François Mermet

69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE

SARL au capital de 502 200 €

507 398 667 R.C.S LYON

SAGEC AUDIT
Société par Actions Simplifiée au capital de 80 000 €
RCS de Saint Etienne : 515 375 541 Code APE : 6920Z

21 Boulevard Lachèze 42 600 MONTBRISON
Tél. : 04 77 52 78 10 Fax : [redacted]

commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Aux associés de la société JEE PARTICIPATIONS,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision unanime des associés en date du 15 septembre 2026 concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Olivier ARTHAUD à la société JEE PARTICPATIONS, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.223-33 du Code de Commerce.

La valeur des apports en nature a été arrêtée dans le projet de contrat d'apport des actions. 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 la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert 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 bénéficiaire des apports majorée de la prime d'émission.

Notre mission prenant fin avec la date de 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.

Notre rapport comporte trois parties :

1. Présentation de l'opération et description des apports ;
2. Description des diligences et appréciation de la valeur des apports ;
3. Conclusion.

Sommaire

1. Présentation de l'opération et description des apports 4

1.1. Nature de l'opération 4

1.2. Présentation des parties participant à l'opération 4

1.3. Informations concernant les sociétés dont les titres sont apportés 4

1.4. Conditions suspensives, propriété et jouissance 5

1.5. Déclaration fiscale 5

1.6. Description et rémunération des apports 6

1.7. Méthodes d'évaluations retenues 6

2. Description des diligences et appréciation de la valeur des apports 6

2.1. Diligences mises en œuvre 6

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la règlementation comptable 7

2.3. Réalité des apports 7

2.4. Appréciation de la valeur des apports 7

2.5. Avantages particuliers 8

3. Conclusion .....

1. Présentation de l'opération et description des apports

Il résulte du projet du contrat d'apport d'actions les informations suivantes :

1.1. Nature de l'opération

L'opération consiste en l'apport de la pleine propriété de 4900 actions ordinaires de la société Demeures & Travaux détenues par Monsieur Olivier ARTHAUD à la société JEE PARTICIPATIONS.

1.2. Présentation des parties participant à l'opération

1.2.1. L'apporteur

[redacted] demeurant [redacted]THAUD née [redacted]vant contrat passé par-devant Maître NEBOUT, Notaire à ROANNE (42) en date du 13 juillet 2002, préalablement à leur union célébrée le 20 juillet 2002 à LA GRESLE (42), régime non modifié depuis.

1.2.2. Société bénéficiaire des apports

La société bénéficiaire des apports est la société à responsabilité limitée JEE PARTICIPATIONS au capital de 502 200 €, dont le siège social est fixé 73, rue François Mermet 69160 TASSIN LA DEMI-LUNE, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 507 398 667, représentée par son Gérant, Monsieur Olivier ARTHAUD.

Le capital social est fixé à la somme de 502 200 €. Il est divisé en 5022 parts sociales de 100 €,intégralement libérées.

La société a pour objet notamment : l'exercice de la profession d'expert-comptable et la détention de parts ou d'actions dans des sociétés d'expertise-comptable, la propriété et la gestion de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés, et de tous autres biens meubles et immeubles.

1.3. Informations concernant la société dont les titres sont apportés

1.3.1. La société Demeures & Travaux

La société Demeures & Travaux est une société par actions simplifiée au capital social de 50 000 €, dont le siège social est fixé 8, quai Commandant de Fourcauld 42300 ROANNE,

et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Roanne sous le numéro 803 274 539.

Le capital social de la société Demeures & Travaux s'élève à 50 000 euros, et est divisé en 5 000 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros chacune.

La Société Demeures & Travaux a pour objet :

- L'exploitation de gîtes, meublés de tourisme et chambres d'hôtes, incluant la fourniture de prestations para hôtelières, notamment l'accueil, le petit-déjeuner, le nettoyage et la fourniture de linge ;
- La propriété, l'acquisition, l'administration, la disposition, la mise en valeur, et l'exploitation par bail, location et la sous-location meublée ou non, ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis ;
- La réalisation de petits travaux d'entretien, de réparation, de rénovation intérieure et extérieure, hors activités réglementées du bâtiment, ainsi que toutes prestations de services s'y rattachant ;
- Éventuellement, la coordination de travaux et la mise en relation avec des professionnels qualifiés ;
- Le financement ou l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de ces objets, la constitution de toutes garanties notamment hypothécaires sur les biens acquis.

Elle est administrée par sa Présidente Madame Marianne ARTHAUD.

1.4. Conditions suspensives, propriété et jouissance

Le présent apport ne deviendra définitif qu'à l'instant de son approbation par les associés de la société JEE PARTICIPATIONS et de la réalisation définitive de l'augmentation de capital en résultant.

Les parts sociales nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux parts sociales anciennes : elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

1.5. Déclaration fiscale

Les soussignés déclarent expressément se placer sous le régime du report d'imposition conformément à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

1.6. Description et rémunération des apports

Monsieur Olivier ARTHAUD apporte 4900 actions ordinaires de la société Demeures & Travaux qu'il détient en pleine propriété à la société JEE PARTICIPATIONS.

En rémunération des apports en nature ci-dessus désignés et évalués à la somme globale de 163 845 € correspondant à une valeur unitaire de 33,4378 € par action de la société Demeures & Travaux, Monsieur Olivier ARTHAUD se voit attribuer 109 parts sociales de la société JEE PARTICIPATIONS d'un montant de 100 € chacune, qui seront créées par la société bénéficiaire des apports au titre de l'augmentation de son capital.

Les parts nouvelles sont émises à la valeur nominale de cent euro (100 €) et au prix unitaire de 1 493,429 €, soit avec une prime d'apport de 1 393,429 € par titre et une prime d'apport globale de 151 883,751 €.
La différence entre la valeur de l'apport et le prix global de souscription total des parts nouvelles constitue une soulte d'un montant de 1 061,249 € à la charge de la société bénéficiaire au profit de l'apporteur qui déclare toutefois renoncer expressément au versement de ladite soulte.

1.7. Méthodes d'évaluations retenues

S'agissant d'un apport de titres (apport en nature) par une personne physique, l'apport sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties selon une méthode d'évaluation basée sur une approche patrimoniale (actif net comptable réévalué).

Les comptes de référence ayant servi de base à cette évaluation sont les comptes clos au 31 décembre 2025 de la société Demeures & Travaux.

2. Description des diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1. Diligences mises en œuvre

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes à cette mission, en vue :

- De contrôler la réalité des apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- D'apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur des apports ;
- De nous assurer que la valeur des apports n'est pas surévaluée et vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des parts sociales à émettre par la

société bénéficiaire des apports majorée de la prime d'émission;
- De vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'évènements, susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Nous avons procédé notamment à :

- L'examen des documents juridiques ;
- L'analyse de la pertinence des méthodes retenues ;
- Des entretiens avec les conseils des sociétés afin de comprendre le contexte juridique et économique dans lequel l'opération envisagée se situe.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la règlementation comptable

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

Les dispositions du titre VII du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2019-06 du 8 novembre 2019 modifiant le règlement ANC n° 2017-01 du 5 mai 2017 modifiant lui-même le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 n'étant pas applicables aux apports de titres effectués par une personne physique, l'apport objet des présentes doit être évalué à sa valeur réelle.

2.3. Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la détention en pleine propriété par Monsieur Olivier ARTHAUD des actions de la société Demeures & Travaux.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

La valeur de l'apport des titres de la société Demeures & Travaux a été déterminée par les parties à la valeur réelle selon une méthode patrimoniale décrite ci-avant conformément à la règlementation comptable.

La méthode d'évaluation ainsi retenue n'appelle pas de remarque de notre part.

2.5 Avantages particuliers

Nous n'avons pas été informés de quelconque avantage particulier accordé.

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 163 845 € (cent-soixante-trois-mille-huit-cent-quarante-cinq 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 augmentée de la prime d'émission.

Fait à Montbrison, le 22 septembre 2026

[redacted]orts

Pascal GENEVRIER
Associé