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

3.J.N

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Ce rapport contient 8 pages

VS AUDITEX
Société de commissariat aux comptes
Membre de la compagnie régionale Grande Aquitaine
81 rue Hoche
33200 BORDEAUX

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

3.J.N
Société par actions simplifiée en cours de constitution
Siège social : 56 Avenue Gaston Cabannes – 33270 FLOIRAC

Aux associés,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par vos soins en date du 12 octobre 2024, concernant les apports de titres de participations de onze sociétés, au profit de la société 3.J.N, société par actions simplifiée en cours de constitution, nous avons établi le présent rapport sur la description des apports en nature devant être effectués par des personnes dénommées (ci-après les « Apporteurs »), et sur l'appréciation de la valeur des apports prévu à l'article L.223-9 du Code de commerce

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de traité d'apport qui nous a été communiqué.

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.

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 :

- Présentation de l'opération et description des apports.
- Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
- Conclusion.

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Madame Danielle PIERDON, Messieurs William PIERDON et Jean-Louis PIERDON sont les trois « Apporteurs » parties prenantes à l'opération de structuration. Ils ont souhaité moderniser et optimiser, aux plans juridiques et financiers, l'organisation de l'ensemble de leurs participations au sein de la société 3.J.N.

A l'issue de la présente opération, le capital de la société 3.J.N s'élèvera à 3.511.629 euros et sera détenu par les trois Apporteurs.

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1 3.J.N - Société Bénéficiaire de l'apport

La société 3.J.N, société par actions simplifiée, en cours de constitution, aura son siège social 56 Avenue Gaston CABANNES – 33270 FLOIRAC.

La Société aura pour objet, en France et à l'étranger :

- la prise de participations ou d'intérêts, directement ou indirectement, par voie d'acquisition de parts ou d'actions, souscription, apport ou autrement, dans toutes sociétés ou entreprises, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, françaises ou étrangères, créées ou à créer ;
- la conservation, l'administration, la gestion, la cession ou l'apport de ces participations ainsi que de tous portefeuilles d'actions de parts, ou d'obligations,
- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant lesdites activités ;
- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Et généralement, toutes opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, ou susceptibles d'en favoriser l'extension et le développement.

L'exercice social commencera le 1ier janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année. A titre exceptionnel, le premier exercice débutera à la date d'immatriculation de la société et se terminera au 31 décembre 2025.

1.2.2 Sociétés dont les titres sont apportés

Les apports consentis par les Apporteurs seront effectués selon les modalités suivantes :

- ***Apports de Monsieur William PIERDON – « Apporteur 1 »***

- L'usufruit de HUIT CENT QUATRE VINGT DIX SEPT (897) parts sociales, numérotées de 968 à 1 482 et 1 914 à 2 295, qu'il détient dans le capital social de la société **SCI SAM,** société civile au capital de 306 000 euros divisé en 3 060 parts sociales, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 377 650 692 et dont le siège social est situé [redacted] ;

- L'usufruit de VINGT CINQ (25) parts sociales, numérotées de 1 à 25**,** qu'il détient dans le capital social de la société **SCI LA PAMPA,** société civile au capital de 100 euros divisé en 100 parts sociales, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 483 938 973 et dont le siège social est situé [redacted] ;

- L'usufruit de VINGT (20) parts sociales, numérotées de 21 à 40, qu'il détient dans le capital social de la société **SCI NOIRE,** société civile au capital de 1 524,49 euros divisé en 100 parts sociales,

inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 343 848 131 et dont le siège social est situé 117 rue Emile Combes – 33270 FLOIRAC ;

- La pleine propriété de QUARANTE (40) parts sociales, numérotées de 41 à 80, qu'il détient dans le capital social de la société **SCI SMET,** société civile au capital de 1 600 euros divisé en 160 parts sociales, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 848 895 983 et dont le siège social est situé 117 rue Emile Combes – 33270 FLOIRAC ;

- La pleine propriété de CENT VINGT CINQ (125) parts sociales, numérotées de 126 à 250, qu'il détient dans le capital social de la société **SCI VNOAH,** société civile au capital de 1 000 euros divisé en 1 000 parts sociales, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 507 584 183 et dont le siège social est situé 117 rue Emile Combes – 33270 FLOIRAC.

- ***Apports de Madame Danielle PIERDON – « Apporteur 2 »***

- L'usufruit de TROIS CENT QUATRE VINGT TROIS (383) parts sociales, numérotées de 2 678 à 3 060, qu'elle détient dans le capital social de la société **SCI SAM** ;

- L'usufruit de VINGT (20) parts sociales, numérotées de 61 à 80, qu'elle détient dans le capital social de la société **SCI NOIRE** ;

- La pleine propriété de CENT VINGT CINQ (125) parts sociales, numérotées de 376 à 500, qu'elle détient dans le capital social de la société **SCI VNOAH.**

- ***Apports de Monsieur Jean-Louis PIERDON – « Apporteur 3 »***

- La nue-propriété de MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT (1 280) parts sociales, numérotées 968 à 1 482, 1 914 à 2 295 et 2 678 à 3 060, et la pleine propriété des DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales, numérotées 102 à 202, 251 à 298 et 867 à 967, qu'il détient dans le capital social de la société **SCI SAM** ;

- La nue-propriété de VINGT CINQ (25) parts sociales, numérotées 1 à 25, et la pleine propriété de VINGT CINQ (25) parts sociales, numérotées 76 à 100, de la société **SCI LA PAMPA** ;

- La nue-propriété de QUARANTE (40) parts sociales, numérotées de 21 à 40 et de 61 à 80, et la pleine propriété de DIX (10) parts sociales, numérotées de 91 à 100, qu'il détient dans le capital social de la société **SCI NOIRE** ;

- La pleine propriété de CINQUANTE (50) parts sociales, numérotées de 1 à 5 et 56 à 100, qu'il détient dans le capital social de la société **SCI SILVER**, société civile au capital de 1 000 euros divisé en 100 parts sociales, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 450 999 743 et dont le siège social est situé 117 rue Emile Combes – 33270 FLOIRAC ;

- La pleine propriété de SEPT CENT CINQUANTE (750) parts sociales, numérotées de 751 à 1 500, qu'il détient dans le capital social de la société **SARL LES PIERDONS,** société à responsabilité limitée au capital de 1 500 euros divisé en 1 500 parts sociales, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 495 175 358 et dont le siège social est situé 117 rue Emile Combes – 33270 FLOIRAC ;

- La pleine propriété de CINQ CENT UN (501) parts sociales, numérotées de 1 à 501, qu'il détient dans le capital social de la société **SARL JACK,** société à responsabilité limitée au capital de 1 000

euros divisé en 1 000 parts sociales, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 840 772 388 et dont le siège social est situé 56 avenue Gaston Cabannes – 33270 FLOIRAC ;

- La pleine propriété de SIX CENTS (600) parts sociales, numérotées de 1 à 600, qu'il détient dans le capital social de la société **SCI OSCAR,** société civile au capital de 1 000 euros divisé en 1000 parts sociales, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 881 644 975 et dont le siège social est situé 56 avenue Gaston Cabannes – 33270 FLOIRAC ;

- La pleine propriété de QUATRE VINGT (80) parts sociales, numérotées de 1 à 80, qu'il détient dans le capital social de la société **SCI AVENIR,** société civile au capital de 1 000 euros divisé en 100 parts sociales, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 490 710 613 et dont le siège social est situé 56 avenue Gaston Cabannes – 33270 FLOIRAC ;

- La pleine propriété de SEPT CENTS (700) parts sociales, numérotées de 1 à 700, qu'il détient dans le capital social de la société **SCI GARDE BOX MIOS,** société civile au capital de 1 000 euros divisé en 1000 parts sociales, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 509 678 835 et dont le siège social est situé 56 avenue Gaston Cabannes – 33270 FLOIRAC.

1.2.3 Les Apporteurs

Selon les termes du projet de contrat d'apport de titres qui nous a été communiqué, les Apporteurs sont :

- Monsieur William PIERDON, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant au [redacted] désigné l'Apporteur 1 ;

- Madame Danielle PIERDON, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant au [redacted] désigné l'Apporteur 2 ;

- Monsieur Jean-Louis PIERDON, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant au [redacted] désigné l'Apporteur 3.

1.3. Modalités générales de l'opération

Les modalités de réalisation de l'opération sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport.

Sur le plan comptable, l'opération constitue un apport d'actifs isolés, exclus du champ d'application du règlement ANC n°2017-01 modifiant le règlement ANC n° 2014-03. Les apports doivent ainsi être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire pour leur valeur réelle.

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de ces apports. Les Apporteurs recevront des actions ordinaires de la société Bénéficiaire.

1.4. Rémunération de l'apport

En rémunération de leurs apports en nature, il sera attribué aux Apporteurs des actions nouvelles de la société 3.J.N, d'une valeur nominale d'un (1) euro, émises au pair.

Apporteur	Titres apportés	Modalités de détention			Montant de l'apport (€)	Rémunération de l'apport				Soulte (€)
		Usufruit	*Nue-propriété*	*Pleine propriété*		*Usufruit*	*Nue-propriété*	*Pleine propriété*	*€*	
PIERDON William	SCI SAM	897			123 692,71	309 231			123 692	0,09
	SCI NOIRE	20			134 743,84	336 859			134 744	0,04
	SCI SMET			40	84 911,00			84 911	84 911	
	SCI VNOAH			125	58 446,75			58 446	58 446	0,75
	SCI LA PAMPA	25			89 743,90	224 359			89 744	0,3
S/ TOTAL					**491 538,20**	**870 449**	**-**	**143 357**	**491 537**	**1,18**
PIERDON Danielle	SCI SAM	383			52 814,16	132 035			52 814	0,09
	SCI NOIRE	20			134 743,84	336 859			134 744	0,04
	SCI VNOAH			125	58 446,75			58 446	58 446	0,75
S/ TOTAL					**246 004,75**	**468 894**	**-**	**58 446**	**246 004**	**0,88**
PIERDON Jean Louis	SCI SAM		1 280	250	350 945,32		441 266	86 185	350 945	1,01
	SCI LA PAMPA		25	25	358 975,60		224 359	224 359	358 974	1,2
	SCI NOIRE		40	10	572 661,32		673 718	168 429	572 660	1,91
	SCI SILVER			50	593 915,00			593 915	593 915	
	SARL LES PIERDONS			750	750,00			750	750	
	SARL JACK			501	501,00			501	501	
	SCI OSCAR			600	566 489,40			566 489	566 489	0,4
	SCI AVENIR			80	60 572,00			60 572	60 572	
	SCI GARDE BOX MIOS			700	269 283,70			269 283	269 283	0,7
S/ TOTAL					**2 774 093,34**	**-**	**1 339 343**	**1 970 483**	**2 774 089**	**5,22**
TOTAL					**3 511 636,29**	**1 339 343**	**1 339 343**	**2 172 286**	**3 511 629**	**7,28**

Ces attributions sont la conséquence de la subrogation réelle qui intervient conventionnellement entre les Parties, suivant laquelle les apports démembrés, réalisés conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire, sont rémunérés par des actions soumises au même démembrement que les titres apportés.

L'opération étant réalisée à sa constitution, les actions devant être émises en rémunération des apports composeront 100% du capital social de la société 3.J.N.

1.5. Conditions suspensives

La réalisation des apports n'est soumise à aucune condition suspensive en dehors de l'approbation des apports, de leur évaluation et de leurs modalités de rémunération par les associés de la société bénéficiaire.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre

Notre mission a pour objectif d'éclairer les associés de la société 3.J.N sur l'absence de surévaluation des titres apportés. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable à l'opération. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « S.A.C.C » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date de l'assemblée appelée à se prononcer sur l'opération d'apport.

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

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- échangé avec 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 statuts constitutifs et du traité d'apport ;

- vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement pouvant s'y rapporter ;

- vérifié le respect de la règlementation comptable en matière de valorisation des apports et en particulier du règlement ANC 2017-01 ;

- consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;

- pris connaissance des derniers états financiers disponibles des sociétés parties prenantes à l'opération ;

- pris connaissance des rapports d'expertise immobilière établis pour les sociétés civiles et des attestations de valeur produites pour les sociétés commerciales ;

- analyser la pertinence des méthodes retenues pour le calcul des valeurs d'entreprises.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation des dirigeants des sociétés SARL LES PIERDONS et SARL JACK nous confirmant l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération ainsi que l'absence d'événement significatif (jusqu'à la date de notre rapport) susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

2.2 Appréciation des méthodes de valorisation des apports et de leur conformité à la règlementation comptable

Les apports de titres envisagés seront effectués par des personnes physiques à une société créée ex nihilo. Les titres apportés sont hors du champ du règlement ANC 2017-01 et doivent être évalués en valeur réelle. La conformité de cette méthode de valorisation à la règlementation n'appelle pas de commentaire de notre part.

2.3 Réalité des apports

A l'occasion de nos travaux, nous nous sommes fait confirmer la propriété des titres apportés, que ceux-ci étaient librement transmissibles et n'étaient grevés d'aucune restriction quant à leur transférabilité.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

Nous avons apprécié la valeur des apports de titres afin de nous assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

La valeur globale des apports a ainsi été fixée à la somme de 3.512 K€.

Nous nous sommes assurés de la pertinence des méthodes utilisées, de la correcte mise en œuvre des méthodologies appliquées par les parties et des calculs qui en résultent.

• Afin de respecter le principe d'une évaluation multicritères, les principales approches d'évaluation ont été envisagées. La sélection des méthodes retenues a été établie en tenant compte des spécificités des sociétés, de leur marché et des informations disponibles.

• Nous avons pris connaissance des résultats observés et compléter nos travaux par la mise en œuvre d'une revue des rapports d'expertise-immobilière établis pour l'ensemble des sociétés civiles immobilières parties prenantes à l'opération et des méthodes de valorisations retenues par les experts immobiliers.

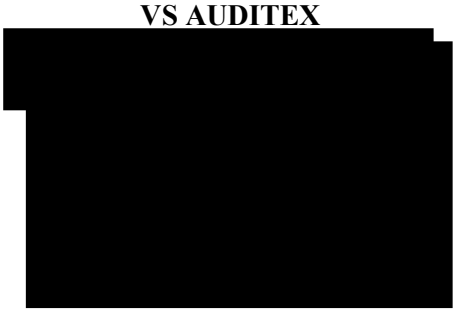
• Par ailleurs aucun business plan ne nous a été communiqué. Nous n'avons donc pas utilisé la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie pour valoriser les sociétés dont les titres sont apportés et déterminer une valeur d'usage de celles-ci. Elle correspond à la somme des flux de trésorerie d'exploitation disponibles prévisionnels, actualisés au coût des capitaux engagés, diminuée de la dette financière nette et incluant une valeur terminale.

A l'issue de nos travaux, nous avons pu nous assurer d'une part, que la valeur économique des sociétés dont les titres sont apportés, était au moins égale à celle proposée dans le contrat d'apport et, d'autre part, de l'absence d'événement susceptible de remettre en cause la valeur globale de ces apports.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur globale des apports s'élevant à la somme de 3.511.629 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que celle-ci est au moins égale au capital de la société bénéficiaire de l'apport qui sera libéré à la constitution de la société.

Fait à Bordeaux, le 15 novembre 2024
Le Commissaire aux apports
VS AUDITEX



Représenté par Monsieur Simon VEZIN
Membre de la CRCC Grande Aquitaine