

RCS : AIX EN PROVENCE

Code greffe : 1301

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de AIX EN PROVENCE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2017 B 01510

Numéro SIREN : 830 889 705

Nom ou dénomination : 3B-INVEST

Ce dépôt a été enregistré le 30/07/2018 sous le numéro de dépôt 19845



BLANCHARD TISSANDIER
AUDIT EXPERTISE CONSEIL

SAS 3B-INVEST

Société par actions simplifiée au capital de 100,00 €
6229, route de Saint-Canadet
13610 Le Puy Sainte Reparade
RCS Aix en Provence 830 889 705

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS **SUR LA VALEUR DES APPORTS DE TITRES**

SAS 3B-INVEST

**Société par actions simplifiée au capital de 100,00 €
6229, route de Saint-Canadet
13610 Le Puy Sainte Reparade
RCS Aix en Provence 830 889 705**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DE TITRES

A l'associé unique de la société SAS 3B-INVEST,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société 3B-INVEST en date du 11 avril 2018, concernant les apports de titres devant être effectués par M Pierre BRACCHI, M. Romain BRACCHI et M. Hugo BRACCHI dans le cadre de l'augmentation du capital de cette société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le traité d'apports. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À 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 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.

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 conclusion 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 :

Les présents apports en nature envisagés par M Pierre BRACCHI, M. Romain BRACCHI et M. Hugo BRACCHI, lors de l'augmentation de capital de la SAS 3B-INVEST, visent à apporter à la société, les titres qu'ils détiennent dans les sociétés SCI ROMHU, SCI FABRA, SCI GABIMMO et SARL PIERRED IMMO.

1.2. Présentation des parties :

a) Personnes physiques apporteurs :

Les apports sont réalisés par :

- Monsieur **Pierre BRACCHI**, né le 28 février 1963 à MANOSQUE (04), de nationalité française, demeurant 6229, route de Saint-Canadet – 13610 LE PUY-SAINT-REPARADE,
- Monsieur **Romain BRACCHI**, né le 22 novembre 1992 à AIX-EN-PROVENCE (13), de nationalité française, demeurant 6229, route de Saint-Canadet – 13610 LE PUY-SAINT-REPARADE,
- Monsieur **Hugo BRACCHI**, né le 5 août 1997 à AIX-EN-PROVENCE (13), de nationalité française, demeurant 6229, route de Saint-Canadet – 13610 LE PUY-SAINT-REPARADE,

b) Société bénéficiaire :

- La société **3B-INVEST**, société par actions simplifiée au capital de 100 €, dont le siège social est situé 6229, route de Saint-Canadet – 13610 LE PUY-SAINT-REPARADE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AIX-EN-PROVENCE sous le numéro 830.889.705, représentée par son Président en exercice, Monsieur Pierre BRACCHI,

Le capital de la société SAS 3B-INVEST est divisé en 100 actions de 1 Euro nominal chacune intégralement libérées à la souscription.

La société a pour objet :

- l'acquisition, la vente, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété par tous moyens de droit de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, et de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ;

- la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- la propriété, l'administration et la gestion de tous les biens mobiliers et immobiliers et, plus particulièrement, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises pouvant favoriser son objet ;
- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;
- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation directe ou indirecte par bail, location ou autrement et après tous aménagements et construction ;
- la réalisation de la totalité ou de partie des immeubles sociaux bâtis ou non bâtis, par voie d'échange ou apports en société, échanges pouvant être consentis en tout ou partie ou encore par étages ou autres portions indivises ;
- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet ;
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garanties hypothécaires ;
- la constitution d'hypothèques ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux ;
- l'apport d'affaires dans tous domaines à l'exception de l'immobilier.

c) Sociétés dont les titres sont apportés :

▪ SCI ROMHU

Cette société a été constituée le 5 février 2010 sous forme de Société Civile Immobilière, d'une durée de 99 ans. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 520.023.268. Elle a son siège 6229, route de Saint-Canadet – 13610 LE PUY-SAINT-REPARADE.

Son capital s'élève actuellement à 9.000 Euros divisé en 900 parts sociales de 10 Euros de nominal chacune intégralement libérées et réparties entre les associés comme suit :

- M Pierre BRACCHI, à concurrence de 500 parts,
- Mme Anne PANACCIULLI, à concurrence de 400 parts,

La société a pour objet :

- l'acquisition d'un terrain à bâtir sis à VINON-SUR-VERDON (Var) lieudit Pas de Menc en vue de l'édification d'un bâtiment à usage commercial
- l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.

M Pierre BRACCHI est gérant de la société. Elle est assujettie à l'Impôt sur les Sociétés.

▪ **SCI FABRA**

Cette société a été constituée le 1 février 2016 sous forme de Société Civile Immobilière, d'une durée de 99 ans. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 818.118.507. Elle a son siège 6229, route de Saint-Canadet – 13610 LE PUY-SAINT-REPARADE.

Son capital s'élève actuellement à 10.000 Euros divisé en 1000 parts sociales de 10 Euros de nominal chacune intégralement libérées et réparties entre les associés comme suit :

- M Pierre BRACCHI, à concurrence de 350 parts,
- Mme Anne PANACCIULLI, à concurrence de 250 parts,
- M Romain BRACCHI, à concurrence de 200 parts,
- M Hugo BRACCHI, à concurrence de 200 parts,

La société a pour objet :

- l'acquisition, la construction de tous biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou industriel et la vente de tous les actifs de la société,
- l'administration, l'exploitation et la gestion par bail, location, sous-location, mise à disposition ou toute autre forme des biens possédés par la société,
- toutes opérations quelconques de caractère financier, mobilier ou immobilier se rattachant directement ou indirectement à cet objet, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à la condition qu'elles ne puissent porter atteinte au caractère civil de l'activité sociale.

M Pierre BRACCHI est gérant de la société. Elle est assujettie à l'Impôt sur les Sociétés.

■ **SCI GABIMMO**

Cette société a été constituée le 3 décembre 2001 sous forme de Société Civile Immobilière, d'une durée de 99 ans. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 440.079.119. Elle a son siège 6229, route de Saint-Canadet – 13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE.

Son capital s'élève actuellement à 1.524,49 Euros divisé en 10 parts sociales de 152,44 Euros de nominal chacune intégralement libérées et réparties entre les associés comme suit :

- SAS HOLDING PB à concurrence de 4 parts,
- M Pierre BRACCHI, à concurrence de 3 parts,
- Mme Anne PANACCIULLI, à concurrence de 3 parts,

La société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question
- toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

M Pierre BRACCHI est Gérant de la société. Elle est assujettie à l'Impôt sur le Revenu.

■ **SARL PIERRED IMMO**

Cette société a été constituée le 5 juillet 2006 sous forme de Société à Responsabilité Limitée, d'une durée de 99 ans. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 490.602.398. Elle a son siège Quartier Saint-Estève Saint-Canadet – 13610 LE PUY-SAINTE-REPARADE.

Son capital s'élève actuellement à 1.000 Euros divisé en 100 parts sociales de 10 Euros de nominal chacune intégralement libérées et réparties entre les associés comme suit :

- M Pierre BRACCHI, à concurrence de 50 parts,
- M Edouard KLEIN, à concurrence de 50 parts,

La société a pour objet, en France et dans tous pays :

- Les opérations de marchand de biens, les opérations de lotissement, l'achat, la vente, la construction, la location d'immeubles, les travaux immobiliers, la promotion immobilière, les commissions se rattachant à ces opérations ainsi que toutes les opérations se rapportant directement ou indirectement à l'objet social.

M Pierre BRACCHI est gérant de la société. Elle est assujettie à l'Impôt sur les Sociétés.

1.3. Description de l'opération :

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

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

La réalisation des apports intervient compte-tenu de la nécessité de réorganiser et de rationaliser les détentions capitalistiques de Monsieur Pierre BRACCHI. Il est ainsi procédé à la séparation des patrimoines des principaux associés ainsi qu'à l'entrée des enfants de Monsieur Pierre BRACCHI dans le groupe. A l'issue de ces opérations de restructuration, le groupe pourra ainsi se concentrer sur le développement de nouvelles activités de type conseil et gestion immobilière de locaux professionnels monovalents et sur l'accroissement de l'activité de gestion des supermarchés.

Il est précisé que les titres cédés sont libres de tous engagements.

a) Caractéristiques de l'apport :

L'apport sera réalisé avec effet à la date de réalisation définitive 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.

b) Aspects fiscaux :

S'agissant des apports réalisés par des personnes physiques, ils sont susceptibles de bénéficier du régime des dispositions de l'article 150.0 B ter du Code Général des Impôts qui prévoit le report d'imposition de plus-values réalisées lors dudit apport.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du Code Général des Impôts.

c) Avantages particuliers stipulés :

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

d) Rémunération des apports :

- L'apport de M. Pierre BRACCHI s'élève à un montant global de 160.041 Euros. Pour rémunérer l'apport de M. Pierre BRACCHI de :
 - 500 parts sociales de la société « ROMHU »
 - 3 parts sociales de la société « GABIMMO »
 - 350 parts sociales de la société « FABRA »
 - 50 parts sociales de la société « PIERRED IMMO »il sera donc crée 160.041 parts sociales de la société « 3B-INVEST » de 1 Euro chacune de valeur nominale.
- L'apport de M. Romain BRACCHI s'élève à un montant global de 5.723 Euros. Pour rémunérer l'apport de 200 parts sociales de la société « FABRA » de M. Romain BRACCHI, il sera donc crée 5.723 parts sociales de la société « 3B-INVEST » de 1 Euro chacune de valeur nominale.
- L'apport de M. Hugo BRACCHI s'élève à un montant global de 5.723 Euros. Pour rémunérer l'apport de 200 parts sociales de la société « FABRA » de M. Hugo BRACCHI, il sera donc crée 5.723 parts sociales de la société « 3B-INVEST » de 1 Euro chacune de valeur nominale.

1.4. Présentation de l'apport

a) Méthode d'évaluation retenue :

L'apport de titres envisagé est effectué par trois personnes physiques. De ce fait, l'apport n'entre pas dans le champ d'application du règlement ANC n°2015-3. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritères.

b) Description des apports :

- Apport des titres de la SCI ROMHU :
 - apport par Monsieur Pierre BRACCHI au profit de la Société de la pleine propriété de cinq cents (500) parts sociales lui appartenant dans le capital de la société ROMHU (RCS AIX-EN-PROVENCE 520.023.268).
Ces titres sont évalués à la valeur de 49.075,56 Euros, soit 98,15 Euros par part sociale.
Ledit apport en nature devant être rémunéré par l'attribution de 49.075 actions de la Société 3B-INVEST, d'une valeur nominale de 1 Euro.

▪ Apport des titres de la SCI FABRA :

- apport par Monsieur Pierre BRACCHI au profit de la Société de la pleine propriété de trois cent cinquante (350) parts sociales lui appartenant dans le capital de la société FABRA (RCS AIX-EN-PROVENCE 818.118.507).

Ces titres sont évalués à la valeur de 20.031 Euros, soit 57.23 Euros par part sociale.

Ledit apport en nature devant être rémunéré par l'attribution de 20.031 actions de la Société 3B-INVEST, d'une valeur nominale de 1 Euro.

- apport par Monsieur Romain BRACCHI au profit de la Société de la pleine propriété de cent (100) parts sociales lui appartenant dans le capital de la société FABRA (RCS AIX-EN-PROVENCE 818.118.507).

Ces titres sont évalués à la valeur de 5.723,30 Euros, soit 57,23 Euros par part sociale.

Ledit apport en nature devant être rémunéré par l'attribution au profit de l'Associé unique de 5.723 actions de la Société 3B-INVEST, de valeur nominale de 1 Euro.

- apport par Monsieur Hugo BRACCHI au profit de la Société de la pleine propriété de cent (100) parts sociales lui appartenant dans le capital de la société FABRA (RCS AIX-EN-PROVENCE 818.118.507).

Ces titres sont évalués à la valeur de 5.723,30 Euros, soit 57,23 Euros par part sociale.

Ledit apport en nature devant être rémunéré par l'attribution de 5.723 actions de la Société 3B-INVEST, d'une valeur nominale de 1 Euro.

▪ Apport des titres de la SCI GABIMMO :

- apport par Monsieur Pierre BRACCHI au profit de la Société de la pleine propriété de trois (3) parts sociales lui appartenant dans le capital de la société SCI GABIMMO (RCS AIX-EN-PROVENCE 440.079.119).

Ces titres sont évalués à la valeur de 67.435,50 Euros, soit 22.478,50 Euros par part sociale.

Ledit apport en nature devant être rémunéré par l'attribution de 67.435 actions de la Société, de valeur nominale de 1 €

▪ Apport des titres de la SARL PIERRED IMMO :

- apport par Monsieur Pierre BRACCHI au profit de la Société de la pleine propriété de cinquante (50) parts sociales lui appartenant dans le capital de la société SARL PIERRED-IMMO (RCS AIX-EN-PROVENCE 490.602.398).

Ces titres sont évalués à la valeur de 23.500 Euros, soit 470 Euros par part sociale.

Ledit apport en nature devant être rémunéré par l'attribution de 23.500 actions de la Société, de valeur nominale de 1 €

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 estimées 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 les associés de la SAS 3B-INVEST sur la valeur des apports devant être effectués par M Pierre BRACCHI, M. Romain BRACCHI et M. Hugo BRACCHI.

Nous avons notamment :

- eu des échanges 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 traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale;
- pris connaissance de l'activité des sociétés dont les titres sont apportés au regard des documents comptables communiqués
- examiné les évaluations réalisées par l'Expert-comptable et portant sur les exercices 2016 et 2017

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la direction de la société « 3B-INVEST » nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant remettre en cause de façon significative la valeur des apports.

2.2. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété :

- par M. Pierre BRACCHI des titres des sociétés ROMHU, FABRA, GABIMMO et PIERRED IMMO objet du présent apport.

- par M. Romain BRACCHI et M. Hugo BRACCHI des titres de la société FABRA objet du présent apport.

2.3. Appréciation de la valeur de l'apport

a) Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des titres représentant 99.94% du capital de la société 3B-INVEST.

b) Détermination de la valeur des apports retenue par les parties

Il ressort de la valorisation de la société 3B-INVEST que les quatre sociétés précitées dont les titres sont apportés sont des sociétés immobilières.

Pour les acquisitions récentes, la valeur retenue est celle de la transaction diminuée du capital emprunté restant dû.

Pour les acquisitions anciennes, la valeur retenue a été obtenue par la méthode des transactions comparables avec comme référence le prix du marché.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 171.489,21 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Aix-en-Provence, le 18 juillet 2018

BLANCHARD TISSANDIER AUDIT EXPERTISE CONSEIL



Catherine BLANCHARD-TISSANDIER

Commissaire aux apports