

RCS : BASTIA Code greffe : 2002

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 BASTIA atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2018 B 00309 Numéro SIREN : 839 542 404 Nom ou dénomination : A MARELLA

Ce dépôt a été enregistré le 18/12/2019 sous le numéro de dépôt 6507

Duplicata
GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE BASTIA

RECEPISSE DE DEPOT

SELARL ME NICOLE CASANOVA
PALAIS DE JUSTICE
BP 345 20297 BASTIA CEDEX
TEL 04 95 34 84 70
FAX : 04 95 34 84 71

ME VERONIQUE FURNAL
1 RUE BREMONTIER
75017 Paris 17

V/REF :
N/REF : 2018 B 309 / 2019-A-6507

Le greffier du tribunal de commerce de Bastia certifie qu'il a reçu le 18/12/2019, les actes suivants :

Rapport du commissaire aux apports en date du 13/12/2019

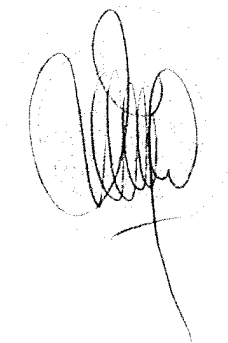
Concernant la société

A MARELLA
Société par actions simplifiée
Lieu dit Fontana Marina
20220 L'Ile Rousse

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2019-A-6507 le 18/12/2019

R.C.S. BASTIA 839 542 404 (2018 B 309)

Fait à BASTIA le 18/12/2019,
LE GREFFIER

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.

Commissariat Aux Apports

Mission légale

Monsieur Gérard, François MARTINETTI
Madame Agnès, Marie, Andrée MARTINETTI (née MOULIN)

SAS A Marella.

Société par actions simplifiée,

Dont le siège social est Fontana Marina – 20220 Ile Rousse,

RCS 839 542 404 BASTIA

Rapport du commissaire aux apports

A l'attention de l'assemblée de la SAS « A Marella ».

Introduction :

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés en date du 21/10/2019, concernant les apports par Monsieur Gérard Martinetti et Madame Agnès Moulin, épouse Martinetti, de l'intégralité des actions qu'ils détiennent dans la société Ile Rousse Promotion (384 607 933 RCS Bastia) et d'établir un rapport.

Cet apport se fait au profit de la société par actions simplifiée dénommée A MARELLA dont Monsieur Gérard Martinetti et Madame Agnès Moulin, épouse Martinetti sont associés à hauteur de 3 500 actions sur les 5 000 que compte la société.

Nous avons établi le présent rapport prévu par l'articles L225-147 du Code de commerce.

La valorisation des apports a été arrêtée dans le contrat d'apport en date du 09/12/2019, dont le projet nous a été transmis par Maître FURNAL. 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, 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 au nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission.



1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 La présentation de l'opération :

La SAS A MARELLA, envisage de recevoir de :

1. Monsieur Gérard, François MARTINETTI

Né le 18 avril 1944 à L'ÎLE ROUSSE,
De nationalité française,
Demeurant Fontana Marina – 20220 L'ÎLE ROUSSE

2. Madame Agnès, Marie, Andrée MARTINETTI (née MOULIN)

Née le 23 septembre 1957 à REMIREMONT,
De nationalité française,
Demeurant Fontana Marina – 20220 L'ÎLE ROUSSE

Ci-après dénommés ensemble « **les Apporteurs** »,

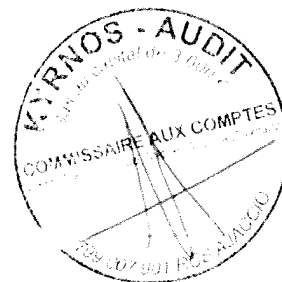
Effectuent les apports ci-après décrits au profit de :

3. A MARELLA

Société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros,
Dont le siège social est Fontana Marina – 20220 ILE ROUSSE,
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BASTIA sous le
numéro unique d'identification 839 542 404 RCS BASTIA,

Représentée par Monsieur Emile MARTINETTI, Président.

Ci-après dénommée le « **Bénéficiaire** »,



1.2 Caractéristiques essentielles de l'apport :

1) Renseignements concernant la société ILE ROUSSE PROMOTION dont les droits sociaux font l'objet des apports

La société ILE ROUSSE PROMOTION a été constituée par acte établi sous seing privé en date à L'ILE ROUSSE le 20 février 1992, enregistré le même jour à la recette des impôts de CALVI sous le bordereau n° 49/3, Folio n° 16 (ci-après la « **Société** »).

La Société a pour activités principales, d'une part, l'acquisition en vue de la revente de tous biens immobiliers ou commerciaux, bâtis ou non bâtis en l'état ou après toutes divisions, aménagements, travaux ou lotissement, transformations et autres et, d'autre part, l'exercice de la profession de lotisseur et de celle de marchand de biens.

Dans ce cadre, la Société détient en pleine propriété des biens immobiliers situés Route de Monticello Lieudit Moulin Al Vento – 20220 L'ILE ROUSSE et composés de :

- la parcelle cadastrée B 1697 d'une superficie de 4 789 m²
- la parcelle cadastrée B 2016 d'une superficie de 28.746 m²
- la parcelle cadastrée B 1874 d'une superficie de 5 m²

qui ont fait l'objet de rapports d'expertise immobilière par Messieurs Alain GOUTH, expert judiciaire près la Cour d'Appel de Bastia, et Jean-Marc GAILLOT, expert agréé par la Cour d'Appel de BASTIA en matière immobilière et commerciale, en date respectivement des 2 et 25 novembre 2019 (ci-après les « **Rapports d'expertise immobilière** »).

Son capital social, fixé à la somme de 38.112,25€ est divisé en 2.500 actions de 15,2449€ de valeur nominale chacune et entièrement libérées (ci-après les « **Droits sociaux** »).

Aux termes de l'article 14 des statuts de la Société, les Droits sociaux ne peuvent être cédés à des tiers qu'après agrément préalable du conseil d'administration.



Monsieur Paul BEVERAGGI est président directeur général de la Société.

La Société a clôturé son dernier exercice social le 31 décembre 2018.

Les comptes de la Société au titre de son dernier exercice ont été approuvés aux termes de l'assemblée générale mixte en date du 15 novembre 2019 et font apparaître :

- En l'absence de chiffre d'affaires, une perte nette d'un montant de 7.775€,
- Des capitaux propres d'un montant négatif de 946.322€.

Les Droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.

2) Renseignements concernant les Apporteurs

Monsieur Gérard, François MARTINETTI détient **la pleine propriété de 1.249 actions émises par la Société**, pour les avoir souscrites et reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la Société à concurrence de 1.248 actions, reçues à titre de dévolution successorale à concurrence de 1 action et acquise en vertu d'un acte de cession en date du 21 octobre 2019 auprès de Madame Simone SANTINI.

Madame Agnès MOULIN, épouse MARTINETTI détient **la pleine propriété de 1 action émise par la Société**, pour l'avoir souscrite et reçue en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la Société.

Dans le cadre de la recomposition du capital de la Société souhaitée par ses actionnaires en vue de la séparation de leurs intérêts, les Apporteurs souhaitent réaliser un apport en nature portant sur 50% des Droits sociaux objets du présent acte (ci-après l'« **Acte** ») et ce, dans les termes et conditions ci-après (ci-après les « **Apports** »).

3) Renseignements concernant le Bénéficiaire

La société A MARELLA, constituée sous forme de société par actions simplifiée le 2 mai 2018, a son siège social Lieudit Fontana Marina – 20220 Ile Rousse et est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BASTIA sous le n°839 542 404.

Elle a pour activité principale la création, la gestion et l'exploitation, l'acquisition de tous fonds de commerce, à usage hôtelier ou touristique et dans ce cadre, la prise à bail, l'acquisition de tous immeubles, en vue de son utilisation à usage hôtelier ou touristique.

Son capital social, fixé à la somme de 5 000 €, est divisé en 5.000 actions de 1€ de valeur nominale chacune, entièrement libérées et attribuées aux associés fondateurs en rémunération de leurs apports en numéraire à titre pur et simple comme suit :

- Gérard MARTINETTI : 2.000 actions,
- Agnès MARTINETTI : 1.500 actions,
- Emile MARTINETTI : 1.500 actions.

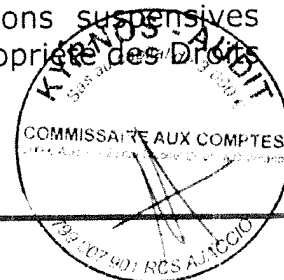
Messieurs Emile MARTINETTI et Gérard MARTINETTI sont respectivement le Président et le Directeur Général du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire est en phase de démarrage de l'exploitation de la résidence hôtelière qu'elle a fait édifier sur un terrain sis à l'adresse de son siège aux termes d'un bail à construction consenti le 29 septembre 2019 par Messieurs Emile MARTINETTI et Gérard MARTINETTI.

Dans ces conditions, son premier exercice social clôturant initialement au 31 octobre 2019 a été prorogé aux termes des décisions unanimes de ses associés en date du 21 octobre 2019 et sera clos le 31 décembre 2019.

4. Description des apports

Les Apporteurs apportent au Bénéficiaire, sous les garanties de droit existant en pareille matière, et sous les conditions suspensives stipulées à l'article 5 ci-après, la pleine et entière propriété des Droits sociaux, à savoir :



-
- 1.249 (mille deux cent quarante-neuf) actions de 15,2449€ de valeur nominale chacune, émises par la Société, représentant à la date des présentes 49,96% de son capital et de ses droits de vote, et
 - 1 (une) action de 15,2449€ de valeur nominale émise par la Société, représentant à la date des présentes 0,04% de son capital et de ses droits de vote,

Représentant ensemble 50% de son capital et de ses droits de vote et qui sont ci-après désignées les « **Droits sociaux apportés** ».

Il résulte des principes d'évaluation établis que :

Les 1 250 actions apportées de la SA « Île rousse Promotion » représentent une valeur globale d'apport UN MILLION CINQ CENT DIX MILLE EUROS (1.510.000€), soit une valeur par action de 1 208 (mille deux cent huit) euro.

La Valeur totale des actions apportées se monte donc à UN MILLION CINQ CENT DIX MILLE EUROS (1.510.000€)

Soit un apport en nature total de :

Montant total des apports

1 510 000 €

MONTANT NET DES APPORTS

1 510 000 €

TOTAL EGAL à l'attribution des parts sociales:

1 510 000 €



Rémunération de l'apport :

En rémunération des Apports, il sera attribué aux Apporteurs un total de un million cinq cent dix mille (1.510.000 €) actions d'un euro (1€) de valeur nominale chacune à émettre au pair par le Bénéficiaire (les « **Actions d'apport** »), entièrement libérées.

Les Actions d'apport seront réparties entre les Apporteurs dans les proportions ci-après :

- Monsieur Gérard MARTINETTI : un million cinq cent huit mille sept cent quatre-vingt-douze (1.508.792) Actions d'apport, et
- Madame Agnès MOULIN, épouse MARTINETTI : mille deux cent huit (1.208) Actions d'apport.

Les Actions d'apport porteront jouissance à compter du jour où les Apports seront devenus définitifs.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

- contrôle de la réalité des apports.

Nature et existence

Exhaustivité

Engagements transférés

Etat des inscriptions

- Analyse des valeurs individuelles proposées. par l'approche et la moyenne de différentes méthodes d'évaluation. Les plus-values latentes étant évaluées par les rapports d'expertise immobilière suivants :



- Rapport de Monsieur GAILLOT Jean Marc du 25/11/2019 Nord Sud Expertise. Expert agréé par la cour d'appel de Bastia.
- Rapport de monsieur Alain Gouth expert judiciaire près la cour d'Appel de Bastia, en date du 02/11/2019.
- L'approche directe de la valeur des apports considérés dans leur ensemble.
- Le contrôle de la rémunération des apports.

Les valorisations des différents éléments corporels, lesquels soutiennent l'évaluation des différentes parts sociales appellent des commentaires particuliers.

A la date du 31/12/2018 le dernier bilan en ma possession de la société anonyme « Ile Rousse Promotion » fait état de capitaux propres négatifs à hauteur de 946 322 €. (cf PJ1)

Pour pouvoir valoriser les actions comme elles le sont dans le contrat d'apport, il faut réintégrer les plus-values latentes concernant les parcelles de terrains dont la société est propriétaire.

Lesdites parcelles font l'objet de deux rapports d'expertise des experts judiciaires précité.

Or ces deux évaluations sont faites sous certaines réserves.

Notamment celle de la signature du prochain P.L.U. qui n'est pas encore actée.

De ce fait au moment où ce rapport est écrit la parcelle B1697 de 4 789 m² a une constructibilité limitée à des éléments structurants collectifs.

La parcelle B2016 de 28 746 m² quant à elle n'est pas constructible dans l'immédiat.

Dans ce contexte, où nous sommes confrontés à une incertitude dont la résolution dépend d'événements futurs ayant une incidence fondamentale sur la valeur des apports, nous ne sommes pas en mesure de conclure sur leur valeur.

Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, compte tenu des observations précédemment formulées, **nous ne sommes pas en mesure de conclure** que la valeur des apports s'élevant à 1 510 000 € (Un Million Cinq cent dix mille Euros) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à l'augmentation de capital envisagée de la société bénéficiaire de l'apport (SAS A MARELLA).

AJACCIO Le 13/12/2019.

André ABBO

Commissaire aux Comptes



Pièce jointe :

PJ1 :

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 38 112)	38 112	38 112
101300 CAPITAL SOUSCRIT AP. VERSE	38 112	38 112
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecart de réévaluation		
Reserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-976 659	-963 026
119000 REPORT A NOUVEAU DEBITEUR	-976 659	-963 026
Résultat de l'exercice	-7 775	-13 633
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL(I)	-946 322	-938 547
Produit des émissions de titres participatifs		

