

RCS : ANNECY  
Code greffe : 7401

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 B 02020  
Numéro SIREN : 918 721 358  
Nom ou dénomination : 2F HOLDING

Ce dépôt a été enregistré le 30/08/2022 sous le numéro de dépôt A2022/008793



## **2F HOLDING**

### Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des titres de la société 2F IMMO apportés à la société 2F HOLDING

---

Société de Commissariat aux comptes, inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes,  
rattachée à la compagnie régionale des commissaires aux comptes Dauphiné-Savoie

Siège social : 23 Faubourg des Balmettes - 74000 ANNECY  
RCS ANNECY 811 352 269 - Code NAF 6920 Z - SARL au capital de 100 000 €uros

T&FE

## SOMMAIRE

1	Présentation de l'opération et description de l'apport .....	2
1 1	Contexte de l'opération .....	2
1 2	Présentation des sociétés, des parties et intérêts en présence.....	2
1 2 1	Personnes physiques apporteurs .....	2
1 2 2	Société bénéficiaire 2F HOLDING.....	2
1 2 3	Société 2F IMMO dont les titres sont apportés.....	3
1 3	Description de l'opération .....	3
1 3 1	Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, comptes servant de base à l'opération, régimes juridique et fiscal adoptés.....	3
1 3 2	Conditions suspensives.....	3
1 3 3	Rémunération de l'apport .....	4
1 4	Présentation de l'apport .....	4
1 4 1	Méthode d'évaluation retenue.....	4
1 4 2	Description de l'apport .....	4
2	Diligences et appréciation de la valeur de l'apport .....	5
2 1	Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports .....	5
2 2	Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable .....	5
2 3	Réalité de l'apport.....	5
2 4	Appréciation de la valeur de l'apport.....	6
2 4 1	Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation .....	6
2 4 2	Détermination de la valeur de l'apport par les parties.....	6
2 4 3	Valorisation de la société 2F IMMO.....	6
3	Synthèse – Points clés.....	7
3 1 1	Diligences mises en œuvre .....	7
3 1 2	Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur.....	7
4	Conclusion.....	7



**Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des titres de la société 2F IMMO  
apportés à la société 2F HOLDING**

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associés du 9 juin 2022 concernant la valeur des titres de la société 2F IMMO, apportés à la société 2F HOLDING, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L. 223-9 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport en nature. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté 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 du nominal des titres 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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

- Présentation de l'opération et la description des apports ;
- Diligences et notre appréciation de la valeur des apports ;
- Synthèse – points clés ;
- Conclusion.

**2F HOLDING**

Rapport du commissaire aux  
apports sur la valeur des  
titres de la société 2F IMMO  
apportés à la société  
2F HOLDING

## **1 Présentation de l'opération et description de l'apport**

### **1 1 Contexte de l'opération**

Le présent apport des titres de la société 2F IMMO envisagé par M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI et M. Franck GAZZIERO s'opère au profit de la société 2F HOLDING, créée à cet effet.

### **1 2 Présentation des sociétés, des parties et intérêts en présence**

#### **1 2 1 Personnes physiques apporteuses**

M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI née le 1<sup>er</sup> janvier 1984 à MOHAMMEDIA (MAROC) est propriétaire de 245 actions (soit 49% du capital) de la société 2F IMMO.

M. Franck GAZZIERO né le 14 juin 1973 à BESANCON est propriétaire de 255 actions (soit 51% du capital) de la société 2F IMMO.

M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI et M. Franck GAZZIERO demeurent ensemble au 65 rue de la Poste – Le Clos Village – 74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY.

#### **1 2 2 Société bénéficiaire 2F HOLDING**

La société bénéficiaire sera la société 2F HOLDING, société par actions simplifiée au capital de 107 000 Euros, qui aura son siège social 109 place des Arcades – 74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY, en cours de formation.

La société aura pour objet social :

- La prise de participation dans toutes sociétés commerciales, immobilières, artisanales et financières ;
- La gestion d'opérations de trésorerie, l'octroi de prêts ou d'avances à des sociétés ayant avec la société des liens de capital directs ou indirects, l'ouverture et la gestion de tous comptes bancaires, la conclusion de tout emprunt et la fourniture de toutes garanties au profit des filiales ;
- La direction, l'animation, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales par la participation active à la définition de leurs objectifs, de leur politique économique et par la mise en œuvre de la politique générale du groupe ;
- La fourniture de prestations de services en commun auprès de sociétés ayant avec la société des liens de capital directs ou indirects et notamment de services de management, de services administratifs, commerciaux, financiers, juridiques, comptables ou techniques ;
- L'exercice de tous mandats de gestion, d'administration, de contrôle et de conseil, la recherche et la mise au point de tous moyens de gestion et l'assistance aux entreprises liées à la société ;
- La mise à disposition de tous équipements et installations, d'espaces permettant l'exercice d'activités de bureaux ou de toutes activités professionnelles, d'outils de communication et d'outils bureautiques divers ;
- La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

**2F HOLDING**

Rapport du commissaire aux  
apports sur la valeur des  
titres de la société 2F IMMO  
apportés à la société  
2F HOLDING

- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

**1 2 3 Société 2F IMMO dont les titres sont apportés**

2F IMMO est une société par actions simplifiée au capital social de 5 000 Euros, dont le siège social est au 88 place des Pléiades – 74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ANNECY sous le numéro 845 404 011 RCS ANNECY.

Son capital, composé de 500 actions de 10 € chacune, est détenu par :

- M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI : 245 actions ;
- M. Franck GAZZIERO : 255 actions ;

La société 2F IMMO a pour objet en France et à l'étranger :

- Toutes activités de transactions immobilières ;
- La location, l'administration et la gestion de biens immobiliers, l'activité de syndic de copropriété ;
- La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

**1 3 Description de l'opération**

Les modalités de réalisation des apports sont exposées de façon détaillée dans le projet de contrat d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

**1 3 1 Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, comptes servant de base à l'opération, régimes juridique et fiscal adoptés**

La société 2F HOLDING sera propriétaire des droits sociaux apportés avec effet à sa date de création.

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.

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres de la société 2F IMMO contre les titres émis au titre de la création de la société 2F HOLDING.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera exonéré des droits, conformément aux dispositions de l'article 810 bis alinéa 1 du Code général des impôts.

**1 3 2 Conditions suspensives**

L'apport ne sera définitif qu'après la constitution de la société 2F HOLDING.

**2F HOLDING**

Rapport du commissaire aux  
apports sur la valeur des  
titres de la société 2F IMMO  
apportés à la société  
2F HOLDING

**1 3 3 Rémunération de l'apport**

En rémunération de l'apport évalué à 107 000 Euros, il sera attribué aux apporteurs, 107 000 actions de la société 2F HOLDING d'une valeur nominale de 1 Euro chacune, entièrement libérées et réparties comme suit :

- A M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI : 52 430 actions ;
- A M. Franck GAZZIERO : 54 570 actions.

**1 4 Présentation de l'apport**

**1 4 1 Méthode d'évaluation retenue**

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

**1 4 2 Description de l'apport**

Les titres de la société 2F IMMO, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 107 000 Euros, soit 214 Euros par action. Ainsi :

- 245 actions de la société 2F IMMO seront apportées par M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI pour 52 430 Euros ;
- 255 actions de la société 2F IMMO seront apportées par M. Franck GAZZIERO pour 54 570 Euros.

## 2 Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

### 2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur l'absence de surévaluation des apports effectués. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » 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 des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération d'apport.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente opération ;
- Eu des entretiens avec les conseils des parties prenantes de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Examiné le projet de contrat d'apport ;
- Vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement ANC 2017-01 ;
- Contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre.

### 2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions de la société 2F IMMO en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

### 2.3 Réalité de l'apport

Les actions appartiennent aux apporteurs pour les avoir souscrites au jour de la constitution de la société 2F IMMO en rémunération de leurs apports en numéraire.

## 2 4 Appréciation de la valeur de l'apport

### 2 4 1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

Les apports portent sur des titres représentant 100% du capital de la société 2F IMMO.

### 2 4 2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur le patrimoine de la société 2F IMMO.

### 2 4 3 Valorisation de la société 2F IMMO

#### *Evaluation par l'actif net comptable réévalué*

Nous nous sommes basés sur les capitaux propres comptables de la société au 31 décembre 2021, auxquels nous avons ajouté une plus-value latente sur fonds de commerce.

#### *Evaluation par un multiple du résultat d'exploitation (EBIT)*

Sur la base d'un EBIT moyen pondéré sur plusieurs exercices, auquel nous avons appliqué un coefficient multiplicateur usuellement retenu par la compagnie des conseils et experts financiers, et pris en compte l'endettement net, nous aboutissons à une valeur de rentabilité de la société.

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

**2F HOLDING**

Rapport du commissaire aux  
apports sur la valeur des  
titres de la société 2F IMMO  
apportés à la société  
2F HOLDING

**3 Synthèse – Points clés**

**3 1 1 Diligences mises en œuvre**

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission.

Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins au montant de la valeur nominale des parts sociales à créer.

Pour établir les conditions de l'apport, nous nous sommes basés sur l'évaluation déterminée comme décrite au point 2 du présent rapport.

Pour l'appréciation de la valeur de la société 2F IMMO, nous avons procédé à nos propres évaluations selon plusieurs approches.

Il a été décidé de retenir une valorisation de 107 000 €uros pour les titres apportés à la société 2F HOLDING par M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI et M. Franck GAZZIERO. Cette valeur ne nous semble pas surestimée.

**3 1 2 Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur**

Nous identifions une valeur de clientèle non comptabilisée au bilan de la société 2F IMMO. Dès lors, l'appréciation de la valeur de l'apport dépend de l'estimation de la valeur de clientèle.

**4 Conclusion**

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des titres de la société 2F IMMO, apportés à la société 2F HOLDING, n'est pas surévaluée.

*Fait à Annecy, le 20 juin 2022,*

*Le commissaire aux apports*

sa



Signature numérique de Guillaume  
BERARD  
Date : 2022.06.20 06:12:12 +02'00'  
Version d'Adobe Acrobat :  
2022.001.20142

Guillaume BERARD  
**Commissaire aux apports**

## **2F HOLDING**

**Société par actions simplifiée au capital de 107 000 euros**

**Siège social : 109 place des Arcades**

**74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY**

## **STATUTS**

**Les soussignés :**

- **Madame Fatima Zahra EDOUGNI,**  
née le 1<sup>er</sup> janvier 1984 à MOHAMMEDIA (MAROC),  
de nationalité française,  
célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré
- **Monsieur Franck GAZZIERO,**  
né le 14 juin 1973 à BESANÇON (25),  
de nationalité française,  
célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré

demeurant ensemble 65 rue de la Poste – Le Clos Village - 74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY,

**Ont établi ainsi qu'il suit, les statuts d'une société par actions simplifiée (SAS) qu'ils ont décidé d'instituer.****ARTICLE 1 - FORME**

Il existe entre les propriétaires des actions ci-après créées et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, et par les présents statuts.

Elle fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public de ses titres mais peut néanmoins procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

**ARTICLE 2 – OBJET**

La Société a pour objet :

- La prise de participation dans toutes sociétés commerciales, immobilières, artisanales et financières ;
- La gestion d'opérations de trésorerie, l'octroi de prêts ou d'avances à des sociétés ayant avec la société des liens de capital directs ou indirects, l'ouverture et la gestion de tous comptes bancaires, la conclusion de tout emprunt et la fourniture de toutes garanties au profit des filiales ;
- La direction, l'animation, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales par la participation active à la définition de leurs objectifs, de leur politique économique et par la mise en œuvre de la politique générale du groupe ;
- La fourniture de prestations de services en commun auprès de sociétés ayant avec la société des liens de capital directs ou indirects et notamment de services de management, de services administratifs, commerciaux, financiers, juridiques, comptables ou techniques ;
- L'exercice de tous mandats de gestion, d'administration, de contrôle et de conseil, la recherche et la mise au point de tous moyens de gestion et l'assistance aux entreprises liées à la Société ;
- La mise à disposition de tous équipements et installations, d'espaces permettant l'exercice d'activités de bureaux ou de toutes activités professionnelles, d'outils de communication et d'outils bureautiques divers.

La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

### ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La dénomination sociale est :

**2F HOLDING**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots écrits lisiblement "Société par actions simplifiée" ou des initiales "SAS" et de l'énonciation du montant du capital social.

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

### ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

**109 Place des Arcades  
74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY**

Il peut être transféré en tout endroit par décision de la collectivité des associés.

### ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

### ARTICLE 6 - APPORTS

Les soussignés apportent à la Société :

#### Apports en nature :

Les soussignés apportent à la Société :

#### Apports en nature :

- **Madame Fatima EDOUGNI**, apporte à la société, sous les garanties ordinaires et de droit, les biens ci-après désignés et estimés comme suit :
  - 245 actions d'une valeur nominale de 10 euros, soit 49% des actions constituant le capital social de la société 2F IMMO, société par actions simplifiée au capital de 5 000 euros, dont le siège social sis 88 place des Pléiades est transféré concomitamment aux présentes au 109 place des Arcades à SAINT PIERRE EN FAUCIGNY (74800), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 845 404 011 RCS ANNECY, évaluées à CINQUANTE-DEUX MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS (52 430 €).
- **Monsieur Franck GAZZIERO**, apporte à la société, sous les garanties ordinaires et de droit, les biens ci-après désignés et estimés comme suit :
  - 255 actions d'une valeur nominale de 10 euros, soit 51% des actions constituant le capital social de la société 2F IMMO, société susdésignée, évaluées à CINQUANTE-QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (54 570 €).

FG  
TE

## Estimation des apports en nature

La société SECAUDIT, représentée par M. Guillaume BERARD, société à responsabilité limitée au capital de 100 000 euros dont le siège social est sis 23 Faubourg des Balmettes – 74000 ANNECY et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 811 352 269 RCS ANNECY, commissaire aux apports désigné par décisions unanimes des associés du 9 juin 2022, conformément aux dispositions des articles L.227-1 du code de commerce, a établi un rapport le 20 juin 2022 dont un exemplaire demeurera annexé à chacun des originaux des présentes. Les apporteurs, seuls associés aux termes des présentes, reconnaissent avoir eu connaissance des conclusions du rapport trois jours au moins avant la signature des statuts. Un exemplaire demeurera annexé à chacun des originaux des présentes.

Ledit rapport précise notamment que :

« **2 2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable**

*Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions de la société 2F IMMO en tant que valeur d'apport.*

*Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.*

(...)

**2 4 1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation**

*Les apports portent sur des titres représentant 100% du capital de la société 2F IMMO.*

**2 4 2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties**

*La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur le patrimoine de la société 2F IMMO.*

**2 4 3 Valorisation de la société 2F IMMO**

*Evaluation par l'actif net comptable réévalué*

*Nous nous sommes basés sur les capitaux propres comptables de la société au 31 décembre 2021, auxquels nous avons ajouté une plus-value latente sur fonds de commerce.*

*Evaluation par un multiple du résultat d'exploitation (EBIT)*

*Sur la base d'un EBIT moyen pondéré sur plusieurs exercices, auquel nous avons appliqué un coefficient multiplicateur usuellement retenu par la compagnie des conseils et experts financiers, et pris en compte l'endettement net, nous aboutissons à une valeur de rentabilité de la société.*

*Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.*

(...)

**4 Conclusion**

*Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des titres de la société 2F IMMO, apportés à la société 2F HOLDING, n'est pas surévaluée. »*

## Rémunération des apports en nature

En rémunération des apports en nature ci-dessus consentis à la Société et évalués globalement à CENT SEPT MILLE EUROS (107 000 €), il est attribué :

- à Madame Fatima EDOUGNI,  
cinquante-deux mille quatre cent trente actions, ci ..... 52 430 actions  
d'un euro de valeur nominale chacune
- à Monsieur Franck GAZZIERO,  
cinquante-quatre mille cinq cent soixante-dix actions, ci ..... 54 570 actions  
d'un euro de valeur nominale chacune

FG  
FE

## Déclarations fiscales

### • Fiscalité des plus-values

L'éventuelle plus-value sur les apports d'actions bénéficie d'un régime de report d'imposition automatique prévu à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts. La plus-value en report sera définitivement exonérée en cas de transmission à titre gratuit des titres reçus en échange, conformément à l'article 150-0 D, 9° du Code Général des Impôts.

### • Déclarations relatives à l'enregistrement

Les apports purs et simples sont réalisés lors de la constitution de la société bénéficiaire qui sera soumise à l'impôt sur les sociétés. En conséquence, ils sont exonérés de droits d'enregistrement (articles 810 bis al. 1 du Code Général des Impôts).

### Total des apports :

Les apports en numéraire s'élèvent à ..... 0 euro

Les apports en nature s'élèvent à ..... 107 000 euros

***Le montant total des apports s'élève à 107 000 euros***

## ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT SEPT MILLE EUROS (107 000 €).

Il est divisé en cent sept mille (107 000) actions d'UN EURO (1 €) chacune, entièrement libérées.

Toutes les actions sont de même catégorie.

## ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

I - Le capital social peut être augmenté par tous moyens et selon toutes modalités prévus par la loi.

Le capital social est augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

La collectivité des associés est seule compétente pour décider, sur le rapport du Président, une augmentation de capital immédiate ou à terme.

Lorsque la collectivité des associés décide l'augmentation de capital, elle peut déléguer au Président le pouvoir de fixer les modalités de l'émission des titres.

Les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances régies par l'article L. 228-91 du Code de commerce sont autorisées par décision extraordinaire des associés, sur rapport du Président et rapport spécial du Commissaire aux Comptes, s'il en existe, conformément aux articles L. 225-129 à L.225-129-6 du Code de commerce.

En cas d'augmentation par émission d'actions de numéraire ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, un droit préférentiel à la souscription de ces actions est réservé, dans les conditions légales, aux propriétaires d'actions existantes.

Les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel et la collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut décider, dans les conditions prévues par la loi, de supprimer ce droit préférentiel de souscription.

Si la collectivité des associés le décide expressément, les titres de capital non souscrits à titre irréductible sont attribués aux associés qui auront souscrit un nombre de titres supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, la collectivité des associés délibère aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes d'émission appartient au nu-proprétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

II - La réduction du capital est autorisée ou décidée par la collectivité des associés délibérant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions extraordinaires et ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés. Les associés peuvent déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser.

III - La collectivité des associés délibérant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions extraordinaires peut également décider d'amortir tout ou partie du capital social et substituer aux actions de capital des actions de jouissance partiellement ou totalement amorties, le tout en application des articles L. 225-198 et suivants du Code de commerce.

#### **ARTICLE 9 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS**

La Société peut recevoir de ses associés et/ou de son Président et de son Directeur Général, des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

#### **ARTICLE 10 - LIBÉRATION DES ACTIONS**

Lors de la constitution de la Société, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la moitié au moins de leur valeur nominale.

Lors d'une augmentation de capital, les actions de numéraire sont libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président, dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du ou des souscripteurs quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à chaque associé.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne de plein droit intérêt au taux légal à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

Conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans un délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au Président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à cette formalité.

#### **ARTICLE 11 - FORME DES ACTIONS**

Les actions sont obligatoirement nominatives. Elles donnent lieu à une inscription en compte individuel dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

FG  
FE

Tout associé peut demander à la Société la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

## **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS**

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

En cas de transmission des actions, le transfert de propriété résulte de l'inscription des titres au compte de l'acheteur à la date fixée par l'accord des parties et notifiée à la Société.

Les actions résultant d'apports en industrie sont attribuées à titre personnel. Elles sont inaliénables et intransmissibles. Elles seront annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation par ledit titulaire de ses prestations à l'issue d'un délai de deux mois suivant mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de poursuivre lesdites prestations dans les conditions prévues à la convention d'apport.

## **ARTICLE 13 – PRÉEMPTION**

Tout projet de « Transfert », par un ou plusieurs associés de tout ou partie de leurs actions à un ou plusieurs associés ou à un tiers est soumis au respect du droit de préemption des associés défini ci-après.

On vise par « Transfert », toute opération entraînant ou pouvant entraîner, immédiatement ou à terme, un transfert sous quelque forme que ce soit, sans que cette liste soit limitative :

- (i) les transferts portant sur la propriété, la nue-propriété, l'usufruit ou tous droits dérivant d'une action, y compris tout droit de vote ou de percevoir des dividendes, ou tout autre démembrement de la propriété de toute action ;
- (ii) les transferts de droits préférentiels de souscription à une augmentation de capital en numéraire ou de droits d'attribution d'actions résultant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, provisions ou bénéfices, y compris par voie de renonciation individuelle au profit de personne(s) dénommée(s) ;
- (iii) les transferts à titre gratuit ou onéreux, alors même qu'ils auraient lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice ou que le transfert de propriété soit retardé ; sont en revanche exclues de ce dispositif, les transmissions par dévolution successorale, auxquelles s'appliqueront néanmoins la clause d'agrément et les dispositions extra-statutaires définies par un éventuel pacte d'associés.
- (iv) et les transferts sous forme de dation en paiement, par voie d'échange, de partage, de prêt de titre, de vente à réméré, d'apport en société, d'apport partiel d'actif, de fusion ou de scission, quelle que soit la forme de la ou des sociétés, ou à titre de garantie, résultant notamment de la constitution d'un nantissement d'actions ou de la réalisation d'un nantissement d'actions.

L'associé cédant doit notifier son projet à chacun de ses associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre récépissé daté et signé, à l'adresse et à l'attention de chacun de ses associés, en indiquant :

- le nombre, la nature et, le cas échéant, la catégorie des actions concernées ;
- la nature juridique du transfert envisagé (vente, apport, ...) ;

- le prix offert, la valorisation par action retenue et les éléments ayant permis la valorisation des actions concernées ;
- les conditions de paiement et de garanties éventuelles ;
- l'identité de l'acquéreur (état civil s'il s'agit d'une personne physique, Kbis s'il s'agit d'une personne morale immatriculée en France – ou certificat d'immatriculation s'il s'agit d'une personne morale étrangère – avec la mention (i) des personnes physiques ou morales qui la contrôlent en dernier ressort et de (ii) l'activité exercée) ;
- le cas échéant, les liens, financiers ou autres, directs ou indirects, entre le cédant et l'acquéreur.

Les associés disposeront à compter de la réception de la notification du projet de Transfert :

- (i) d'un délai de quarante-cinq (45) jours pour exercer leur droit de Prémption, en notifiant (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre récépissé daté et signé, à l'adresse et à l'attention de l'associé cédant) au cédant s'il exerce leur droit de prémption.
- (ii) d'un second délai consécutif de soixante (60) Jours pour réaliser le transfert et effectuer le règlement du prix des actions objet du droit de Prémption.

Si les droits de prémption sont supérieurs au nombre d'actions proposées à la vente, les actions concernées seront réparties par le président entre les associés qui ont notifié leur intention d'acquérir au prorata de leur participation au capital et dans la limite de leurs demandes.

Si les offres d'achat sont inférieures au nombre d'actions proposées à la vente, les droits de prémption seront réputés n'avoir jamais été exercés. Dans ce cas, et sous réserve de l'agrément ci-après prévu, l'associé cédant pourra librement céder ses actions au cessionnaire mentionné dans la notification.

Toutefois, l'associé cédant peut demander le bénéfice de l'exercice du droit de prémption à concurrence du nombre d'actions pour lequel il aura été notifié par les autres associés et procéder à la cession du solde des actions qu'il envisageait de céder, conformément aux dispositions des statuts.

Lorsque tout ou partie des actions dont la cession est projetée n'aura pas été préemptée dans les conditions ci-dessus prévues, le cédant devra, si le cessionnaire est non associé, se soumettre à la procédure d'agrément suivante :

## **ARTICLE 14 – AGRÉMENT**

### 14.1 Cessions entre vifs

La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un associé ou à un tiers est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au Président de la Société en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

L'agrément résulte d'une décision collective des associés délibérant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. A défaut de notification dans les trois mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.

FG  
R

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Si les modalités de détermination du prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Le cédant peut à tout moment aviser le Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Si, à l'expiration du délai de trois mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance de référé du Président du Tribunal de commerce, sans recours possible, l'associé cédant et le cessionnaire dûment appelés.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions, que lesdites cessions interviennent par voie d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société associée, de transmission universelle de patrimoine d'une société ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement.

Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.

#### 14.2 Transmissions par décès

La transmission des actions de l'associé décédé au profit d'une personne non associée sera soumise à l'agrément des associés statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

Pour permettre la mise en œuvre de cette procédure, les héritiers et ayants droit de l'associé décédé devront justifier auprès de la Société et de chacun des associés de leur qualité dans les deux (2) mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

A compter du jour du décès de l'associé et jusqu'à ce que la procédure d'agrément ait été totalement exercée, la ou les actions de l'associé décédé seront momentanément neutralisées et ne participeront pas aux votes lors des Assemblées. En conséquence, la majorité sera calculée abstraction faite des voix attachées auxdites actions et les dividendes éventuellement mis en paiement durant cette période resteront bloqués sur un compte courant ouvert dans les livres de la Société.

En cas de refus d'agrément, l'assemblée doit décider :

- soit la réduction du capital social suivi du remboursement des droits sociaux ;
- soit le rachat de ces mêmes droits par une personne, associée ou non, que l'assemblée aura désignée.

Dans les cas prévus ci-dessus, la valeur des droits sociaux est déterminée au jour du décès conformément à l'article 1843-4 du code civil.

A défaut de mise en œuvre de l'une de ces mesures dans l'année suivant la délibération visée au premier alinéa du présent article 14.2, l'agrément des ayants droit est réputé acquis.

La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

FG  
FE

Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle.

#### **ARTICLE 15 - LOCATION DES ACTIONS**

La location des actions est interdite.

#### **ARTICLE 16 - MODIFICATIONS DANS LE CONTRÔLE D'UN ASSOCIÉ**

Tous les associés personnes morales doivent notifier à la Société toutes informations sur le montant de leur capital social, sa répartition ainsi que l'identité de leurs associés. Lorsqu'un ou plusieurs de ces associés sont eux-mêmes des personnes morales, la notification doit contenir la répartition du capital de ces personnes morales et l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la société associée.

En cas de modification au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce du contrôle d'une société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président dans un délai de quinze jours de sa prise d'effet à l'égard des tiers.

Dans le mois suivant la notification de la modification, le Président peut consulter la collectivité des associés sur l'exclusion éventuelle de la société dont le contrôle a été modifié, la procédure d'exclusion et ses effets étant décrits dans l'article suivant.

Si la Société n'engage pas la procédure d'exclusion dans le délai ci-dessus, si l'exclusion n'est pas prononcée ou si la décision d'exclusion est annulée pour cause de non-régularisation de la cession des actions de l'associé concerné, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

#### **ARTICLE 17 - EXCLUSION D'UN ASSOCIÉ**

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- défaut d'affectio societatis ;
- mésentente durable entre associés ;
- désaccord persistant sur la gestion, les objectifs et la stratégie de la Société ;
- manquements d'un associé à ses obligations ;
- dissolution, redressement ou liquidation judiciaires ;
- changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- violation d'une disposition statutaire ;
- condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou morale (ou à l'encontre de l'un de ses dirigeants) ;
- plus généralement, la condamnation judiciaire prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou d'un dirigeant de l'associé personne morale, susceptible de mettre en cause l'image ou la réputation de la Société.

La décision d'exclusion est prise par décision collective des associés délibérant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions extraordinaires ; l'associé dont l'exclusion est proposée participe au vote et ses actions sont prises en compte pour le calcul de cette majorité.

Les associés sont appelés à se prononcer à l'initiative du Président de la Société.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu et la date de réunion des associés devant statuer sur l'exclusion lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée quinze jours avant la date de la réunion de la collectivité des associés, et ce afin qu'il puisse

40  
FE

présenter au cours d'une réunion préalable des associés ses observations, et faire valoir ses arguments en défense, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé ; elle est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du Président.

En outre, cette décision doit également statuer sur le rachat des actions de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs des actions ; il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu d'appliquer les procédures statutaires prévues en cas de cession (agrément, préemption...). La totalité des actions de l'associé exclu doit être cédée dans les trois mois de la décision d'exclusion.

Le prix de cession des actions de l'exclu sera déterminé d'un commun accord ou, à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si la cession des actions de l'associé exclu ou le paiement du prix ne sont pas réalisés dans le délai prévu, la décision d'exclusion sera nulle et de nul effet.

A compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

La présente clause d'exclusion ne peut être supprimée ou modifiée que par décision collective des associés statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

#### **ARTICLE 18 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX ACTIONS**

Toute action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part nette proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Sauf dispositions contraires de l'acte d'apport, les droits attachés aux actions résultant d'apports en industrie sont égaux à ceux de l'associé ayant le moins apporté.

Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les consultations collectives ou assemblées générales, ainsi que le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par la loi et les statuts.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements. Les droits et obligations attachés à l'action suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de la collectivité des associés.

Les créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs sociales, ni en demander le partage ou la licitation ; ils doivent s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de la collectivité des associés.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution de titres ou en conséquence d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autre opération sociale, les associés propriétaires de titres isolés, ou en nombre inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement, et éventuellement de l'achat ou de la vente du nombre d'actions ou droits nécessaires.

## **ARTICLE 19 - INDIVISIBILITÉ DES ACTIONS - NUE-PROPRIÉTÉ - USUFRUIT**

**19.1** - Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les associés propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, considéré comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société dans les deux mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa notification à la Société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

**19.2** - Si une action est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-proprétaire pour les décisions collectives extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions collectives ordinaires.

Toutefois, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote, sans toutefois pouvoir priver l'usufruitier de son droit à voter les décisions concernant l'affectation des bénéfices. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation après l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi de cette lettre.

Lorsqu'une action est grevée d'usufruit, les droits du nu-proprétaire et de l'usufruitier sont, sauf convention contraire des parties, répartis de la manière suivante :

- les dividendes et le report à nouveau reviennent à l'usufruitier ;
- le nu-proprétaire a droit aux réserves mais en cas de distribution de ces réserves, l'usufruitier a un droit de jouissance sur les sommes distribuées, sous la forme d'un quasi-usufruit, à charge pour lui de les restituer en fin d'usufruit ;
- lors du partage, le boni de liquidation et le remboursement des apports reviennent au nu-proprétaire mais restent soumis à l'usufruit, l'usufruitier pouvant disposer librement des sommes correspondantes, à charge pour lui de les restituer en fin d'usufruit (C. civ., art. 587, quasi-usufruit).

## **ARTICLE 20 – PRÉSIDENT**

La Société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non, de la Société.

### **20.1 Désignation**

Le premier Président de la Société sera désigné aux termes des présents statuts. Le Président est ensuite désigné par la collectivité des associés délibérant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

La personne morale Président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

FE FG

Le Président, personne physique, ou le représentant de la personne morale Président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

## **20.2 Durée des fonctions**

Le Président est nommé sans limitation de durée.

Les fonctions de Président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le Président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de quatre mois lequel pourra être réduit par la collectivité des associés qui statuera sur le remplacement du Président démissionnaire.

## **20.3 Révocation**

Le Président peut être révoqué pour un juste motif, par la collectivité des associés délibérant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

Toute révocation intervenant sans qu'un juste motif soit établi ouvrira droit à une indemnisation du Président.

En outre, le Président est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Président personne physique,
- mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Président personne morale,
- exclusion du Président associé.

## **20.4 Rémunération**

Le Président peut recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées par la collectivité des associés délibérant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le Président est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

## **20.5 Pouvoirs du Président**

Le Président dirige la Société et la représente à l'égard des tiers.

A ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par la loi et les statuts à la collectivité des associés et sous réserve des limitations éventuellement fixées par la décision de nomination ou par une décision ultérieure.

Les dispositions limitant les pouvoirs du Président sont inopposables aux tiers.

La Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

Le Président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

Dans les rapports avec la Société et sans que cette limitation soit opposable aux tiers, le Président devra obtenir l'autorisation préalable et écrite des associés, statuant à la majorité exigée pour les décisions ordinaires, avant la conclusion des actes suivants :

- a) acquisition ou cession d'actifs de toute nature (immeubles, portefeuille de clientèle, fonds de commerce...);
- b) acquisition par la Société de participations, cession ou souscription au capital de toutes sociétés ;
- c) souscription d'emprunts, y compris les découverts normaux en banque ;
- d) octroi de toute garantie, aval ou caution par la Société, constitution d'une hypothèque sur un immeuble social ou un nantissement sur les titres détenus par la Société ;
- e) prise en location de tous biens immobiliers par conclusion d'un bail d'une durée de plus de douze mois ;
- f) exercice de toute action en justice ;
- g) adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la Société ;
- h) tous investissements portant sur une somme supérieure à 5 000 euros HT, étant entendu que le recours à des investissements successifs d'un montant inférieur à ce plancher de 5 000 euros mais dont la somme atteindrait ou dépasserait ledit plancher au cours d'un même exercice social devra faire l'objet d'une décision collective ;
- i) souscription d'un engagement, de quelque nature que ce soit, dont la durée d'engagement pour la Société serait supérieure à un an ;
- j) adoption des résolutions de fixation et de modification de la rémunération des Dirigeants des Filiales ;
- k) adoption des résolutions portant sur l'affectation du résultat annuel des Filiales ;
- l) adoption des résolutions portant sur l'agrément des transferts de Titres des Filiales ;
- m) adoption des résolutions portant sur les modifications statutaires de toute nature devant intervenir dans les Filiales.

## **ARTICLE 21 - DIRECTEUR GÉNÉRAL**

### **21.1 Désignation**

Le Directeur Général, personne physique ou morale, associé ou non, est désigné par la collectivité des associés délibérant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires, dont elle déterminera les pouvoirs.

La personne morale Directeur Général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Directeur Général en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Directeur Général personne physique peut être lié à la Société par un contrat de travail.

La durée des fonctions du ou des Directeurs Généraux est fixée dans la décision de nomination et ne peut excéder celle du mandat du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le ou les Directeurs Généraux conservent leurs fonctions jusqu'à la nomination du nouveau Président, sauf décision contraire de la collectivité des associés.

46  
FE

Les fonctions de Directeur Général prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le ou les Directeurs Généraux peuvent démissionner de leur mandat par lettre recommandée adressée aux associés, sous réserve de respecter un préavis de quatre mois, lequel pourra être réduit par la collectivité des associés qui statuera sur le remplacement du Directeur Général démissionnaire.

### **21.2 Révocation**

Le ou les Directeurs Généraux peuvent être révoqués pour un juste motif, par la collectivité des associés délibérant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

Toute révocation intervenant sans qu'un juste motif soit établi ouvrira droit à une indemnisation du Directeur Général.

En outre, le ou les Directeurs Généraux sont révoqués de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique,
- mise en redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Directeur Général personne morale,
- exclusion du Directeur Général associé.

### **21.3 Rémunération**

Le ou les Directeurs Généraux peuvent recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées par la collectivité des associés délibérant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le ou les Directeurs Généraux sont remboursés de leurs frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

### **21.4 Pouvoirs du Directeur Général**

Le ou les Directeurs Généraux disposent du pouvoir de représenter la Société à l'égard des tiers.

Le ou les Directeurs Généraux disposent des mêmes pouvoirs que le Président, sous réserve des limitations éventuellement fixées par la décision de nomination ou par une décision ultérieure.

## **ARTICLE 22 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SES DIRIGEANTS OU ASSOCIÉS**

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le Président ou le Commissaire aux Comptes, s'il en existe, présente aux associés un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

### **ARTICLE 23 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Les associés peuvent nommer par décision collective des associés statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires, un ou plusieurs Commissaires aux Comptes, en application de l'article L. 823-1 du Code de commerce.

Cette nomination est obligatoire si la Société dépasse, à la clôture d'un exercice social, les seuils définis légalement et fixés par décret. Le Commissaire aux Comptes sera nommé pour un mandat de six exercices et exercera son mandat dans le cadre d'un audit légal classique.

Si un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital en font la demande, la Société sera également tenue de désigner un Commissaire aux Comptes, pour un mandat de trois exercices et sera soumise à l'audit légal "petites entreprises".

En outre, la nomination d'un Commissaire aux Comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital. La durée de son mandat sera de six exercices.

Dans le cas où une telle nomination demeure facultative, la collectivité des associés statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires, disposera toujours de la faculté de désigner volontairement un Commissaire aux Comptes dans les conditions prévues à l'article L. 225-228 du Code de commerce. La Société pourra limiter la durée du mandat à trois exercices et sera ainsi soumise à l'audit légal "petites entreprises".

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ils ont notamment pour mission permanente de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

### **ARTICLE 24 - REPRÉSENTATION SOCIALE**

Les délégués du comité social et économique, s'il en existe un, exercent les droits prévus par l'article L. 2312-72 du Code du travail auprès du Président. A cette fin, celui-ci les réunira une fois par trimestre au moins, et notamment lors de l'arrêté des comptes annuels.

Le comité social et économique doit être informé des décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés.

Les demandes d'inscription des projets de résolutions présentées par le comité social et économique doivent être adressées par tous moyens écrits par un représentant du comité au Président et accompagnées du texte des projets de résolutions qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

FG  
FE

Elles doivent être reçues au siège social huit jours au moins avant la date fixée pour la décision des associés. Le Président accuse réception de ces projets de résolution dans les trois jours de leur réception au représentant du comité social et économique par lettre recommandée ou par voie électronique dans les conditions définies à l'article R. 225-63 du Code de commerce.

#### **ARTICLE 25 – OBJET DES DÉCISIONS COLLECTIVES**

Les décisions collectives des associés sont ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui emportent ou entraînent directement ou indirectement une modification des statuts y compris, toute opération de fusion et d'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions ainsi que l'émission d'obligations, ainsi que celles visant à statuer sur l'agrément des cessions ou transmissions d'actions.

Toutes les autres décisions sont ordinaires.

#### **ARTICLE 26 - FORME ET MODALITÉS DES DÉCISIONS COLLECTIVES**

Les décisions collectives sont prises, au choix du Président, en assemblée générale ou résultent du consentement des associés exprimé dans un acte sous signature privée. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite et être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Toutefois, devront être prises en assemblée générale les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels et à l'affectation des résultats, aux modifications du capital social, à des opérations de fusion, scission ou apport partiel d'actif et à l'exclusion d'un associé.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

#### **ARTICLE 27 - CONSULTATION ÉCRITE**

En cas de consultation écrite, le Président adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de huit jours à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à l'auteur de la consultation par lettre recommandée.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

#### **ARTICLE 28 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Les Assemblées Générales sont convoquées, soit par le Président, soit par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant cinq pour cent au moins du capital ou à la demande du comité social et économique en cas d'urgence, soit par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe.

Pendant la période de liquidation, l'Assemblée est convoquée par le liquidateur.

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite huit jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

Toutefois, l'Assemblée Générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés y consentent.

L'ordre du jour est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 30% du capital ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions par tous moyens de communication écrite. Ces demandes doivent être reçues au siège social cinq jours au moins avant la date de la réunion. Le Président accuse réception de ces demandes dans les deux jours de leur réception.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer le Président, un ou plusieurs dirigeants, et procéder à leur remplacement.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'Assemblée par un autre associé ou par un tiers justifiant d'un mandat. Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite, et notamment par télécopie.

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire établi par la Société et remis aux associés qui en font la demande. Il devra compléter le bulletin, en cochant pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote.

Le défaut de réponse dans le délai indiqué par la convocation vaut abstention totale de l'associé.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret 2017-1416 du 28 septembre 2017, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

Lors de chaque assemblée, une feuille de présence mentionnant l'identité de chaque associé, le nombre d'actions et le nombre de droits de vote dont il dispose, est établie et certifiée par le président de séance après avoir été émargée par les associés présents et les mandataires. Y sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire.

Les réunions des assemblées générales ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'Assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'Assemblée.

L'Assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

## **ARTICLE 29 - RÈGLES DE MAJORITE POUR L'ADOPTION DES DÉCISIONS COLLECTIVES**

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent.

Chaque action donne droit à une voix.

Toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires, à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi ou par les présents statuts, seront prises à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Par exception aux dispositions qui précèdent, les décisions collectives limitativement énumérées ci-après doivent être adoptées à l'unanimité des associés disposant du droit de vote :

- celles prévues par les dispositions légales,
- les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés, et notamment l'augmentation du capital par majoration du montant nominal des titres de capital autrement que par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission.

## **ARTICLE 30 - PROCÈS-VERBAUX DES DÉCISIONS COLLECTIVES**

Les décisions collectives prises en assemblée sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et le secrétaire et établis sur un registre spécial, ou sur des feuillets mobiles numérotés.

16  
FE

Les procès-verbaux doivent indiquer le lieu et la date de la consultation, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et pour chaque résolution le résultat du vote.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet.

### **ARTICLE 31 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIÉS**

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant l'ordre du jour, le texte des résolutions et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Les rapports établis par le Président doivent être communiqués aux frais de la Société aux associés huit jours avant la date de la consultation, ainsi que les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés du dernier exercice lors de la décision collective statuant sur ces comptes.

Les associés peuvent, à toute époque, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, des statuts à jour de la Société ainsi que, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, des rapports et documents soumis aux associés à l'occasion des décisions collectives.

### **ARTICLE 32 - EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2023.

### **ARTICLE 33 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS**

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et le cas échéant, l'annexe, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Il dresse également le bilan décrivant les éléments actifs et passifs et faisant apparaître de façon distincte les capitaux propres, le compte de résultat récapitulant les produits et les charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Tous ces documents sont mis à la disposition du ou des Commissaires aux Comptes de la Société, s'il en existe, dans les conditions légales et réglementaires.

Dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels, au vu du rapport de gestion s'il y a lieu, et du rapport du ou des Commissaires aux Comptes, s'il en existe.

Lorsque la Société établit des comptes consolidés, ceux-ci sont présentés, lors de cette décision collective, avec le rapport de gestion du groupe et le rapport des Commissaires aux Comptes.

#### **ARTICLE 34 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT**

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice clos.

Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, la collectivité des associés peut prélever toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre tous les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital.

En outre, la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Les pertes, s'il en existe, sont après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

#### **ARTICLE 35 - PAIEMENT DES DIVIDENDES – ACOMPTES**

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par décision collective des associés.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve, en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué sur décision du Président des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini.

Aucune répétition de dividende ne peut être exigée des associés sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et que la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer

FE

compte tenu des circonstances. Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite trois ans après la mise en paiement de ces dividendes.

Les dividendes non réclamés dans les cinq ans de leur mise en paiement sont prescrits.

### **ARTICLE 36 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL**

Si, du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, consulter la collectivité des associés, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision collective des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si la collectivité des associés n'a pu délibérer valablement. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

### **ARTICLE 37 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision collective des associés aux conditions fixées par la loi.

La transformation en société en nom collectif nécessite l'accord de tous les associés. En ce cas, les conditions prévues ci-dessus ne sont pas exigibles.

La transformation en société en commandite simple ou par actions est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts et avec l'accord de chacun des associés qui acceptent de devenir commandités en raison de la responsabilité solidaire et indéfinie des dettes sociales.

La transformation en société à responsabilité limitée est décidée dans les conditions prévues pour la modification des statuts des sociétés de cette forme.

La transformation qui entraînerait, soit l'augmentation des engagements des associés, soit la modification des clauses des présents statuts exigeant l'unanimité des associés devra faire l'objet d'une décision unanime de ceux-ci.

### **ARTICLE 38 - DISSOLUTION – LIQUIDATION**

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts, ou à la suite d'une décision collective des associés prise dans les conditions fixées par les présents statuts.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par cette décision collective.

Le liquidateur représente la Société. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible entre les associés.

La collectivité des associés peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après remboursement à chacun des associés du montant nominal et non amorti de leurs actions, est réparti entre les associés en proportion de leur participation dans le capital social.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

### **ARTICLE 39 – CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre la Société et les associés titulaires de ses actions, soit entre les associés titulaires d'actions eux-mêmes, concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

### **ARTICLE 40 - NOMINATION DES DIRIGEANTS**

#### Nomination du Président

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts pour une durée indéterminée est :

**- Madame Fatima EDOUGNI,  
demeurant 65 rue de la Poste – Le Clos Village - 74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY**

Madame Fatima EDOUGNI accepte les fonctions de Président et déclare n'être atteinte d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

### **ARTICLE 41 - ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION**

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Madame Fatima EDOUGNI a établi un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société. Cet état est annexé aux présents statuts.

La signature des présents statuts emportera reprise de ces engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Madame Fatima EDOUGNI est expressément habilitée à accomplir les actes et à prendre les engagements suivants :

- payer tous frais et honoraires relatifs à la constitution de la société ;
- effectuer, au nom et pour le compte de la société, toutes démarches administratives et financières aux effets ci-dessus, signer tous actes et pièces, faire toutes déclarations, substituer et généralement faire le nécessaire à la réalisation des actes ci-dessus autorisés, de l'objet social et au début de l'activité ;
- réaliser toutes opérations entrant dans l'objet social et aptes à assurer la mise en œuvre effective des activités de la société ;
- procéder aux mesures d'ouverture de tout compte bancaire ;
- acquérir 100% des actions de la société 2F GESTION, société par actions simplifiée

Ces engagements seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Les actes accomplis pour le compte de la Société pendant la période de formation et régulièrement repris par celle-ci seront rattachés au premier exercice social.

**ARTICLE 42 - FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS - FRAIS**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes pour effectuer l'ensemble des formalités légales relatives à la constitution de la Société et notamment :

- signer et faire publier l'avis de constitution dans un support habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social ;
- procéder à toutes déclarations auprès du Centre de Formalités des Entreprises compétent ;
- effectuer toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- à cet effet, signer tous actes et pièces, acquitter tous droits et frais, et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire afin de donner à la Société présentement constituée son existence légale en accomplissant toutes autres formalités prescrites par la loi.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités de publicité, de dépôt et autres pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

**ANNEXES :**

- Etat des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts
- Contrat d'apport de titres du 9 juin 2022
- Rapport du commissaire aux apports du 20 juin 2022

Fait à SAINT PIERRE EN FAUCIGNY

Le 24 juin 2022

En trois exemplaires originaux

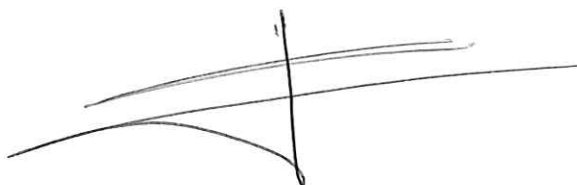
**Fatima EDOUGNI**

Faire précéder la signature de la mention manuscrite  
« Bon pour acceptation des fonctions de Président »

*"Bon pour acceptation des fonctions  
de président"*



**Franck GAZZIERO**



**ANNEXE****ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS  
POUR LA SOCIÉTÉ EN VOIE DE FORMATION  
AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

<b>Objet</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Montant TTC</b>
Signature le 9 juin 2022 d'un contrat d'apport des actions détenues par Mme Fatima EDOUGNI et M. Franck GAZZIERO dans la société 2F IMMO		
Règlement par Mme Fatima EDOUGNI, des frais d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et au Registre des Bénéficiaires Effectifs	Greffe du Tribunal de commerce	58,86 euros

Conformément aux dispositions de l'article R. 210-6 du Code de commerce, cet état sera annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

# CONTRAT D'APPORT

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **Madame Fatima Zahra EDOUGNI,**  
née le 1<sup>er</sup> janvier 1984 à MOHAMMEDIA (MAROC),  
de nationalité française,  
célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré
- **Monsieur Franck GAZZIERO,**  
né le 14 juin 1973 à BESANÇON (25),  
de nationalité française,  
célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré

demeurant ensemble 65 rue de la Poste – Le Clos Village - 74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY,

*Ci-après dénommés "les Apporteurs",  
D'une part,*

**ET**

**La société 2F HOLDING,** société par actions simplifiée en formation au capital de 107 000 euros, dont le siège social sera fixé 109 place des Arcades – 74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY,

Représentée aux présentes par Madame Fatima EDOUGNI, agissant en qualité de Présidente ,

*Ci-après dénommée "la Société bénéficiaire",  
D'autre part,*

## **IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

### ***Société 2F IMMO***

Madame Fatima EDOUGNI et Monsieur Franck GAZZIERO, détiennent respectivement chacun (245) actions et (255) actions dans la société 2F IMMO (ci-après dénommée "la Société 2F IMMO"), dont les caractéristiques sont les suivantes :

## **EXPOSÉ**

### **Constitution**

La société 2F IMMO a été constituée sous la forme d'une Société par actions simplifiée suivant acte sous seing privé en date du 21 décembre 2018.

Elle a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ANNECY le 22 janvier 2019 sous le numéro 845 404 011.

Elle est identifiée à l'INSEE sous le numéro SIRET 845 404 011 00015, code APE 6831Z Agences immobilières.

FG FE

## **Siège social**

Son siège social est sis 88 place des Pléiades - SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY (74800).

## **Objet social**

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

- *Toutes activités de transactions immobilières,*
- *La location,*
- *L'administration et la gestion des biens immobiliers, l'activité de syndic de copropriété,*
- *Toutes opérations industrielles; commerciales, financières, civiles et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.*

## **Durée**

La durée de la société est de 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 22 janvier 2118.

## **Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000 €).

Il est divisé en 500 actions de DIX (10) EUROS chacune, entièrement libérées.

Lesdites actions sont ainsi réparties :

- |                            |             |
|----------------------------|-------------|
| - Madame Fatima EDOUGNI    | 245 actions |
| - Monsieur Franck GAZZIERO | 255 actions |

## **Mandataire social**

Madame Fatima EDOUGNI est Présidente de la société 2F IMMO.

## **Exercice social**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

L'exercice clos le 31 décembre 2021 a fait ressortir un résultat net comptable de 87 533 euros et des capitaux propres de **93 610** euros.

Suivant Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 14 mars 2022, une distribution de dividendes d'un montant brut de 87 000 euros est intervenue au profit des associés, ramenant le montant des capitaux propres à 6 610 euros.

## **Agrément**

Conformément à l'article 13 des statuts de la société, les cessions d'actions au profit d'un tiers sont soumises à agrément.

Madame Fatima EDOUGNI et Monsieur Franck GAZZIERO, associés uniques de la société 2F IMMO, décident de statuer sur cet agrément conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts autorisant les associés à prendre toutes décisions collectives aux termes d'un acte sous seing privé unanime.

Monsieur Franck GAZZIERO et Madame Fatima EDOUGNI décident d'agréer l'apport au profit de la société 2F HOLDING des 500 actions leur appartenant dans la Société pour un montant de CENT SEPT MILLE EUROS (107 000€) et chargent sa Présidente de veiller à l'accomplissement des formalités d'inscription des actions au compte de la société 2F HOLDING dans les registres de la Société 2F IMMO à la date du transfert de propriété fixée par les parties.

## **CECI EXPOSE, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 - APPORTS**

#### ***1.1 Apport de Madame Fatima EDOUGNI***

Madame Fatima EDOUGNI, soussignée de première part, apporte à la société 2F HOLDING, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Madame Fatima EDOUGNI, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

- 245 actions d'une valeur nominale de DIX (10€), soit 49% des actions constituant le capital social de la société 2F IMMO, évaluées à CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS (52 430 €).

#### ***1.2 Apport de Monsieur Franck GAZZIERO***

Monsieur Franck GAZZIERO, soussigné de première part, apporte à la société 2F HOLDING, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté pour ladite Société par Madame Fatima EDOUGNI, ès-qualités, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

- 255 actions d'une valeur nominale de DIX EUROS (10€), soit 51% des actions constituant le capital social de la société 2F IMMO, évaluées à CINQUANTE QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE DIX EUROS (54 570 €).

### **ARTICLE 2 - VÉRIFICATION ET APPROBATION DE L'APPORT**

L'apport ne deviendra définitif qu'après la signature des statuts, aux termes desquels il sera procédé à l'évaluation définitive des apports en nature au vu du rapport établi par le commissaire aux apports, la société SECAUDIT, représentée par M. Guillaume BERARD, commissaire aux apports désigné par décision des associés de la Société bénéficiaire en date de ce jour et dont le rapport sera annexé aux statuts.

Cette signature devra intervenir au plus tard le 30 juin 2022 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

Il ressort de cette évaluation une valeur, pour la totalité des CINQ CENTS (500) actions composant le capital social de la Société 2F IMMO, de CENT SEPT MILLE EUROS (107 000 €).

Cette évaluation des titres apportés a été faite sur la base des comptes annuels de la société 2F IMMO arrêtés le 31 décembre 2021 et après déduction de la distribution de dividendes intervenue au profit des associés le 14 mars 2022.

Cette évaluation n'entraîne aucune conséquence défavorable à l'égard de quiconque.

### **ARTICLE 3 - RÉMUNÉRATION DE L'APPORT**

L'apport ci-dessus désigné, évalué à CENT SEPT MILLE EUROS (107 000 €) sera rémunéré par attribution :

- à Madame Fatima EDOUGNI, apporteur, de 52 430 actions, d'une valeur nominale de UN EURO (1€) chacune, entièrement libérées à créer par la société 2F HOLDING;
- à Monsieur Franck GAZZIERO, de 54 570 actions, d'une valeur nominale de UN EURO (1€) chacune, entièrement libérées à créer par la société 2F HOLDING.

### **ARTICLE 4 - PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE**

La société 2F HOLDING aura la propriété des titres apportés à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés.

Elle bénéficiera seule des dividendes qui pourraient être distribués à compter de ce même jour.

#### **ARTICLE 5 - ORIGINE DE PROPRIETE DES TITRES APPORTÉS**

Madame Fatima EDOUGNI déclare être propriétaire des 245 actions apportées pour les avoir souscrites à la constitution de la société en rémunération de son apport en numéraire.

Monsieur Franck GAZZIERO déclare être propriétaire des 255 actions apportées pour les avoir souscrites à la constitution de la société en rémunération de son apport en numéraire.

#### **ARTICLE 6 – DECLARATIONS**

Les Apporteurs et la Société bénéficiaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne, qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur.

Chacun de Madame Fatima EDOUGNI et de Monsieur Franck GAZZIERO, apporteurs, déclare :

- qu'il est de nationalité française et résident français ;
- que les titres apportés sont sa propriété légitime, qu'ils sont de libre disposition et ne sont grevés d'aucune inscription, notamment de nantissement ;
- qu'il ne fait l'objet, à titre personnel, d'aucune procédure de rétablissement personnel ou de procédure pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- que la société 2F IMMO dont les titres sont apportés n'a jamais été et n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement, de sauvegarde ou de liquidation judiciaire et ne fait pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ;
- avoir eu connaissance des opérations réalisées depuis la date d'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2021 et que ces opérations ne semblent pas pouvoir modifier l'évaluation des droits sociaux apportés.

#### **ARTICLE 7 – GARANTIE**

D'un commun accord, les parties ont décidé de ne pas mettre en place de convention de garantie d'actif et de passif ; la Société bénéficiaire ayant été parfaitement informée par le rédacteur des présentes des incidences éventuelles de l'absence d'une telle garantie.

#### **ARTICLE 8 – OPPOSABILITÉ DES APPORTS**

Le présent apport sera retranscrit sur le registre des mouvements de titres de la Société 2F IMMO à compter de l'immatriculation de la société 2F HOLDING au Registre du Commerce et des sociétés.

#### **ARTICLE 9 - DECLARATIONS FISCALES**

##### **Plus-value**

L'éventuelle plus-value constatée à l'occasion de l'apport des titres bénéficie du report d'imposition de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts jusqu'à la cession à titre onéreux des titres reçus en échange.

#### **Déclarations relatives à l'enregistrement**

Les Apporteurs déclare placer ledit apport à titre pur et simple sous le régime prévu à l'article 810 bis alinéa 1 du Code Général des Impôts (C.G.I.). Il est donc exonéré des droits de mutation.

#### **ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- les Apporteurs, en leur domicile personnel,
- la Société bénéficiaire en son siège social indiqué en tête des présentes.

#### **ARTICLE 12 - AFFIRMATION DE SINCERITE**


Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

#### **ARTICLE 13 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

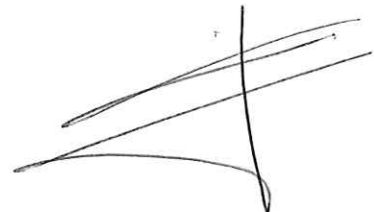
Fait à SAINT PIERRE EN FAUCIGNY  
Le 9 juin 2022  
En trois exemplaires

**Fatima EDOUGNI**



**Les Apporteurs**

**Franck GAZZIERO**



**La Société bénéficiaire**  
**2F HOLDING**  
Représentée par Fatima EDOUGNI





## **2F HOLDING**

### Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des titres de la société 2F IMMO apportés à la société 2F HOLDING

---

Société de Commissariat aux comptes, inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes,  
rattachée à la compagnie régionale des commissaires aux comptes Dauphiné-Savoie

Siège social : 23 Faubourg des Balmettes - 74000 ANNECY  
RCS ANNECY 811 352 269 - Code NAF 6920 Z - SARL au capital de 100 000 €uros

T&FE

**SOMMAIRE**

1	Présentation de l'opération et description de l'apport .....	2
1 1	Contexte de l'opération .....	2
1 2	Présentation des sociétés, des parties et intérêts en présence.....	2
1 2 1	Personnes physiques apporteurs .....	2
1 2 2	Société bénéficiaire 2F HOLDING.....	2
1 2 3	Société 2F IMMO dont les titres sont apportés.....	3
1 3	Description de l'opération .....	3
1 3 1	Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, comptes servant de base à l'opération, régimes juridique et fiscal adoptés.....	3
1 3 2	Conditions suspensives.....	3
1 3 3	Rémunération de l'apport .....	4
1 4	Présentation de l'apport .....	4
1 4 1	Méthode d'évaluation retenue.....	4
1 4 2	Description de l'apport .....	4
2	Diligences et appréciation de la valeur de l'apport .....	5
2 1	Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports .....	5
2 2	Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable .....	5
2 3	Réalité de l'apport.....	5
2 4	Appréciation de la valeur de l'apport.....	6
2 4 1	Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation .....	6
2 4 2	Détermination de la valeur de l'apport par les parties.....	6
2 4 3	Valorisation de la société 2F IMMO.....	6
3	Synthèse – Points clés.....	7
3 1 1	Diligences mises en œuvre .....	7
3 1 2	Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur.....	7
4	Conclusion.....	7



## Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des titres de la société 2F IMMO apportés à la société 2F HOLDING

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des associés du 9 juin 2022 concernant la valeur des titres de la société 2F IMMO, apportés à la société 2F HOLDING, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L. 223-9 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport en nature. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté 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 du nominal des titres 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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

- Présentation de l'opération et la description des apports ;
- Diligences et notre appréciation de la valeur des apports ;
- Synthèse – points clés ;
- Conclusion.

**2F HOLDING**

Rapport du commissaire aux  
apports sur la valeur des  
titres de la société 2F IMMO  
apportés à la société  
2F HOLDING

## **1 Présentation de l'opération et description de l'apport**

### **1 1 Contexte de l'opération**

Le présent apport des titres de la société 2F IMMO envisagé par M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI et M. Franck GAZZIERO s'opère au profit de la société 2F HOLDING, créée à cet effet.

### **1 2 Présentation des sociétés, des parties et intérêts en présence**

#### **1 2 1 Personnes physiques apporteuses**

M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI née le 1<sup>er</sup> janvier 1984 à MOHAMMEDIA (MAROC) est propriétaire de 245 actions (soit 49% du capital) de la société 2F IMMO.

M. Franck GAZZIERO né le 14 juin 1973 à BESANCON est propriétaire de 255 actions (soit 51% du capital) de la société 2F IMMO.

M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI et M. Franck GAZZIERO demeurent ensemble au 65 rue de la Poste – Le Clos Village – 74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY.

#### **1 2 2 Société bénéficiaire 2F HOLDING**

La société bénéficiaire sera la société 2F HOLDING, société par actions simplifiée au capital de 107 000 Euros, qui aura son siège social 109 place des Arcades – 74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY, en cours de formation.

La société aura pour objet social :

- La prise de participation dans toutes sociétés commerciales, immobilières, artisanales et financières ;
- La gestion d'opérations de trésorerie, l'octroi de prêts ou d'avances à des sociétés ayant avec la société des liens de capital directs ou indirects, l'ouverture et la gestion de tous comptes bancaires, la conclusion de tout emprunt et la fourniture de toutes garanties au profit des filiales ;
- La direction, l'animation, la gestion, le contrôle et la coordination de ses filiales par la participation active à la définition de leurs objectifs, de leur politique économique et par la mise en œuvre de la politique générale du groupe ;
- La fourniture de prestations de services en commun auprès de sociétés ayant avec la société des liens de capital directs ou indirects et notamment de services de management, de services administratifs, commerciaux, financiers, juridiques, comptables ou techniques ;
- L'exercice de tous mandats de gestion, d'administration, de contrôle et de conseil, la recherche et la mise au point de tous moyens de gestion et l'assistance aux entreprises liées à la société ;
- La mise à disposition de tous équipements et installations, d'espaces permettant l'exercice d'activités de bureaux ou de toutes activités professionnelles, d'outils de communication et d'outils bureautiques divers ;
- La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

**2F HOLDING**

Rapport du commissaire aux  
apports sur la valeur des  
titres de la société 2F IMMO  
apportés à la société  
2F HOLDING

- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

**1 2 3 Société 2F IMMO dont les titres sont apportés**

2F IMMO est une société par actions simplifiée au capital social de 5 000 Euros, dont le siège social est au 88 place des Pléiades – 74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ANNECY sous le numéro 845 404 011 RCS ANNECY.

Son capital, composé de 500 actions de 10 € chacune, est détenu par :

- M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI : 245 actions ;
- M. Franck GAZZIERO : 255 actions ;

La société 2F IMMO a pour objet en France et à l'étranger :

- Toutes activités de transactions immobilières ;
- La location, l'administration et la gestion de biens immobiliers, l'activité de syndic de copropriété ;
- La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

**1 3 Description de l'opération**

Les modalités de réalisation des apports sont exposées de façon détaillée dans le projet de contrat d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

**1 3 1 Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, comptes servant de base à l'opération, régimes juridique et fiscal adoptés**

La société 2F HOLDING sera propriétaire des droits sociaux apportés avec effet à sa date de création.

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.

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres de la société 2F IMMO contre les titres émis au titre de la création de la société 2F HOLDING.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera exonéré des droits, conformément aux dispositions de l'article 810 bis alinéa 1 du Code général des impôts.

**1 3 2 Conditions suspensives**

L'apport ne sera définitif qu'après la constitution de la société 2F HOLDING.

**2F HOLDING**

Rapport du commissaire aux  
apports sur la valeur des  
titres de la société 2F IMMO  
apportés à la société  
2F HOLDING

**1 3 3 Rémunération de l'apport**

En rémunération de l'apport évalué à 107 000 Euros, il sera attribué aux apporteurs, 107 000 actions de la société 2F HOLDING d'une valeur nominale de 1 Euro chacune, entièrement libérées et réparties comme suit :

- A M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI : 52 430 actions ;
- A M. Franck GAZZIERO : 54 570 actions.

**1 4 Présentation de l'apport**

**1 4 1 Méthode d'évaluation retenue**

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

**1 4 2 Description de l'apport**

Les titres de la société 2F IMMO, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 107 000 Euros, soit 214 Euros par action. Ainsi :

- 245 actions de la société 2F IMMO seront apportées par M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI pour 52 430 Euros ;
- 255 actions de la société 2F IMMO seront apportées par M. Franck GAZZIERO pour 54 570 Euros.

## 2 Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

### 2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur l'absence de surévaluation des apports effectués. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » 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 des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération d'apport.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente opération ;
- Eu des entretiens avec les conseils des parties prenantes de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Examiné le projet de contrat d'apport ;
- Vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement ANC 2017-01 ;
- Contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre.

### 2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions de la société 2F IMMO en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

### 2.3 Réalité de l'apport

Les actions appartiennent aux apporteurs pour les avoir souscrites au jour de la constitution de la société 2F IMMO en rémunération de leurs apports en numéraire.

## 2 4 Appréciation de la valeur de l'apport

### 2 4 1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

Les apports portent sur des titres représentant 100% du capital de la société 2F IMMO.

### 2 4 2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur le patrimoine de la société 2F IMMO.

### 2 4 3 Valorisation de la société 2F IMMO

#### *Evaluation par l'actif net comptable réévalué*

Nous nous sommes basés sur les capitaux propres comptables de la société au 31 décembre 2021, auxquels nous avons ajouté une plus-value latente sur fonds de commerce.

#### *Evaluation par un multiple du résultat d'exploitation (EBIT)*

Sur la base d'un EBIT moyen pondéré sur plusieurs exercices, auquel nous avons appliqué un coefficient multiplicateur usuellement retenu par la compagnie des conseils et experts financiers, et pris en compte l'endettement net, nous aboutissons à une valeur de rentabilité de la société.

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

**2F HOLDING**

Rapport du commissaire aux  
apports sur la valeur des  
titres de la société 2F IMMO  
apportés à la société  
2F HOLDING

**3 Synthèse – Points clés**

**3 1 1 Diligences mises en œuvre**

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission.

Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins au montant de la valeur nominale des parts sociales à créer.

Pour établir les conditions de l'apport, nous nous sommes basés sur l'évaluation déterminée comme décrite au point 2 du présent rapport.

Pour l'appréciation de la valeur de la société 2F IMMO, nous avons procédé à nos propres évaluations selon plusieurs approches.

Il a été décidé de retenir une valorisation de 107 000 €uros pour les titres apportés à la société 2F HOLDING par M<sup>me</sup> Fatima Zahra EDOUGNI et M. Franck GAZZIERO. Cette valeur ne nous semble pas surestimée.

**3 1 2 Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur**

Nous identifions une valeur de clientèle non comptabilisée au bilan de la société 2F IMMO. Dès lors, l'appréciation de la valeur de l'apport dépend de l'estimation de la valeur de clientèle.

**4 Conclusion**

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des titres de la société 2F IMMO, apportés à la société 2F HOLDING, n'est pas surévaluée.

*Fait à Annecy, le 20 juin 2022,*

*Le commissaire aux apports*

sa



Signature numérique de Guillaume  
BERARD  
Date : 2022.06.20 06:12:12 +02'00'  
Version d'Adobe Acrobat :  
2022.001.20142

Guillaume BERARD  
**Commissaire aux apports**