

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 B 15122

Numéro SIREN : 851 248 260

Nom ou dénomination : PADREMAR

Ce dépôt a été enregistré le 06/08/2020 sous le numéro de dépôt 77388



2010731301



GREFFE DU TRIBUNAL  
DE COMMERCE DE PARIS

1, QUAI DE LA CORSE  
75 198 PARIS CEDEX 04  
0 891 01 75 75  
GREFFE

**REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
**PROCES VERBAL DE DEPOT D'ACTES**

Dénomination : PADREMAR

Numéro RCS : 851 248 260

Numéro Gestion : 2019B15122

Forme Juridique : Société par actions simplifiée

Adresse : 37 BD DE STRASBOURG  
75010 PARIS

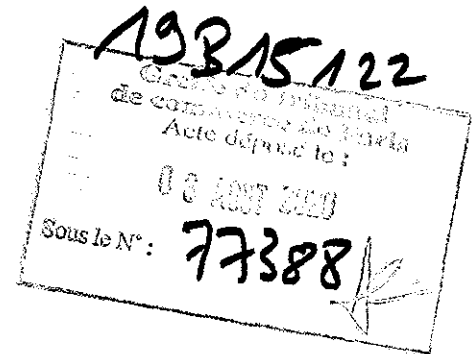
Numéro du Dépôt : 2020R077388 (2020 107313)

Date du Dépôt : 06/08/2020

- Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports

Date de l'acte : 05/08/2020

fait à Paris, le 6 août 2020



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

## **PADREMAR**

Société par actions simplifiée au capital de 1 200 euros  
Siège social : 37, boulevard de Strasbourg - 75010 PARIS  
Immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 851 248 260

*Apports de titres de la S.A.S. PAÏDJIZ HOLDING à la S.A.S. PADREMAR  
par Monsieur Marcel COHEN,  
Monsieur Yohonn COHEN,  
Monsieur Kevin COHEN,  
Monsieur Jordan COHEN,  
Madame Laura COHEN,  
Monsieur Norman COHEN,  
Monsieur Joseph LEVY,*

Aux associés de la S.A.S PADREMAR,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décisions des associés en date du 6 juillet 2020 concernant les apports devant être réalisés à la S.A.S. PADREMAR par Madame Laura COHEN et Messieurs Marcel COHEN, Yohann COHEN, Kevin COHEN, Jordan COHEN, Norman COHEN et Joseph LEVY, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.223-9 du Code de Commerce.

Les éléments apportés ont été arrêtés dans le projet de contrat d'apport transmis en date du 13 juillet 2020.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale de Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des titres à émettre par la société bénéficiaire dudit apport augmentée de la prime d'émission le cas échéant, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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.

Le présent rapport comporte trois parties :

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS
2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS
3. CONCLUSION

## SOMMAIRE

<b>1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS</b>	<b>4</b>
1.1. Présentation des participants à l'opération	4
1.1.1. Société dont les titres sont apportés	4
1.1.2. Apporteur(s)	5
1.1.3. Société bénéficiaire des apports	5
1.1.4. Liens entre les parties	6
1.2. Nature et objectifs de l'opération	6
1.3. Description des apports	7
1.3.1. Apports à titre pur et simple	7
1.4. Évaluation des apports	7
1.5. Rémunération des apports	8
1.6. Aspects juridiques et fiscaux	8
1.7. Conditions suspensives	8
1.8. Garantie d'actif et de passif	9
<b>2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS</b>	<b>10</b>
2.1. Diligences effectuées	10
2.2. Appréciation de la valeur des apports	11
2.2.1. Méthode retenue par les parties	11
2.2.2. Autre méthode retenue par les commissaires aux apports	12
2.2.3. Méthode non retenue par les commissaires aux apports	12
<b>3. CONCLUSION</b>	<b>13</b>

## 1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

### 1.1. Présentation des participants à l'opération

#### 1.1.1. Société dont les titres sont apportés

PAÏDJIZ HOLDING est une société à responsabilité limitée au capital de 4 435 630 euros, divisé en 887 126 parts sociales de 5 euros chacune, dont le siège social est situé 37, Boulevard de Strasbourg - 75010 PARIS, immatriculée en avril 2014 au RCS de PARIS sous le numéro 801 531 724.

Monsieur Norman COHEN est le Gérant de la société PAÏDJIZ HOLDING.

La Société a pour objet social directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- l'activité de holding par la prise de participation dans toutes sociétés et structures, l'administration, la gestion et le contrôle de ces participations et des sociétés contrôlées, y compris dans des sociétés civiles immobilières ;
- l'animation générale des filiales dans le cadre d'une politique de groupe (stratégie générale, prestations de services de management, assistance financière, comptable et de gestion, assistance en matière juridique, sociale et fiscale, assistance technique et informatique, assistance dans la gestion des actifs, etc.) ;
- l'acquisition, la location ou l'exploitation, ainsi que la cession, ponctuelle, de tous types de biens immobiliers ;
- la constitution de sociétés civiles immobilières et la gestion de ces sociétés civiles immobilières ;
- la construction d'immeubles ;

Et plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, techniques, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus indiqué et à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement.

La Société détient les filiales et participations suivantes :

- 100% du capital de la société JOKEY (329 108 823 RCS Paris) ;
- 3.838 parts sociales en pleine propriété (représentant 9,18% des parts) et 15.354 parts sociales en nue-propiété (représentant 36,72% des parts) de la société MCH (512 657 610 RCS Paris) ;
- 100 % du capital social de la SARL Les Orangers (838 585 529 RCS Paris) immatriculée le 30 mars 2018.

### 1.1.2. Apporteur(s)

Les apporteurs sont les personnes physiques suivantes :

- Monsieur Marcel Georges COHEN, né le 30 septembre 1949 à Oujda (Maroc), de nationalité française, célibataire, dirigeant de sociétés, demeurant 6, rue Le Marois - 75016 Paris,
- Monsieur Yohann COHEN, né le 7 septembre 1978 à Paris (75016), époux séparé de biens de Madame Stéphanie LEONIS, demeurant 84 Brompton Road - Garden City - NY 11530 (Etats-Unis d'Amérique), de nationalité française,
- Monsieur Kevin COHEN, né le 7 septembre 1981 à Paris (75016), époux séparé de biens de Madame Natasha FIHMA, de nationalité française, demeurant chez Monsieur Marcel Cohen, 6, rue Le Marois - 75016 Paris,
- Monsieur Jordan COHEN, né le 7 mars 1983 à Paris (75016), marié à Madame Dalit COHEN, demeurant 4200 Laurel Canyon Boulevard Apt 102 Studio City Californie (Etats Unis d'Amérique), de nationalité française,
- Madame Laura COHEN, née le 20 avril 1987 à Paris (France), demeurant 68 rue d'Aguesseau - 92100 Boulogne-Billancourt, de nationalité française, épouse séparée de biens de Monsieur Eliran TAIEB,
- Monsieur Norman COHEN, né le 20 avril 1987 à Paris (France), demeurant 68 Rue d'Aguesseau - 92100 Boulogne-Billancourt, de nationalité française, célibataire,
- Monsieur Joseph LEVY, né le 05 juillet 1955 à Taza (Maroc), demeurant 94, rue Jean de la Fontaine - 75016 PARIS, de nationalité française, marié à Madame Hélène Bernard sans contrat de mariage préalable, sous le régime de la communauté,

Ils détiennent 887 126 parts sociales en pleine propriété représentant 100% du capital social de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING.

### 1.1.3. Société bénéficiaire des apports

La société bénéficiaire est :

PADREMAR, société par actions simplifiée au capital de 1 200 euros, immatriculée en juin 2019 au RCS de PARIS sous le numéro 851 248 260, dont le siège social se situe 37, boulevard de Strasbourg - 75010 PARIS, représentée par son Président, Monsieur Norman COHEN.

Le capital social s'élève à 1 200 euros. Il est divisé en 1 200 actions de 1 euro de valeur nominale chacune.

Cette société a pour objet :

- L'activité de holding par la prise de participation dans toutes sociétés et structures, l'administration, la gestion et le contrôle de ces participations et des sociétés contrôlées, y compris dans des sociétés civiles immobilières ;
- L'acquisition, la location ou l'exploitation, ainsi que la cession, ponctuelle, de tous types de biens immobiliers ;
- La fourniture de prestations d'assistance administrative, comptable, commerciale, marketing, juridique et financière et la fourniture de conseils dans ces mêmes domaines ;
- La constitution de sociétés civiles immobilières et la gestion de ces sociétés civiles immobilières ;
- La construction d'immeubles ;

La société a également pour objet :

- Participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe de nature à favoriser son extension ou son développement ;
- Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

#### 1.1.4. Liens entre les parties

Monsieur Norman COHEN est Gérant et associé de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING et Président et associé de la société S.A.S PADREMAR.

Il existe un lien de parenté entre Monsieur Marcel COHEN et ses enfants : Yohan COHEN, Kevin COHEN, Jordan COHEN, Laura COHEN, Norman COHEN.

Avant l'opération envisagée :

- Yohan COHEN, Kevin COHEN, Jordan COHEN, Laura COHEN, Norman COHEN et Marcel COHEN apporteurs, sont associés de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING dont les titres sont apportés et de la S.A.S. PADREMAR, bénéficiaire.

#### 1.2. Nature et objectifs de l'opération

Selon les termes du projet de contrat d'apport transmis en date du 13 Juillet 2020, les apporteurs décident d'apporter à la S.A.S. PADREMAR 653 126 parts sociales de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING dont ils détiennent la pleine propriété et 234 000 parts sociales en nue-propriété dont ils détiennent la pleine propriété.

### 1.3. Description des apports

#### 1.3.1. Apports à titre pur et simple

Les Apporteurs s'engagent à apporter à la société S.A.S. PADREMAR la propriété des parts apportées comme suit :

- Monsieur Joseph Lévy : la pleine propriété de 77.811 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING ;
- Madame Laura Cohen : la pleine propriété de 115.063 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING ;
- Monsieur Yohann Cohen : la pleine propriété de 115.063 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING ;
- Monsieur Kevin Cohen : la pleine propriété de 115.063 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING ;
- Monsieur Jordan Cohen : la pleine propriété de 115.063 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING ;
- Monsieur Norman Cohen : la pleine propriété de 115.063 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING ;
- Monsieur Marcel Cohen : la nue-propriété de 234.000 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING avec réserve de l'usufruit (usufruit viager sur la durée de vie de Monsieur Marcel Cohen, usufruitier),

représentant ensemble 73,62% du capital social de PAÏDJIZ HOLDING en pleine propriété et environ 26,38% en nue-propriété.

#### 1.4. Évaluation des apports

La pleine propriété des 653 126 parts sociales de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING est évaluée à la somme de 12 751 276 euros. La nue-propriété des 234 000 parts sociales de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING est évaluée à la somme de 2 246 400 euros soit 9,6 euros par part sociale.

**Les apports nets ressortant des apports désignés en 1.3. sont ainsi évalués à 14 997 676 euros.**

### 1.5. Rémunération des apports

En rémunération des apports ci-dessus désignés, évalués à 14 997 676 euros, il est attribué aux apporteurs, 14 997 676 actions ordinaires nouvelles d'un (1) euro de valeur nominale chacune, émises au prix unitaire de 1 euro (soit une prime d'émission nulle), de la S.A.S. PADREMAR.

Les parts sociales émises seront entièrement libérées et attribuées comme suit aux apporteurs :

- Madame Laura Cohen 2 301 260 Actions Emises en rémunération de 115 063 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING détenues en pleine propriété et apportées au Bénéficiaire ;
- Monsieur Yohann Cohen 2 301 260 Actions Emises en rémunération de 115 063 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING détenues en pleine propriété et apportées au Bénéficiaire ;
- Monsieur Kevin Cohen 2 301 260 Actions Emises en rémunération de 115 063 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING détenues en pleine propriété et apportées au Bénéficiaire ;
- Monsieur Jordan Cohen 2 301 260 Actions Emises en rémunération de 115 063 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING détenues en pleine propriété et apportées au Bénéficiaire ;
- Monsieur Norman Cohen 2 301 260 Actions Emises en rémunération de 115 063 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING détenues en pleine propriété et apportées au Bénéficiaire ;
- Monsieur Marcel Cohen 2 246 400 Actions Emises en rémunération de 234 000 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING apportées en nue-propriété au Bénéficiaire ;
- Monsieur Joseph Lévy 1 244 976 Actions Emises en rémunération de 77 811 parts sociales de PAÏDJIZ HOLDING apportées en pleine propriété au Bénéficiaire.

### 1.6. Aspects juridiques et fiscaux

Les apporteurs sont des personnes physiques. La société bénéficiaire des apports est soumise à l'impôt sociétés.

### 1.7. Conditions suspensives

L'apport est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- la signature par le Commissaire aux Apports de son rapport ;
- la vérification et l'approbation de l'Apport par l'assemblée générale des associés du Bénéficiaire, statuant au vu du rapport du Commissaire aux Apports.

Les Parties conviennent expressément que la réalisation des conditions suspensives ci-dessus n'entraînera aucune rétroactivité de l'effet du traité d'apport, le transfert de propriété des Actions Apportées n'intervenant qu'à la Date d'Apport.

Dans l'hypothèse où les conditions suspensives ci-dessus ne seraient pas réalisées au plus tard le 30

septembre 2020 (inclus), le présent Traité d'Apport serait caduc de plein droit, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part et d'autre.

Le projet d'Apport PAÏDJIZ HOLDING a été dûment notifié à la société PAÏDJIZ HOLDING et à chacun de ses associés conformément à l'article 10.1 des statuts de la S.A.S PAÏDJIZ HOLDING laquelle a agréé par avance la société PADREMAR en qualité de nouvel associé aux termes des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire du 21 juillet 2020 dans l'hypothèse où l'apport PAÏDJIZ HOLDING viendrait à être réalisé.

#### **1.8. Garantie d'actif et de passif**

Néant.

## 2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

### 2.1. Diligences effectuées

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

- de contrôler la réalité des apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- d'apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur des apports ;
- de nous assurer que la valeur des apports n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport.

En particulier :

- Nous nous sommes entretenus d'une part avec les associés et dirigeants de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING et d'autre part avec les dirigeants de la S.A.S. PADREMAR, ainsi que leurs conseils pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte économique et juridique dans lequel elle se situe ;
- Nous avons examiné le projet de contrat d'apport transmis en date du 13 Juillet 2020, incluant notamment un article relatif à la valorisation des titres de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING et un article relatif à la parité retenue et à l'évaluation des titres de la société PADREMAR ;
- Nous avons pris connaissance des statuts :
  - de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING ;
  - de la S.A.S. PADREMAR ;
- Nous avons examiné :
  - la valorisation des actions de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING ;
  - la valorisation des actions de la S.A.S. PADREMAR ;
- Nous avons demandé à Monsieur Norman COHEN, Gérant de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING, de nous confirmer par écrit l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération, ainsi que l'absence d'événements significatifs susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

## 2.2. Appréciation de la valeur des apports

### 2.2.1. Méthode retenue par les parties

#### Apports à titre pur et simple

La valorisation des parts sociales de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING a été réalisée sur la base d'une valorisation des titres de participation qu'elle détient établie en janvier 2020 par la société et communiquée par ses conseils.

Ces titres de participation ont été valorisés selon la méthode de l'actif net réévalué.

Cette méthode est fondée sur l'évaluation du patrimoine accumulé dans l'entreprise. La méthode consiste à corriger les éléments de l'actif de tous les biais liés aux principes de la comptabilité.

Une décote de 5% d'illiquidité a été retenue pour la valorisation de chaque société détenue par PAÏDJIZ HOLDING.

La valorisation de la S.A.R.L. PAÏDJIZ HOLDING a consisté à cumuler les valeurs des titres de participation des sociétés suivantes selon les méthodes indiquées ci-dessous à hauteur des pourcentages de détention et à appliquer une décote de 5% pour illiquidité sur la valorisation globale de PAÏDJIZ HOLDING.

Participations	Méthode retenue
MANI	Actif Net Réévalué
JOKEY	Actif Net Réévalué
LES ORANGERS	Actif Net Réévalué

La valorisation de la société PAÏDJIZ HOLDING effectuée par la société et communiquée par ses conseils conclue à une valeur de 6 219 761 euros.

Valorisation PAÏDJIZ HOLDING (théorique)	6 219 761 €
Nombre de titres	320 606
Valeur du titre	19,40 €
Valeur retenue (traité d'apport)	20,00 €

À la suite des différents évènements intervenus depuis janvier 2020 (Apports des titres MCH à PAÏDJIZ HOLDING, TUP entre les sociétés MANI et JOKEY), la valorisation de la société PAÏDJIZ HOLDING conclurait à une valeur de 19 908 640 euros.

Valorisation PAÏDJIZ HOLDING (théorique)	19 908 640€
Nombre de titres	887 126
Valeur du titre	22,44 €
Valeur retenue (traité d'apport)	20,00 €

Les parties au traité d'apport ont décidé de retenir une valeur unitaire de 20 € en pleine propriété par action apportée. Une répartition de 60 %/40 % entre nue-propiété et usufruit a été retenue en l'espèce en application du barème de l'article 669 du code général des impôts compte tenu de l'âge de l'usufruitier, Monsieur Marcel Cohen (moins de 71 ans révolus) et une décote de 20% a été appliquée pour cause d'apport de participation minoritaire, de sorte que les actions en nue-propiété ont été évaluées, sur la base d'une valeur unitaire, à 9,6 €.

La valeur totale des apports au profit de PADREMAR a été conventionnellement arrêtée à 14 997 676 euros comme suit :

APPORTS PZH	NOMBRE DE PARTS APORTEES	NATURE	VALEUR EN €
Marcel Cohen	234 000	Nue-propiété	2 246 400
Laura Cohen	115 063	Pleine propriété	2 301 260
Norman Cohen	115 063	Pleine propriété	2 301 260
Jordan Cohen	115 063	Pleine propriété	2 301 260
Yohann Cohen	115 063	Pleine propriété	2 301 260
Kevin Cohen	115 063	Pleine propriété	2 301 260
Joseph Lévy	77 811	Pleine propriété	1 244 976
<b>TOTAL</b>			<b>14 997 676</b>

#### Apport net

L'apport net ressortant des apports pur et simple est ainsi évalué 14 997 676 euros.

Nous sommes d'avis que la méthodologie retenue par les parties est de nature à appréhender correctement la valeur des apports.

#### 2.2.2. Autre méthode retenue par les commissaires aux apports

Néant.

#### 2.2.3. Méthode non retenue par les commissaires aux apports

Néant.

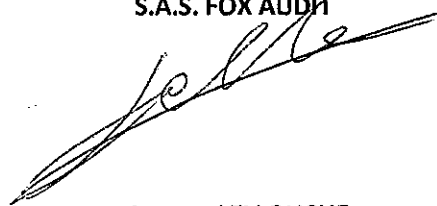
### 3. CONCLUSION

**En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur nette des apports s'élevant à 14 997 676 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports, majorée de la prime d'apport.**

Fait à PARIS,

Le 5 Aout 2020.

Le commissaire aux apports,  
S.A.S. FOX AUDIT



Jeremy LELLOUCHE,  
Associé