

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 : 2017 B 20903

Numéro SIREN : 831 986 203

Nom ou dénomination : APSYS RETAIL STREET

Ce dépôt a été enregistré le 03/08/2020 sous le numéro de dépôt 75625

APSYS RETAIL STREET (ARS)

Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 euros
Siège social : 28-32 avenue Victor Hugo – 75116 Paris
831 986 203 R.C.S de Paris

Rapport du commissaire aux apports sur l'apport de 98 parts de la SNC 2 Rond Point (SNC 2RP) par la SAS Financière Apsys

RBA SA
Commissaire aux Apports
5 rue de Prony – 75017 Paris
Tél : 01.44.40.54.00 – Fax : 01.47.63.34.52
E-mail : rba@rbagroupe.co

Aux associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée le 27 juillet 2020 par décision de l'associé unique de la SAS Apsys Retail Street (ARS) concernant l'apport en nature devant être effectué par Financière Apsys, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L.225 – 147 du Code de Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le contrat d'apport en nature. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, majorée de la prime d'émission.

Ma mission prenant fin avec le dépôt de ce rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver ci-après mes constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports ;
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports ;
3. Conclusion

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Résumé de l'opération

Dans le cadre d'une réorganisation interne, il est prévu l'apport par Financière Apsys de 98 parts sur les 100 composant le capital social de la société en nom collectif 2 Rond Point (2RP) à la société par actions simplifiée Apsys Retail Street (ARS) dont elle détient la totalité du capital social.

1.2 Présentation des parties et intérêts en présence

1.2.1 Apporteur : Financière Apsys est une SAS dont le siège est 28-32 avenue Victor Hugo à Paris (75116) immatriculée sous le numéro 499 677 649 RCS Paris.

Son président est Mr Maurice Bansay.

1.2.2 Société bénéficiaire : Apsys Retail Street (ARS) est une SAS dont le siège est 28-32 avenue Victor Hugo à Paris (75116) immatriculée sous le numéro 831 986 203 RCS Paris.

Son Président est Mr Sacha Bansay.

Son capital est de 10.000 €, divisé en 100 actions de 100 € chacune de valeur nominale et qui est entièrement détenu par Financière Apsys.

1.2.3 Société dont les titres sont apportés :

2 Rond Point SNC (2RP) dont le siège est également 28-32 avenue Victor Hugo à Paris (75116) immatriculée sous le numéro 877 866 087 RCS Paris.

Son gérant est la société Financière Apsys.

Son capital est de 10.000 €, divisé en 100 parts de 100 € chacune de valeur nominale et qui est réparti comme suit :

- Financière Apsys : 99 parts
- Apsys Retail Street : 1 part

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le traité d'apport du 30 juillet 2020.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Apport

L'apport prévu porte sur la pleine propriété de 98 parts de 2 Rond Point par Financière Apsys à sa filiale ARS.

Le montant de l'apport s'élève à 30.056.000 €, qui est la valeur réelle estimée des 98 parts 2RP apportées.

1.3.2 Caractéristiques de l'apport : date d'effet, régimes juridique et fiscal adoptés

Sous réserve de la levée des conditions suspensives visées ci-dessous, l'apport sera réalisé à la date de la décision des associés de la bénéficiaire approuvant l'apport et la valeur des titres apportés, ainsi que les modalités de rémunération des apports et constatant en conséquence la réalisation de l'apport et de l'augmentation de capital corrélative.

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. 225-147 du code de commerce.

En matière fiscale, les parties conviennent de placer l'apport sous le régime de faveur prévu par les articles 210 A, 210 B, 816 et 817 du Code Général des Impôts.

1.3.3 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- La remise du présent rapport
- Le consentement à l'apport donné par les prêteurs bancaires de la société 2 Rond Point (si celui-ci est requis)
- Le consentement à l'apport donné par les cocontractants de la société 2 Rond Point (si celui-ci est requis)
- L'approbation par les associés de la société bénéficiaire de l'apport au plus tard à la date de réalisation de l'apport, c'est-à-dire au jour de l'approbation par la société bénéficiaire de l'apport et de l'augmentation de capital le rémunérant.

1.3.4 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport de 98 parts de la SNC 2 Rond Point évalué à 30.056.000,46 €, il sera procédé à l'émission de 172 actions nouvelles de la société ARS de 100 € chacune de valeur nominale soit une augmentation de capital de 17.200 € et la constatation d'une prime d'apport de 30.038.800,46 €.

Le rapport d'échange a été déterminé sur base des valeurs réelles estimées de l'action ARS de 174.634 € et de la part de 2 Rond Point de 306.693 €, soit 1,7562 action ARS pour une part 2 Rond Point.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la société ARS sur la valeur de l'apport et à m'assurer que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

Au plan juridique, j'ai :

- pris connaissance du contrat d'apport en nature ;
- pris connaissance du projet de résolutions sur l'approbation de l'apport et du projet de rapport du Président ;
- pris contact avec les conseils des sociétés concernées par l'opération ;
- vérifié la propriété des titres apportés ;
- pris connaissance des démarches entreprises pour permettre la transmission des titres objet de l'apport ;
- consulté les documents juridiques concernant la vie sociale et l'opération d'apport.

Au plan de l'évaluation de l'apport, j'ai :

- apprécié la conformité de la méthode d'évaluation de l'apport en valeur réelle à la réglementation en vigueur ;
- pris connaissance des derniers comptes annuels de la SNC 2 Rond Point dont les titres sont apportés ;
- examiné le rapport d'évaluation par un expert immobilier indépendant de l'immeuble, propriété de 2 Rond Point ;
- vérifié la méthode et le calcul de la valeur de 2 Rond Point et des titres apportés ;
- pris connaissance du calcul de détermination du rapport d'échange, sans toutefois me prononcer sur son équité, qui sort du cadre de ma mission.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part de la Direction du Groupe, portant notamment, dans le contexte de la crise sanitaire, qu'aucuns évènements ou faits seraient intervenus entre le 31 décembre 2019 et la date d'établissement du présent rapport, susceptibles d'affecter de manière significative la valeur de l'apport.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport des titres 2 Rond Point est effectué par une personne morale à sa filiale détenue à 100 % ARS, c'est-à-dire une entité sous contrôle.

En application des dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au Plan Comptable Général (titre VII – Comptabilisation et évaluation des opérations de fusions et opérations assimilées) tel que modifié par le règlement ANC du 5 mai 2017, l'apport devrait être effectué en valeur comptable des titres 2RP chez Financière Apsys soit 9.800 €.

Mais la détermination du rapport d'échange, déterminé en valeur réelle, ne permettrait pas de rémunérer l'apporteur.

Aussi, et en application de la réglementation précitée, l'apport doit être effectué en valeur réelle.

Dès lors, l'apport des titres 2 Rond Point en valeur réelle n'appelle pas d'autre commentaire de ma part.

2.3 Réalité de l'apport, agrément et libre transmissibilité

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la propriété des titres apportés. L'apporteur étant déjà actionnaire de la bénéficiaire, aucun agrément n'est requis. Enfin, la libre transmissibilité des titres constitue une des conditions suspensives stipulées au traité.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

Pour vérifier que la valeur de l'apport de 30.056.000,46 € n'était pas surévaluée, j'ai examiné la méthode adoptée par les parties et ai vérifié les calculs réalisés.

- (1) La méthode retenue pour valoriser 2 Rond Point est l'actif net réévalué.
La réévaluation porte sur l'actif immobilier détenu, après prise en compte de l'impôt latent sur la plus-value latente.
Eu égard au secteur d'activité, la méthode suivie est pertinente.

(2) Les calculs aboutissant à la valeur estimée de 2 Rond Point sont les suivants :

| | |
|--|---------------------|
| Actif net au 31/2/2019 | (27.740) |
| Résultats du 1/01/ au 30/06/2020 | 586.645 |
| - Valeur nette comptable des immeubles détenus | (61.052.689) |
| Valeur d'expertise des biens | 101.200.000 |
| - Impôt latent sur plus-value latente | (10.036.828) |
| | <hr/> |
| | <u>30.669.388</u> € |

J'ai vérifié que l'actif net au 31/12/2019 et le résultat intercalaire correspondaient bien aux chiffres ci-dessus.

Il en est de même pour la valeur nette comptable des immeubles détenus.

Pour ce qui est de la valeur réelle estimée des biens, j'ai disposé du rapport d'un expert indépendant reconnu en date du 22/04/2020 qui conclut à une valeur de marché de 101.200.000 € hors taxes et hors frais au 31/12/2019.

L'impôt latent sur la plus-value latente a été calculé au taux de 25 %.

Je n'ai pas d'observation particulière à formuler sur les calculs aboutissant à une valeur de 30.669.388 € de la société 2 Rond Point soit une valeur de la part de 306.693,88 € et un apport des 98 parts de 30.056.000,46 €.

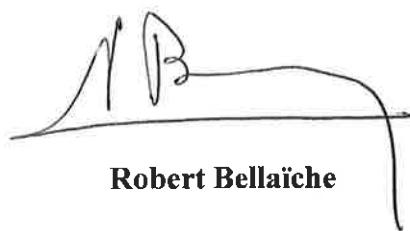
3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport de **30.056.000,46 €** n'est pas surévaluée, et, en conséquence, que la valeur des 98 parts de la SNC 2 Rond Point apportées est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société ARS de **17.200 €**, majorée de la prime d'apport de **30.038.800,46 €**.

Paris, le 31 juillet 2020

Le Commissaire aux apports

R.B.A SA



Robert Bellaïche