

RCS : AIX EN PROVENCE

Code greffe : 1301

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2005 B 01646

Numéro SIREN : 484 594 296

Nom ou dénomination : PROVENCE HABITAT

Ce dépôt a été enregistré le 30/11/2022 sous le numéro de dépôt 15374

S.A.S. PROVENCE HABITAT

75 rue Paul Sabatier
Les Académies Aixoises
13090 AIX EN PROVENCE

Rapport du commissaire aux apports

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR L'APPORT EN NATURE DES TITRES DE LA SOCIETE « C.Z. FINANCES » AU PROFIT DE LA SOCIETE « PROVENCE HABITAT ».

En exécution de la mission qui nous a été confiée en date du 9 novembre 2022 par les associés de la société PROVENCE HABITAT concernant l'apport en nature des titres de la société C.Z. FINANCES, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce.

Il nous appartient d'exprimer un avis sur l'évaluation faite de la S.A.R.L. C.Z. FINANCES. A cet effet, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives à cette mission. Ces diligences ont consisté, 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, incluant la prime d'apport, des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, d'autres part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

I – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Présentation des parties et motif de l'opération

1.1.1. Personnes physiques apporteurs

Les titres de la société C.Z. FINANCES apportés à la société PROVENCE HABITAT sont détenus par :

- M. Carmelo ZAPPITELLI, né le 21 mars 1960 à Rognac (13340) et demeurant Résidence La grande Duranne – G93, 6T chemin de Brunet à Aix-en-Provence (13090)
- Mme Marie ZAPPITELLI, née le 29 janvier 1987 à Marseille (13001) et demeurant à La vie en rose – 84 chemin des Tisserands à Cabries (13480).

1.1.2. Société bénéficiaire de l'apport

La société PROVENCE HABITAT est une société par actions simplifiée au capital de 888 888 € ayant son siège social au 75 rue Paul Sabatier – les Académies Aixoises à Aix-en-Provence (13090), immatriculée au RCS d'Aix-en-Provence sous le numéro 484.594.296. Son capital est composé de 888 888 actions de 1 € chacune, réparties comme suit :

- 588 888 actions détenues par M. Carmelo ZAPPITELLI
- 100 000 actions détenues par Mme Sara ORSATELLI née ZAPPITELLI
- 100 000 actions détenues par Mme Marie ZAPPITELLI
- 100 000 actions détenues par M. Michel ZAPPITELLI

1.1.3. Société dont les titres sont apportés

La société C.Z. FINANCES est une société à responsabilité limitée au capital de 2 005 000 € ayant son siège social au 75 rue Paul Sabatier – les Académies Aixoises à Aix-en-Provence (13090) et immatriculée au RCS d'Aix-en-Provence sous le numéro 528.126.642.

Son capital est composé de 40 100 parts sociales de 50 € chacune, réparties comme suit :

- 40 099 parts détenues par M. Carmelo ZAPPITELLI
- 1 part détenue par Mme Marie ZAPPITELLI

C.Z. FINANCES est une société ayant pour objet la prise de participation, société financière, apporteur d'affaires, holding, promotion immobilière.

1.2 Description de l'opération

1.2.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Dans le cadre de la fusion-absorption opérée entre les sociétés C.Z. FINANCES et PROVENCE HABITAT, il sera réalisé une augmentation de capital de la société absorbante afin de rémunérer les apports.

Un contrat d'apport a été établi entre les parties. 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.

1.2.2. Déclarations fiscales

1.2.2.1. Personnes physiques

En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres de la société C.Z. FINANCES contre les titres émis au titre de la création de la société PROVENCE HABITAT.

1.2.2.2. Enregistrement

En matière de droits d'enregistrement, L'enregistrement requis du présent acte est exonéré de droits, conformément aux dispositions de l'article 810 bis alinéa 1 du CGI.

1.2.3. Rémunération des apports

Pour les besoins de la rémunération des apports, le rapport d'échange arrondi des titres est fixé à 8,4 actions de la société absorbante pour 1 part sociale de la société absorbée, soit 336 839 actions de la S.A.S. PROVENCE HABITAT pour 40 100 parts sociales de la S.A.R.L. C.Z. FINANCES.

En conséquence, il sera attribué aux associés de C.Z. FINANCES, 336 839 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 €, émises par la S.A.S. PROVENCE HABITAT selon le rapport d'échange stipulé dans le traité de fusion.

Nous vous rappelons que notre mission consiste à statuer sur la valeur d'apport estimée de la société absorbée, mais en aucun cas sur le rapport d'échange des actions convenu entre les associés des deux sociétés.

1.2.4. Avantages particuliers

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

1.3. Présentation de l'apport

1.3.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 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.

1.3.2. Description de l'apport

Les titres apportés représentant 100% des parts de la S.A.R.L. C.Z. FINANCES, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 9 130 949 €.

II – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences estimées nécessaires conformément aux normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- Contrôler la réalité des apports
- Analyser la méthode de valorisation des apports
- Analyser l'impact éventuel des événements postérieurs à la date du 31/12/2021

En particulier nous avons :

- Rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Pris connaissance de l'activité de la S.A.R.L. C.Z. FINANCES au regard des derniers comptes annuels arrêtés au 31/12/2021 ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

Aucun élément significatif pour l'exercice 2022 n'a été porté à notre connaissance.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions de la S.A.R.L. C.Z. FINANCES en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3 Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par M. Carmelo ZAPPITELLI et Mme Marie ZAPPITELLI des parts sociales de la S.A.R.L. C.Z. FINANCES objet du présent apport.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

➤ Evaluation par la valeur de productivité

Les méthodes de rendement valorisent l'entreprise en fonction des bénéfices réalisés ou futurs, ou encore des dividendes versés. Cette valorisation est calculée d'après un taux d'actualisation, parfois appelé taux de capitalisation. La détermination de ce taux est fondamentale, car la valeur de l'entreprise lui est directement proportionnelle. On détermine habituellement ce taux en ajoutant au taux de rendement d'un placement sûr une prime de risque, liée au risque pris par l'investisseur. Cette méthode suppose que l'entreprise ne soit pas déficitaire.

La valorisation ressortant de notre approche conforte la valeur d'apport estimée des titres de la société C.Z. FINANCES.

III - CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous pouvons conclure que la valeur des apports s'élevant à neuf millions cent trente mille neuf cent quarante-neuf euros (9 130 949 €) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire des apports.

Fait à Marseille le 14 novembre 2022,

