



RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

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 NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1981 B 00727

Numéro SIREN : 314 514 233

Nom ou dénomination : STE INTERNATIONALE IMMOBILIERE ET FINANCIERE FRANCO ALLEMANDE

Ce dépôt a été enregistré le 08/08/2017 sous le numéro de dépôt 30508

MICHEL SUDIT

Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes
217-219, Rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS
Tél. 01 56 90 19 00 – Fax 01 56 90 19 01



**Apport de titres de la société SCI LINCOLN
détenus par Madame Corinne EVENS à la Société S.I.I.F.F.A.**

=====

**Rapport du commissaire aux apports
sur la valeur des apports
en application de l'article L. 225-147
du Code de Commerce**

=====

S.I.I.F.F.A.

Société par Actions Simplifiée au capital de 2.592.000 euros
34-38 rue Camille Pelletan
92300 Levallois-Perret
Immatriculation au RCS de Nanterre N°314 514 233

Aux associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision des associés en date du 10 juillet 2017, concernant les apports des titres de la société SCI LINCOLN, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce sur la valeur des apports. Ces valeurs d'apport ont été arrêtées dans le projet du traité d'apport en date du 10 juillet 2017 entre d'une part Madame Corinne EVENS en qualité d'Apporteur, et d'autre part la société S.I.I.F.F.A. en qualité de Bénéficiaire, représentée par son Président Madame Corinne EVENS.

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 de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission : cette doctrine requière la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et des avantages particuliers pouvant exister, 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.

A aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport comporte les chapitres suivants :

- 1- Présentation de l'opération et description des apports
- 2- Diligences effectuées et appréciation de valeur des apports
- 3- Conclusion

1- PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

Le projet de traité d'apport en date du 10 juillet 2017 indique que l'apport serait effectué par Madame Corinne EVENS qui apporte la pleine propriété des 3.251 parts sociales de la SCI LINCOLN qu'elle possède.

Les termes utilisés dans le présent rapport et dont la première lettre figure en majuscule auront sauf stipulation contraire la signification qui leurs seraient donnés dans le projet de contrat d'apport de la société.

1.1. Sociétés et personnes physiques concernées

1.1.1 Société dont les actions sont apportées

La société **SCI LINCOLN**, société civile immobilière, au capital de 45.000 euros, divisé en 10.000 parts sociales de 4,5 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Son siège social est situé au 63 Avenue des Champs-Élysées – 75008 Paris. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 438 301 335.

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, l'exploitation par baux, locations ou autrement, de tous biens et droits immobiliers, la mise en valeur de ces biens et droits immobiliers, par tous moyens, notamment par l'édification ou la transformation de constructions pour toutes destinations et par tous travaux d'aménagement de viabilité et autres.
- Et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet pourvu que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la société.

Cette société a été immatriculée le 12 Juin 2001.

La Société a pour gérant la Société Internationale Immobilière et Financière Franco-Allemande. (S.I.I.F.F.A.)

1.1.2 Société Bénéficiaire de l'apport

La société **S.I.I.F.F.A**, société par actions simplifiée au capital de 2.592.000 euros, divisé en 108.000 actions de même catégorie de 24 euros de valeur nominal chacune, entièrement libérées.

Son siège social est situé au 34-38 Rue Camille Pelletan 92300 Levallois-Perret. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 314 514 233.

La Société a pour objet :

- L'acquisition, construction, propriété, prise à bail, gestion de tous biens et droits immobiliers à usage d'habitation, de bureaux, d'activité ou de commerce, en vue de leur location ;
- Prise de participation dans toutes sociétés immobilières, industrielles et commerciales ;
- Prestation de services aux sociétés immobilières du groupe ;
- Prestations de services financiers ou techniques à n'importe quelle autre société extérieure au groupe.
- Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

Cette société a été immatriculée le 13 avril 1981.

Le président est Madame Corinne EVENS.

1.1.2. Personne apporteuse

La personne apporteuse est la suivante :

- **Madame Corinne EVENS**, née le 28 octobre 1955 à Antwerpen en Belgique, de nationalité Belge, demeurant 7 rue Beautreillis – 75004 Paris.

1.2. Objectif de l'opération

L'opération d'apport s'inscrirait dans le cadre de l'intention de Mme Corinne EVENS de transférer l'intégralité de ses parts sociales qu'elle détient dans la SCI LINCOLN par voie d'apport en nature, permettant ainsi à la société S.I.I.F.F.A. de détenir directement 100% du capital et des droits de vote de la SCI LINCOLN.

1.3. Propriété, jouissance et conditions de l'apport

Le traité d'apport indique que l'apport prendrait effet à la Date de Réalisation. En conséquence le bénéficiaire deviendrait propriétaire des parts apportées à compter de la Date de Réalisation ainsi que de l'ensemble des droits qui leurs sont ou leur deviendraient attachées.

1.4. Conditions générales

L'apport effectué par l'Apporteur serait réalisé à la date des décisions collectives des associés de la société S.I.I.F.F.A. approuvant :

- L'apport effectué par l'apporteur ;
- La valeur des parts apportées par l'apporteur au vu du rapport du Commissaire aux apports qui devrait être déposé au greffe du tribunal de commerce ;
- L'augmentation de capital corrélative ;
- La remise à l'apporteur en échange des actions apportées, d'actions nouvelles émises par le bénéficiaire de l'apport.

La date de Réalisation devrait intervenir au plus tard le 31 octobre 2017.

Si les apports et l'augmentation de capital devant en résulter n'ont pas été définitivement réalisés au plus tard à la Date de Réalisation telle qu'elle est définie dans le contrat d'apport, les stipulations du contrat d'apport seront considérées comme nulles et non avenues, entre les parties concernées.

1.5. Description et évaluation des apports

1.5.1 Description des apports

Madame Corinne EVENS apporte la pleine propriété des 3.251 parts sociales qu'elle possède de la société SCI LINCOLN.

1.5.2 Evaluation des apports

L'apport de la pleine propriété des 3.251 parts sociales de la société SCI LINCOLN a été évalué et s'élèverait au total à 325.100 euros, soit 100 euros par part sociale.

La valeur des parts apportées a été établie d'un commun accord entre l'apporteur et le bénéficiaire sur la base d'un prix par part de la société SCI LINCOLN de 100 euros.

1.6. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport, la société S.I.I.F.F.A. devrait émettre au total 851 nouvelles actions de 24 euros de valeur nominale chacune, soit une augmentation de capital d'un montant total de 20.424 euros.

La valeur réelle à la Date de Réalisation d'une action S.I.I.F.F.A. s'élèverait à 382 euros. Ces 851 nouvelles actions de 24 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées seraient émises avec une prime d'apport d'un montant total de 304.676 euros.

2- DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de mon rapport ; il ne m'appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de mon rapport et la date de décision des associés appelés à se prononcer sur l'opération d'apports envisagée.

Ma mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

2.1 Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires pour apprécier la valeur de l'apport, conformément à la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à ce type de mission, et notamment :

- J'ai pris connaissance de l'économie générale de l'opération afin de comprendre son bien-fondé et le contexte économique dans lequel elle se situe ; examiner les différentes stipulations du traité d'apport ;
- J'ai collecté les informations financières, comptables et juridiques nécessaires à la compréhension de l'opération ;
- J'ai pris connaissance des divers documents juridiques, comptables et techniques des sociétés concernées par l'opération ;
- J'ai pris connaissance des procès-verbaux des diverses assemblées de la société SCI LINCOLN
- J'ai pris connaissance des derniers comptes annuels au 31 décembre 2016 de la société SCI LINCOLN.
- J'ai pris connaissance du projet de contrat de cession de parts sociales de la SCI LINCOLN du 10 juillet 2017 relatif aux cessions des parts sociales détenues par Monsieur Bertrand MARION à la société S.I.I.F.F.A.

Plus généralement, j'ai vérifié qu'aucun fait ou événement n'est survenu jusqu'à la date de mon rapport, susceptible d'avoir une incidence financière sur la valeur de l'apport.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elles ne constituent, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité.

2.2. Vérifications de la valorisation des apports

La SCI LINCOLN détient à son actif un bien immobilier d'une surface de 240 mètres carrés situé au 14 rue Lincoln à Paris 8eme.

Les parts sociales de la société SCI LINCOLN évaluées pour leur ensemble à 1.000.000 euros ont été valorisées sur la base de ses fonds propres au 31 décembre 2016 corrigés des créances locataires non recouvrables et ajustés de la valeur réelle de l'immeuble.

Le bien immobilier a été valorisé à 2.400.000 euros.

La valeur d'apport des parts sociales induite par cette valorisation n'appelle pas de commentaires de ma part.

J'ai pris connaissance des valeurs immobilières dans le secteur de Paris 8eme et je n'ai pas d'observations à formuler sur la valeur retenue du bien immobilier.

Sur la base de cette approche et au terme de mes travaux, je n'ai pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause la valeur des apports dans le cadre de la présente opération envisagée en regard de mon objectif visant à m'assurer de sa non surévaluation.

- **CONCLUSION**

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur d'apport s'élevant à 325.100 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des parts sociales apportées est au moins égale au montant de l'émission d'actions de la société bénéficiaire augmentée de la prime d'émission relative à cet apport.

Fait à Paris, le 26 juillet 2017

Michel Sudit

Commissaire aux apports