



RCS : BELFORT
Code greffe : 9001

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

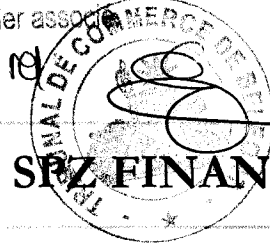
**Le greffier du tribunal de commerce de BELFORT atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2009 B 00217
Numéro SIREN : 512 223 116
Nom ou dénomination : SPZ FINANCE

Ce dépôt a été enregistré le 11/12/2013 sous le numéro de dépôt 2496

Déposé au Greffe du
Tribunal de Commerce de Belfort
le11 DEC. 2013
Sous le N° d'Entrée : 2496.
Le Greffier associé



SAS SPZ FINANCE

***RAPPORT DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS SUR LA VALEUR
DES APPORTS***

SPZ FINANCE

Société par actions simplifiée
au capital de **37 000 Euros**

**Siège social : 28, Rue des Marronniers
90 160 PEROUSE**

512 223 116 RCS de BELFORT

=====

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORT SUR LA VALEUR DES APPORTS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'acte sous seings privés concernant l'apport d'actions entre Monsieur Savino ZANNOLFI, apporteur, et la SAS SPZ FINANCE, bénéficiaire, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

L'apport des actions a été arrêté dans un contrat d'apport de droits sociaux conclu le 16 septembre 2013. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent 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, d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Le présent rapport relatant l'exécution de notre mission comporte :

- ✓ une présentation de l'opération,
- ✓ l'exposé de nos diligences,
- ✓ la conclusion.

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1 Présentation des personnes concernées

1.1.1 Monsieur Salvino ZANNOLFI

Monsieur Savino ZANNOLFI est associé des sociétés suivantes :

- ✓ La société civile immobilière ZAC DE LA JUSTICE
- ✓ La société civile immobilière 4 RUE MENY
- ✓ La société civile immobilière 2 RUE ALBERT CAMUS
- ✓ La société civile immobilière 9 AVENUE CHARLES BOHN
- ✓ La société civile immobilière RUE GUSTAVE LANG
- ✓ La société civile immobilière 35 STRASBOURG
- ✓ La société civile immobilière 1 RUE REISET
- ✓ La société civile immobilière 6 RUE DU RHONE
- ✓ La société civile immobilière RENE CASSIN
- ✓ La société civile immobilière 59 RUE OEHMICHEN
- ✓ La société civile immobilière ZAC DES PRES ANDELNANS
- ✓ La société civile immobilière 1 AVENUE CHARLES BOHN

Monsieur Savino ZANNOLFI demeure au 2, Impasse de l'Aubépine 90160 BESSONCOURT.

Monsieur ZANNOLFI est né à BELFORT (90000), le 3 mars 1980, de nationalité Française.

1.1.2 SPZ FINANCE

Société par Actions Simplifiée au capital de 37.000 €, dont le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE, immatriculée au RCS de BELFORT sous le n° 512.223.116, représentée par son Président, M. Patrick ZANNOLFI

La société a pour objet, en France et dans tous les pays :

- ✓ l'acquisition par voie d'apport, d'achat, de souscription ou autrement, la propriété, l'administration, la gestion de tous titres, parts sociales, obligations et autres valeurs mobilières.
- ✓ la prise d'intérêt ou de participation dans toutes les sociétés.
- ✓ la propriété, l'administration et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières.
- ✓ l'acquisition, la gestion, la location et l'administration de tous les biens mobiliers et immobiliers.
- ✓ Toutes activités de conseil et organisation, notamment dans les domaines financiers et administratifs.

1.2 Description de l'opération

1.2.1 Nature et objectifs de l'opération

Monsieur Savino ZANNOLFI souhaite apporter des titres sociaux détenus dans 12 sociétés :

- ✓ **La société ZAC DE LA JUSTICE** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 24 juin 2004.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 477.872.774.

Son capital social s'élève à 1.010 euros, divisé en 101 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 101, réparti comme suit :

- M. ZANNOLFI Patrick, 1 part
- MME ZANNOLFI Anne-Marie, 1 part
- M. ZANNOLFI Savino, 99 parts.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

- ✓ **La société 4 RUE MENY** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 08 février 2005.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 481.073.039.

Son capital social s'élève à 1.010 euros, divisé en 101 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 101, réparti comme suit :

- M. ZANNOLFI Patrick, 1 part
- MME ZANNOLFI Anne-Marie, 1 part
- M. ZANNOLFI Savino, 99 parts.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

- ✓ **La société 2 RUE ALBERT CAMUS** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 08 février 2005.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 481.129.609.

Son capital social s'élève à 1.010 euros, divisé en 101 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 101, réparti comme suit :

- M. ZANNOLFI Patrick, 1 part
- MME ZANNOLFI Anne-Marie, 1 part
- M. ZANNOLFI Savino, 99 parts.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

- ✓ **La société 9 AVENUE CHARLES BOHN** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 08 février 2005.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 481.129.716.

Son capital social s'élève à 1.010 euros, divisé en 101 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 101, réparti comme suit :

- M. ZANNOLFI Patrick, 1 part
- MME ZANNOLFI Anne-Marie, 1 part
- M. ZANNOLFI Savino, 99 parts.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

- ✓ **La société RUE GUSTAVE LANG** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 18 janvier 2006.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 488.459.942.

Son capital social s'élève à 1.010 euros, divisé en 101 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 101, réparti comme suit :

- M. ZANNOLFI Patrick, 1 part
- MME ZANNOLFI Anne-Marie, 1 part
- M. ZANNOLFI Savino, 99 parts.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

- ✓ **La société 35 STRASBOURG** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 24 juin 2004.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 477.873.285.

Son capital social s'élève à 1.010 euros, divisé en 101 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 101, réparti comme suit :

- M. ZANNOLFI Patrick, 1 part
- MME ZANNOLFI Anne-Marie, 1 part
- M. ZANNOLFI Savino, 99 parts.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

- ✓ **La société 1 RUE REISET** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 10 novembre 2010.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 528.487.937.

Son capital social s'élève à 1.010 euros, divisé en 1.010 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 1.010, réparti comme suit :

- SPZ FINANCE, 909 parts
- M. ZANNOLFI Savino, 101 parts.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

- ✓ **La société 6 RUE DU RHONE** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 22 novembre 2011.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 538.510.009.

Son capital social s'élève à 1.000 euros, divisé en 1.000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 1.000, réparti comme suit :

- SPZ FINANCE, 999 parts
- M. ZANNOLFI Savino, 1 part.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

- ✓ **La société RENE CASSIN** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 22 novembre 2011.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 538.459.710.

Son capital social s'élève à 1.000 euros, divisé en 1.000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 1.000, réparti comme suit :

- SPZ FINANCE, 999 parts
- M. ZANNOLFI Savino, 1 part.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

- ✓ **La société 59 RUE OEHMICHEN** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 06 janvier 2012.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 539.314.716.

Son capital social s'élève à 1.000 euros, divisé en 1.000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 1.000, réparti comme suit :

- SPZ FINANCE, 999 parts
- M. ZANNOLFI Savino, 1 part.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

- ✓ **La société ZAC DES PRES ANDELNANS** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 14 février 2013.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 791.358.427.

Son capital social s'élève à 1.000 euros, divisé en 1.000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 1.000, réparti comme suit :

- SPZ FINANCE, 999 parts
- M. ZANNOLFI Savino, 1 part.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

- ✓ **La société 1 AVENUE CHARLES BOHN** a été constituée sous forme de société civile immobilière suivant acte sous seings privés du 14 février 2013.

Le siège social est fixé 28, rue des Marronniers – 90160 PEROUSE.

Elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 791.355.621.

Son capital social s'élève à 1.000 euros, divisé en 1.000 parts de 1 euro chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 1.000, réparti comme suit :

- SPZ FINANCE, 999 parts
- M. ZANNOLFI Savino, 1 part.

La société a pour objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

1.2.2 Caractéristiques essentielles de l'apport

- ✓ Pour la perception des droits d'enregistrement du présent traité, M. Patrick ZANNOLFI, ès-qualités, ainsi que l'apporteur, déclarent qu'ils entendent soumettre la présente opération au droit fixe de 125 Euros. Pour la perception des droits d'enregistrement de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société « SPZ FINANCE », celle-ci sera soumise au droit fixe de 500 Euros.

- ✓ La société « SPZ FINANCE » est assujettie, de plein droit, lors de sa constitution, au régime fiscal des sociétés de capitaux. Elle est contrôlée par l'apporteur, Monsieur Savino ZANNOLFI, qui en détient la majorité des droits de vote. En conséquence, en matière d'impôt sur le revenu, l'apport est soumis aux dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI (Loi 2012-1510 du 29 décembre 2012 art. 18) applicable aux apports réalisés à compter du 14 novembre 2012 (report d'imposition), s'agissant d'un apport pur et simple de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés, et n'ayant donné lieu à aucune soulte. De ce fait, au titre de l'année de l'apport, la plus-value d'apport ne sera pas constatée mais l'apporteur devra indiquer le montant de la plus-value en report sur la déclaration d'ensemble des revenus.

Le report d'imposition prendra fin :

- ✓ lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport, ou des parts ou droits dans les sociétés ou groupements interposés.
- ✓ lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres apportés à la société « SPZ FINANCE » dans un délai de trois ans à compter de l'apport, sauf si cette société prend l'engagement de réinvestir dans un délai de deux ans à compter de la cession au moins 50 % du produit de la cession dans une activité économique.
- ✓ lorsque Monsieur Savino ZANNOLFI transférera son domicile fiscal hors de France dans les conditions prévues à l'article 167 bis du CGI antérieurement aux événements visés ci-dessus.

- ✓ Les 99 parts de la société « RUE GUSTAVE LANG » sont évaluées à la valeur totale en toute-propriété de CENT QUATRE-VINGT DIX MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (190.640 €), chacune, soit une somme de MILLE NEUF CENT VINGT CINQ EUROS SOIXANTE CINQ CENTIMES (1.925,65 €) chacune.
- ✓ Les 99 parts de la société « 35 STRASBOURG » sont évaluées à la valeur totale en toute-propriété de DEUX MILLE SIX CENT CINQUANTE HUIT EUROS (2.658 €), chacune, soit une somme de VINGT SIX EUROS QUATRE-VINGT CINQ CENTIMES (26,85 €) chacune.
- ✓ Les 101 parts de la société « 1 RUE REISET » sont évaluées à la somme totale en toute-propriété de UN EURO (1 €).
- ✓ La part de la société « 6 RUE DU RHONE » est évaluée à la somme en toute-propriété de UN EURO (1 €).
- ✓ La part de la société « RUE CASSIN » est évaluée à la somme en toute-propriété de UN EURO (1 €).
- ✓ La part de la société « 59 RUE OEHMICHEN » est évaluée à la somme en toute-propriété de UN EURO (1 €).
- ✓ La part de la société « ZAC DES PRES ANDELNANS » est évaluée à la somme en toute-propriété de UN EURO (1 €).
- ✓ La part de la société « 1 AVENUE CHARLES BOHN » est évaluée à la somme en toute-propriété de UN EURO (1 €).

Ainsi l'apport s'établirait à un montant total de 920 930 €.

1.2.4 Condition suspensive

L'apport qui précède ne deviendra définitif qu'au jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société « SPZ FINANCE », au terme de laquelle il sera statué sur l'évaluation des apports en nature au vu du rapport établi par un Commissaire aux Apports, et sera réalisée l'augmentation de capital.

2 DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux Apports

S'agissant des valeurs individuelles des apports proposées dans les projets de statuts, nos diligences ont consisté à :

- ✓ Contrôler la valorisation des titres apportés,
- ✓ S'assurer que les titres apportés ne sont pas surévalués,
- ✓ Contrôler que la société a fait l'objet d'une procédure d'agrément dans les 12 sociétés dont les titres sont apportés, comme mentionné dans les statuts.

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 920 930 Euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Par ailleurs, aucun avantage particulier n'a été stipulé dans le contrat d'apport de droits sociaux.

FAIT À BEAUNE

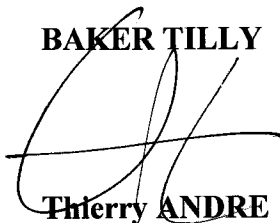
L'AN DEUX MILLE TREIZE

LE VINGT SEPTEMBRE

Le Commissaire aux Apports

SCP ANDRE & ASSOCIES

BAKER TILLY



Thierry ANDRE