

RCS : MARSEILLE

Code greffe : 1303

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 04050

Numéro SIREN : 901 374 637

Nom ou dénomination : OTHELLO

Ce dépôt a été enregistré le 01/10/2021 sous le numéro de dépôt 21812

**SAS OTHELLO**

2, Rue Maréchal Floch

Angle 1 Rue des Frères Blanchard

13600 LA CIOTAT

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS  
SUR L'APPORT DES PARTS SOCIALES DE LA  
SOCIETE « FLEUROT IMMOBILIER », DE LA SCI « D2 »  
ET DE LA SCI « JAZZ »  
LORS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL  
DE LA SOCIETE « OTHELLO »**

**SIEGE SOCIAL :**

Hôtel de PAUL  
53, rue Grignan - 13006 Marseille  
Tél. 04 91 04 14 10

**ETABLISSEMENTS SECONDAIRES :**

Centre d'affaires EXPOBAT  
L7 - 2, rue de Lisbonne - 13480 Cabriès  
Tél. 04 42 02 08 45

Centre d'affaires ALTA ROCCA  
Bât. C - 1120, RD de Gémenos - 13400 Aubagne  
Tél. 04 91 04 14 10



**Monsieur,**

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par décision de l'associé unique de la société « OTHELLO » en date du 13 juillet 2021 concernant l'apport des parts sociales devant être effectué par Monsieur Camille FLEUROT dans le cadre de l'apport des sociétés :

- **FLEUROT IMMOBILIER**, Société à Responsabilité Limitée à associé unique au capital de 300 000 €, dont le siège social est 2, rue Maréchal Foch - Angle 1, rue des Frères Blanchard - 13600 LA CIOTAT et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 529 543 530 ;
- **D2**, Société civile immobilière au capital de 500 €, dont le siège social est 2, rue du Maréchal Foch - 13600 LA CIOTAT et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 819 334 699 ;
- **JAZZ**, Société civile immobilière au capital de 500 €, dont le siège social est 2, rue du Maréchal Foch - 13600 LA CIOTAT et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 831 868 708.

J'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L 225.147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de Convention d'apport en nature, signé par Monsieur Camille FLEUROT, unique apporteur concerné le 1<sup>er</sup> septembre 2021.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports ne sont pas surévaluées.

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 nominale des actions à émettre par la Société bénéficiaire de l'apport.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du 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.

Mon rapport est établi selon le plan 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. CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le présent apport de titres est envisagé par Monsieur Camille FLEUROT, qui détient l'intégralité des parts sociales des sociétés visées par l'opération d'apport projeté.

Ainsi, il apportera toute ou partie des parts sociales des sociétés suivantes :

1. FLEUROT IMMOBILIER :  
Monsieur Camille FLEUROT apporte à la Société OTHELLO la pleine propriété de 800 parts sociales, numérotées de 1 à 800 inclus, représentant la totalité du capital de la société FLEUROT IMMOBILIER,
2. D2 : Monsieur Camille FLEUROT apporte à la Société OTHELLO la pleine propriété de 99 parts sociales, numérotées de 1 à 99 inclus, représentant 99 % du capital de la société D2.
3. JAZZ : Monsieur Camille FLEUROT apporte à OTHELLO la pleine propriété de 499 parts sociales, numérotées de 1 à 499 inclus, représentant 99,80 % du capital de la société JAZZ.

L'ensemble des apports effectués représentant le capital social de la Société OTHELLO représentant une somme de **761.000 €**.

Il souhaite apporter à la Société, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, les parts sociales qu'ils détiennent dans chacune des sociétés qui représente à la date du transfert quasi 100 % du capital social et des droits de vote de ces deux sociétés.

Cette opération a pour objectif un but patrimonial.

### 1.2. PRESENTATION DES SOCIETES ET DES PARTIES EN PRESENCE

#### 1.2.1. *Personne physique apporteuse*

L'apport des titres des sociétés :

- **FLEUROT IMMOBILIER**, Société à Responsabilité Limitée à associé unique au capital de 300 000 €, dont le siège social est 2, rue Maréchal Foch - Angle 1, rue des Frères Blanchard - 13600 LA CIOTAT et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 529 543 530 ;
- **D2**, Société civile immobilière au capital de 500 €, dont le siège social est 2, rue du Maréchal Foch - 13600 LA CIOTAT et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 819 334 699 est effectué par Messieurs Camille FLEUROT.
- **JAZZ**, Société civile immobilière au capital de 500 €, dont le siège social est 2, rue du Maréchal Foch - 13600 LA CIOTAT et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 831 868 708.

La présente opération, qui consiste en l'apport à titre pur et simple des titres de capital détenus par l'Apporteur dans le capital social de la Société Bénéficiaire, est placée sous le régime des apports en nature.

### ***1.2.2. Société bénéficiaire OTHELLO***

Conformément aux statuts, la Société est une société par actions simplifiée au capital de 1.000 € qui disposera d'un capital de 761.000 € après apport des parts sociales liées à l'opération envisagée.

La valorisation des parts sociales des sociétés apportées a été fixée compte tenu de leurs caractéristiques notamment pour la société « immobilière » d'une évaluation de son fond de commerce basé sur une caractéristique secteur (multiple du chiffre d'affaires) et pour les sociétés civiles immobilières de la valeur réelle de l'immeuble ; l'ensemble de ces valorisations forment une valeur apportée globale de 760.000 €, soit 1.000 € par action de la société « OTHELLO » bénéficiaire de l'apport.

En conséquence, les Apports sont évalués à la somme totale de :

**SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 €) et il sera rémunéré par l'émission de 76.000 actions ayant une valeur nominale de 1.000 €.**

### ***1.2.3. Les sociétés dont les titres sont apportés***

Les principales caractéristiques des sociétés dont les titres sont apportés à la société bénéficiaire sont les suivantes :

- **FLEUROT IMMOBILIER**, Société à Responsabilité Limitée à associé unique au capital de 300 000 €, dont le siège social est 2, rue Maréchal Foch - Angle 1, rue des Frères Blanchard - 13600 LA CIOTAT et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 529 543 530 ;
- **D2**, Société civile immobilière au capital de 500 €, dont le siège social est 2, rue du Maréchal Foch - 13600 LA CIOTAT et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 819 334 699
- **JAZZ**, Société civile immobilière au capital de 500 €, dont le siège social est 2, rue du Maréchal Foch - 13600 LA CIOTAT et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, sous le numéro 831 868 708.

La société « FLEUROT IMMOBILIER » exploite une activité d'agence immobilière (activité gestion et transaction).

Les chiffres clés de la société « FLEUROT IMMOBILIER » sont les suivants :

- **Ses chiffres d'affaires :**

- au 31/12/2020 : 690 k€.

- au 31/12/2019 : 639 k€.

Compte tenu de la valorisation du fond de commerce nous indiquons les chiffres clés permettant au lecteur de pouvoir visé les chiffres d'affaires par activité.

<b>SARL FLEUROT IMMOBILIER</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>	page 10
Période du 01/01/2020 au 31/12/2020	DÉTAILLÉ Présenté en Euros	

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice clos le		Exercice précédent		Variation			
	31/12/2020 (12 mois)		31/12/2019 (12 mois)		absolue (12 / 12)			
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	<b>690 264</b>		<b>690 264</b>	100,00	<b>639 441</b>	100,00	<b>50 823</b>	7,95
706121 HON. GERANCE 20 %	316 913		316 913	45,91	317 261	49,62	-348	-0,10
706122 HON. GERANCE HT BILAN	3 450		3 450	0,50	9 401	1,47	-5 951	-93,29
706321 HON. LOCATIONS 20 %	65 929		65 929	9,55	59 055	9,24	6 874	11,64
706322 HON. LOCATIONS HT BILAN	-571		-571	-0,07	727	0,11	-1 298	-178,53
706341 HON. ACTES BAUX 20 %	22 876		22 876	3,31	18 635	2,91	4 241	22,76
706342 HON. ACTES BAUX HT BILAN	-110		-110	-0,01	279	0,04	-389	-139,42
708302 HON. DIV. CONT. HT BILAN	1 213		1 213	0,18	987	0,15	226	22,90
708303 HONORAIRES TRANSACTIONS	244 917		244 917	35,48	211 583	33,09	33 334	15,75
708800 AUTRES PROD.ACTI.ANN	35 647		35 647	5,16	21 512	3,36	14 135	65,71
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>690 264</b>		<b>690 264</b>	100,00	<b>639 441</b>	100,00	<b>50 823</b>	7,95

- **Ses résultats d'exploitation :**

- au 31/12/2020 : 57 k€.
- au 31/12/2019 : 11 k€.

- **Ses résultats nets d'impôts sur les bénéfices :**

- au 31/12/2019 : 37 k€.
- au 31/12/2018 : 8 k€.

Pour les parts sociales des sociétés civiles apportées les chiffres clés n'apportent aucune information clé et seront annexés au présent rapport.

### 1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.

#### 1.3.1. Caractéristiques de l'apport

Les parts sociales seront apportées en pleine propriété à la date de transfert, avec l'ensemble des droits attachés et libres de toutes sûretés. Les parts sociales apportées représenteront à la date de transfert :

### FLEUROT IMMOBILIER :

Monsieur FLEUROT Camille apporte à OTHELLO la pleine propriété de 800 parts sociales, numérotées de 1 à 800 inclus, représentant la totalité du capital de la société FLEUROT IMMOBILIER,

D2 : Monsieur FLEUROT Camille apporte à OTHELLO la pleine propriété de 99 parts sociales, numérotées de 1 à 99 inclus, représentant 99 % du capital de la société D2.

JAZZ : Monsieur FLEUROT Camille apporte à OTHELLO la pleine propriété de 499 parts sociales, numérotées de 1 à 499 inclus, représentant 99,80 % du capital de la société JAZZ.

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. 223-9 du code de commerce.

#### ***1.3.2. Conditions suspensives***

La réalisation des opérations d'apport prévues à la Convention d'apport interviendra sans conditions suspensives.

##### ***1.3.2.1. Rapport du commissaire aux apports***

La réalisation des opérations d'apport prévues à la Convention d'apport interviendra sous réserve de l'obtention d'un rapport du commissaire aux apports, appréciant la valeur des apports en nature prévus à la Convention d'apport et affirmant que ceux-ci ne sont pas surévalués.

##### ***1.3.2.2. Décisions de l'associé unique du Bénéficiaire***

La réalisation des opérations d'apport prévues à la Convention d'apport interviendra sous réserve de la signature des statuts de la Société bénéficiaire et la reprise de la Convention d'apport dans les statuts par l'associé unique correspondant à l'apport des actions de sociétés visées pour une somme totale de 760.000 € émises au profit de Monsieur Camille FLEUROT.

#### ***1.3.3. Rémunération des apports***

En rémunération des parts sociales apportées par Monsieur Camille FLEUROT, il sera attribué 76.000 actions pour sept cent soixante mille euros (760.000 €), en actions ordinaires qui seront émises à la valeur nominale unitaire de 1.000 euro (mille euros) par le Bénéficiaire.

### **1.4. PRESENTATION DE L'APPORT**

#### ***1.4.1. Méthode d'évaluation retenue***

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC). Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

#### *1.4.2. Description des apports*

Les parts sociales apportées, dont l'apport est envisagé de la Société ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à :

#### **760.000 € soit 1.000 € par actions**

Ainsi réparties :

- **FLEUROT IMMOBILIER** :  
Monsieur Camille FLEUROT apporte à la Société OTHELLO la pleine propriété de 800 parts sociales, numérotées de 1 à 800 inclus, représentant la totalité du capital de la société FLEUROT IMMOBILIER, **pour une somme de 610.000 € (six cent dix mille euros) soit une somme apportée par parts sociales de 762.25 € (sept cent soixante deux euros et vingt cinq centimes)**
  
- **D2** : Monsieur Camille FLEUROT apporte à la Société OTHELLO la pleine propriété de 99 parts sociales, numérotées de 1 à 99 inclus, représentant 99 % du capital de la société D2, **pour une somme de 80.000 € (quatre-vingt mille euros) soit une somme apportée par parts sociale de 808.08 € (huit cent huit euros et huit centimes)**
  
- **JAZZ** : Monsieur Camille FLEUROT apporte à la Société OTHELLO la pleine propriété de 499 parts sociales, numérotées de 1 à 499 inclus, représentant 99,80 % du capital de la société JAZZ **pour une somme apportée de 70.000 € (soixante et dix mille euros) soit une somme apportée par parts sociale de 140.28 € (cent quarante euros et vingt-huit centimes).**

Ces parts sociales apportées seront apportées par Monsieur Camille FLEUROT pour 760.000 €.

## **2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### ***2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS***

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées 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 l'associé unique de la Société sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Camille FLEUROT.

J'ai notamment :

- 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 me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;

- Consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- Vérifié que les états financiers de la société « FLEUROT IMMOBILIER » et des sociétés civiles immobilières « D2 » et « JAZZ », pris connaissance de l'activité de ces sociétés au regard des comptes annuels au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019 ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par Monsieur Camille FLEUROT et notamment de la méthode de valorisation des parts sociales des sociétés
- Etendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique.
- Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants des sociétés dont les parts sociales sont apportées à la société « OTHELLO » me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, grever la consistance des capitaux propres en date du 31 décembre 2020 et des comptes intermédiaires de moins de six mois.

## ***2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE***

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

Aux termes du projet de **Convention d'apport**, Monsieur Camille FLEUROT est convenu de retenir la valeur réelle estimée des Titres apportés en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

## ***2.3. REALITE DE L'APPORT :***

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur Camille FLEUROT des Titres apportés objet du présent apport.

## **2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT**

### ***2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation***

L'apport porte sur des parts sociales représentant :

- FLEUROT IMMOBILIER :  
Monsieur Camille FLEUROT apporte à la Société OTHELLO la pleine propriété de 800 parts sociales, numérotées de 1 à 800 inclus, représentant la totalité du capital de la société FLEUROT IMMOBILIER, **pour une somme de 610.000 € (six cent dix mille euros) soit une somme apportée par parts sociales de 762.25 € (sept cent soixante deux euros et vingt cinq centimes)**

- D2 : Monsieur Camille FLEUROT apporte à la Société OTHELLO la pleine propriété de 99 parts sociales, numérotées de 1 à 99 inclus, représentant 99 % du capital de la société D2, **pour une somme de 80.000 € (quatre-vingt mille euros) soit une somme apportée par parts sociale de 808.08 € (huit cent huit euros et huit centimes)**
- JAZZ : Monsieur Camille FLEUROT apporte à la Société OTHELLO la pleine propriété de 499 parts sociales, numérotées de 1 à 499 inclus, représentant 99,80 % du capital de la société JAZZ **pour une somme apportée de 70.000 € (soixante et dix mille euros) soit une somme apportée par parts sociale de 140.28 € (cent quarante euros et vingt-huit centimes).**

#### ***2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties***

La valeur d'apport a été déterminée par Monsieur Camille FLEUROT, a été réalisée selon une évaluation basée sur la valeur habituellement utilisée pour évaluer les agences immobilières d'une part et pour les parts de sociétés civile immobilière basée sur la plus-value correspondant à la différence à la valeur réelle de l'immeuble duquel ont déduits le prix d'acquisition additionné aux capitaux propres de la société.

L'ensemble forme une valeur apport de **760.000 € (sept cent soixante mille euros).**

#### ***2.4.3. Valorisation de la société « FLEUROT IMMOBILIER » et des sociétés civiles immobilières « D2 » et « JAZZ » :***

L'évaluation d'une entreprise résulte d'une combinaison de méthodes dites "retenues", car adaptées au cas particulier après mise à l'écart des méthodes inadéquates dites méthodes "écartées".

Pour apprécier la valeur de l'apport, il a été écarté la méthode dite patrimoniale (évaluation basée sur l'addition de l'actif net auquel est intégrée la valeur d'un fonds de commerce) dans la mesure où pour ce type d'activité le fonds de commerce ne constitue pas une valeur potentielle d'actif à la revente.

Pour les parts des sociétés civiles la méthodologie utilisée est celle de l'actif corrigé de la plus correspondant à la valeur réelle de l'immeuble apportée.

EVALUATION FLEUROT IMMOBILIER

**Chiffre d'affaires par secteur d'activité**

	2020	2 019	2018	Moyenne	
CA GESTION	409 700	406 345	446 554	420 866	631 300
CA TRANSAC	244 920	211 583	243 958	233 487	
- FRAIS / QP	183 690	158 687	182 969	175 115	
Bénéfice transac	61 230	52 896	60 990	58 372	58 372

L'activité de transaction peut être évaluée entre 0,5 et 1,5 du bénéfice net annuel.  
Compte tenu des charges de personnel et notamment des commissions versées aux salariés, nous avons retenu la fourchette moyenne de 1 an de bénéfice estimé, soit 58 372€.

En revanche, nous avons tenu compte d'un an et demi de chiffre d'affaires de l'activité de gestion soit 631 300€.

	689 671
arrondi à	690 000
Valeur du fonds à l'actif	492 000
PV fonds de commerce	198 000
K propres	413 242
Valeur des titres	611 242
arrondi à	<b>610 000</b>

EVALUATION SCI D2

Valeur de l'immeuble	590 000
Valeur en compta	534 005
Plus value latente	<u>55 995</u>
K propres	25 611
Valeur des parts	81 606
arrondi à	<b>80 000</b>

## EVALUATION SCI JAZZ

Valeur de l'immeuble à ce jour	1 300 000
Valeur en comptabilité	1 183 809
<b>Plus value latente</b>	<b>116 191</b>
K propres	47 354
Valeurs des parts arrondi à	68 837 70 000

### **2.4.3.1 Méthodes d'évaluation écartées**

#### *Evaluation par les multiples de sociétés comparables*

La société « FLEUROT IMMOBILIER » n'étant pas admise sur un marché réglementé, il apparaît difficile d'utiliser un multiple de sociétés comparables comme méthode d'évaluation, par conséquent il a été décidé de ne pas tenir compte de cette méthode d'évaluation.

#### *Évaluation par comparaison avec des transactions comparables*

Sur ce secteur les transactions se réalisent en tenant compte des agrégats utilisés lors de l'évaluation de la valeur du fonds de commerce.

#### *Synthèse des valorisations*

La valorisation retenue correspond à cette méthode

- **FLEUROT IMMOBILIER : 610.000 € €**
- **SCI D2 80.000 €**
- **SCI JAZZ : 70.000 €**

Les valorisations ressortant de l'évaluation des sociétés confortent la valeur d'apport, en effet cette méthode conforte le prix de cession que la société sera amenée à payer dans le cadre d'une acquisition similaire.

## **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 retenue s'élevant à 760.000 euros pour toute ou partie des parts sociales des sociétés apportées, que le capital social de la société n'est pas surévalué et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la Société Bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Marseille, le 15 septembre 2021

**SA ORGATEC**  
**Olivier MALLÉN**  
Le commissaire aux apports

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'O' and 'M' followed by a long horizontal stroke.

