

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 : 2020 B 34378
Numéro SIREN : 892 496 258
Nom ou dénomination : FONCIERE 3F

Ce dépôt a été enregistré le 14/12/2021 sous le numéro de dépôt 159002



Raynald KOOHEN
Commissaire aux Comptes

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

rkoohen@gmail.com

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la convention de désignation à l'unanimité des associés en date du 15 Septembre 2021 (articles L 225-147 du code de Commerce), j'ai été nommé en qualité de commissaire aux apports chargé d'apprécier la valeur des apports devant être effectués à la SAS FONCIERE 3F dont le siège social est situé au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 892 496 258.

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 les diligences de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission : ces diligences sont 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 du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

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.

Les titres des sociétés parties à l'opération n'étant pas admis sur un marché réglementé, il ne m'appartient pas de me prononcer sur la rémunération des apports.

J'ai l'honneur de vous rendre compte de l'exécution de ma mission par le présent rapport.

J'examinerai successivement les points suivants :

I- DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

II-CONTROLE DE L'EVALUATION DES APPORTS

III- CONCLUSION

I- DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

Il est projeté l'apport des titres de la société SCI L'AVENUE.

1. Contexte de l'opération

Aux termes des statuts qui m'ont été présentés, les apporteurs sont :

- **La SAS LEVIATANE,**
Société par Actions Simplifiée, au capital de 3.995.654,81 € divisé en 399.565.481 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège social au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 884 473 943, représentée par son Président Monsieur Jonathan HARFI ;
- **La SAS ARTINVEST,**
Société par Actions Simplifiée, au capital de 3.883.326,68 € divisé en 388.332.668 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège social au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 884 472 218, représentée par son Président Monsieur Grégory HARFI ;
- **La SAS IMMODEAL,**
Société par Actions Simplifiée, au capital de 4.385.931,36 € divisé en 438.593.136 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, de droit français, ayant son siège social au 89/97 rue Magenta – 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 884 475 419, représentée par son Président Monsieur Dylan HARFI ;

Dans le cadre d'une restructuration patrimoniale, les apporteurs souhaitent procéder à une augmentation de capital de leur société, la SAS FONCIERE 3F, par apport des titres qu'ils détiennent dans le capital de la société civile immobilière, la SCI L'AVENUE.

Pour se faire, il est projeté d'apporter ainsi, dans le cadre d'une augmentation de capital à la société FONCIERE 3F, Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est situé au 10 avenue d'Eylau, 75116 PARIS, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 892 496 258, les titres suivants :

➤ Apports de la **SAS LEVIATANE** :

- ❖ Mille huit cent quinze (1.815) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI L'AVENUE, Société Civile Immobilière au capital de 55.000 €, dont le siège social est à PARIS (75116) 10 avenue d'Eylau, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 833 307 291.

➤ Apports de la **SAS ARTINVEST** :

- ❖ Mille huit cent quinze (1.815) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI L'AVENUE, Société Civile Immobilière au capital de 55.000 €, dont le siège social est à PARIS (75116) 10 avenue d'Eylau, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 833 307 291.

➤ Apports de la **SAS IMMODEAL** :

- ❖ Mille huit cent soixante-dix (1.870) parts sociales détenues en pleine propriété de la société SCI L'AVENUE, Société Civile Immobilière au capital de 55.000 €, dont le siège social est à PARIS (75116) 10 avenue d'Eylau, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 833 307 291.

2. Caractéristiques essentielles de l'apport

Les titres apportés représentent des apports en nature purs et simples dans le cadre d'une augmentation de capital de la Société par Actions Simplifiée de droit français dénommée FONCIERE 3F.

3. Caractéristiques des sociétés dont les titres seront apportés :

3.1. Répartition du capital de la SCI L'AVENUE

Les sociétés LEVIATANE, ARTINVEST et IMMODEAL sont associées de la société SCI L'AVENUE, Société Civile Immobilière au capital de 55.000 € dont le siège social se trouve au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 833 307 291.

Le capital de la société SCI L'AVENUE est divisé en cinq mille cinq cents (5.500) parts sociales de dix euros (10 €) chacune réparties comme suit :

- La société SAS LEVIATANE, à concurrence de mille huit cent quinze parts, ci	1.815 parts
- La société SAS ARTINVEST, à concurrence de mille huit cent quinze parts, ci	1.815 parts
- La société SAS IMMODEAL, à concurrence de mille huit soixante-dix parts, ci	1.870 parts
Total :	5.500 parts

4. Date d'effet de l'apport

Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre d'une augmentation de capital de la société FONCIERE 3F. Dès lors, la propriété des droits sociaux et la jouissance des titres prendra effet à compter de la signature de l'assemblée générale extraordinaire constatant l'augmentation de capital.

5. La société Bénéficiaire de l'apport

Il s'agit de la Société par Actions Simplifiée FONCIERE 3F dont le siège social se trouve au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS.

L'objet social de la société FONCIERE 3F est en France et dans tous les pays :

« -La prise, la gestion, l'administration, et la vente de participations dans des sociétés,

-La réalisation de tous projets d'investissements et par conséquent : l'achat de biens et droits immobiliers, leur mise en location ou en sous location (nu ou en meublé), la construction de tous immeubles sur les terrains détenus par la société, ainsi que l'achat en vue de leur revente de tout biens (en l'état futur d'achèvement ou achevés) en bloc ou par lots,

-Et/ou les prestations de service para hôtelières rattachées à l'activité immobilière tels que le gardiennage, la surveillance, l'entretien, le nettoyage et la restauration des biens,

-L'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille pour son propre compte de valeurs mobilières et autres droits sociaux et notamment la gestion de titres,

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

- La vente de tout ou partie du patrimoine dans le cadre de sa gestion.
- La réalisation de prestations de services telles que les études, le management, la formation et toutes autres prestations de services conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.
- Le commissionnement, l'intermédiation et l'apport d'affaires
- La société pourra également garantir tout engagement souscrit par ses associés directs et indirects ainsi que par toute société contrôlée directement ou indirectement par ces derniers, et à cette fin se porter caution ou consentir toute sûreté personnelle ou réelle sur les actifs lui appartenant.
- Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement. »

6. Les Comptes utilisés pour établir les conditions de l'apport

Les comptes servant de base à l'évaluation des titres de la société civile immobilière apportés (SCI L'AVENUE), sont les comptes annuels définitifs au 31 Décembre 2020 communiqués par le gérant et établis par l'expert-comptable.

7. Conditions suspensives de la réalisation de l'apport

L'apport sera réalisé sous conditions suspensives de l'assemblée générale des associés de chacune des sociétés :

- SCI L'AVENUE
- SAS FONCIERE 3F

8. Régimes juridique et fiscal adoptés

Le transfert de propriété des titres apportés résultera de la signature du procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire d'augmentation de capital de la société FONCIERE 3F par les associés et la modification des statuts subséquente, auxquels sera annexé le présent rapport.

En conséquence, il sera procédé à l'enregistrement du procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire d'augmentation de capital de la société au Service des Impôts des Entreprises du siège pour acquérir date certaine, et à l'accomplissement de la formalité de publicité dans un journal d'annonces légales pour être opposable aux tiers.

En outre, les formalités subséquentes au greffe du Tribunal de commerce de Paris seront

réalisées dans les meilleurs délais et au maximum dans le mois de la signature des actes.

A compter de la signature du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire, la société FONCIERE 3F aura la propriété et la jouissance des droits de propriété attachés aux titres de la société apportée et aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque détaché ou mis en distribution.

Les titres apportés à la société FONCIERE 3F par chacun des apporteurs sont issus d'un précédent apport réalisé en date du 6 Décembre 2021. La valorisation des titres apportés dans le cadre du présent apport reste identique à celle du contrat d'apport du 6 Décembre 2021 et donc les apports sont effectués à la même valeur.

Du point de vue des droits d'enregistrement, l'opération d'apport réalisée, à l'occasion de l'augmentation de capital de la SAS, sera exonérée de droit.

La date d'effet du présent apport, sur le plan fiscal, est la même que celle retenue sur le plan juridique.

9. Liste des participations détenues :

➤ Titres détenus dans la SCI L'AVENUE

Les apporteurs sont associés de la SCI L'AVENUE, Société Civile Immobilière au capital de 55.000 €, dont le siège social est à PARIS (75116) 10, avenue d'Eylau, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 833 307 291.

Le capital de la société SCI L'AVENUE est divisé en 5.500 parts réparties comme suit :

- La SAS LEVIATANE : propriétaire de 1.815 parts sociales en pleine propriété,
- La SAS ARTINVEST : propriétaire de 1.815 parts sociales en pleine propriété,
- La SAS IMMODEAL : propriétaire de 1.870 parts sociales en pleine propriété.

L'objet social de la SCI L'AVENUE est notamment l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter du 14 Novembre 2017 pour se terminer à pareille époque de l'année 2116.

La gérance de la société est assurée par Monsieur Grégory HARFI.

10. Descriptif sommaire des biens immobiliers détenus par la société SCI L'AVENUE :

- 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75116), 10 avenue d'Eylau, figurant au cadastre sous les références suivantes Section DU – N° 18 – lieudit 10 avenue d'Eylau – pour une superficie de 8 ares 63 ca, un bien composé d'un appartement situé au rez-de-chaussée, entrée à gauche sous le porche (lot n°1) et d'une cave portant le numéro 18, située au sous-sol, escalier « S » (lot n°48).

- 8 rue Lincoln – 75008 PARIS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS (75008), 8 rue Lincoln, un local commercial figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AR – N° 22 – lieudit 8 rue Lincoln – pour une superficie de 05 ares 98 ca.

Composé d'un grand local commercial à aménager, avec cour à jouissance privative ayant droit d'être couverte, située au sous-sol bâtiment A et B (lot 31), de trois remises à usage commercial situées dans le bâtiment A au sous-sol (lot 38, 39 et 40), et de deux locaux situés dans le bâtiment A, l'un au sous-sol (lot n° 51) et l'autre au rez-de-chaussée (lot n°52).

II-CONTROLE DE L'EVALUATION DES APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- vérifier la réalité des actifs apportés,
- et contrôler la valeur attribuée aux apports.

Il convient de préciser que mes travaux ne constituent pas un audit, mais seulement une revue limitée assortie de contrôles particuliers.

J'ai obtenu communication de l'arrêté des comptes de la société SCI L'AVENUE pour l'exercice clos au 31 Décembre 2020, et une confirmation de la part du gérant qu'il n'y a pas eu de modification substantielle dans la gestion de la SCI durant l'année 2021 et que la consistance du patrimoine de la société n'a subi aucune altération à ce jour.

J'ai également eu communication des éléments d'information concernant les procédures en cours, les baux, les statuts de chacune des sociétés concernées par le présent contrat d'apport, les titres de propriétés ainsi que le rapport d'expertise de la société ISR 26, spécialiste en Gestion et transactions immobilières, sise 78 rue Réaumur – 75002 PARIS, établi le 28/10/2021.

1. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT EN CONFORMITE AVEC LA REGLEMENTATION COMPTABLE

1.1. Méthode de valorisation

Les titres détenus par les sociétés LEVIATANE, ARTINVEST et IMMODEAL, de la société SCI L'AVENUE sont apportés à la société SAS FONCIERE 3F pour leur valeur économique.

Une seule méthode de valorisation a été retenue en fonction de la nature immobilière des participations détenues. Elles ont été évaluées selon la méthode patrimoniale de l'Actif Net Réévalué.

Cette méthode usuelle consiste à substituer aux valeurs comptables des actifs immobiliers possédés, quel que soit le mode de financement, la valeur à dire d'expert.

Ainsi, l'évaluation des titres de la société SCI L'AVENUE a été établie sur la base d'une valorisation des différents actifs immobiliers détenus par la SCI à partir du rapport d'expertise de la société ISR 26, spécialiste en Gestion et transactions immobilières, sise 78 rue Réaumur – 75002 PARIS, en date du 28 Octobre 2021. A ces valeurs ont été ajoutés les autres éléments d'actif (immobilisations financières et actifs circulants) et ont été retranchés les autres éléments de passif, les autres dettes (financières, fournisseurs, fiscales, sociales et diverses).

En tenant compte de l'ensemble de ces paramètres, 100% des titres de la société sont estimés à :

- pour la SCI L'AVENUE : 1.071.395 €, soit une valeur estimée à un montant de 194,80 € par part (en pleine propriété).

1.2. Conformité avec la réglementation comptable

Ces apports sont réalisés à la valeur économique conformément aux règles de droit commun du code civil.

1.3. Réalité des apports

A partir des statuts de la société SCI L'AVENUE, j'ai vérifié la réalité de l'origine de la propriété des parts sociales détenues par les apporteurs et le nombre de parts possédées.

Je me suis procuré toutes les pièces d'identité des mandataires personnes physiques des sociétés apporteurs et leurs extraits Kbis de moins de trois mois, ainsi que celui de la société bénéficiaire de l'apport.

J'ai vérifié les actes d'acquisition des immeubles détenus par la Société dont les titres seront apportés.

1.4. Valeur individuelle des apports

➤ Evaluation des titres de la SCI L'AVENUE

100 % de la SCI L'AVENUE.

Estimation de la valeur des immeubles : 5.000.000 €.

Estimation de la valeur de l'actif net réévalué au 31/12/2020 :

pour 100 % des parts : 1.016.395,00 €.

Soit une valeur estimée à 194,80 € par part (en pleine propriété).

2- RECAPITULATIF DES VALEURS D'APPORT

2.1- Apport des titres de la SCI L'AVENUE

Les 5.500 parts sociales de la société SCI L'AVENUE ont ainsi été estimées à la valeur de 1.071.395 € (un million soixante-et-onze mille trois cent quatre-vingt-quinze euros) soit 194,80 € (cent quatre-vingt-quatorze euros et quatre-vingts centimes) par parts sociales.

- SAS LEVIATANE	
1.815 parts x 194,80 €, arrondi à	353.560 €
- SAS ARTINVEST	
1.815 parts x 194,80 €, arrondi à	353.560 €
- SAS IMMODEAL	
1.870 parts x 194,80 €, arrondi à	364.280 €

TOTAL =	1.071.400 €

Soit, un montant total de l'apport évalué à : un million soixante-et-onze mille quatre cents euros (1.071.400 €).

3- NOUVELLE REPARTITION DU CAPITAL DE LA SAS FONCIERE 3F

Les apports estimés à une valeur globale d'un million soixante-et-onze mille quatre cents euros (1.071.400 €) sont rémunérés à hauteur d'un million soixante-et-onze mille quatre cents euros (1.071.400 €) par l'émission de 107.140 actions de DIX EUROS (10) chacune de la société bénéficiaire, la SAS FONCIERE 3F.

Le capital de la SAS FONCIERE 3F ayant été constitué de 300 actions de 10 € chacune de valeur nominale, un nombre de 107.140 actions nouvelles seront créées et attribuées de la manière suivante à :

- SAS LEVIATANE	
35.356 actions de valeur nominale de 10 € chacune, soit	353.560 €
- SAS ARTINVEST	
35.356 actions de valeur nominale de 10 € chacune, soit	353.560 €
- SAS IMMODEAL	
36.428 actions de valeur nominale de 10 € chacune, soit	364.280 €

	1.071.400 €

La nouvelle répartition du capital de la société FONCIERE 3F s'établira comme suit :

Le capital social est fixé à la somme de 1.074.400 € (UN MILLION SOIXANTE-QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS).

Il est divisé en 107.440 actions de dix euros (10) chacune de valeur nominale, attribuées en proportion de leurs apports, savoir :

-La SAS LEVIATANE	
A concurrence de 35.456 actions, en rémunération de ses apports en nature, ci	354.560 euros
-La SAS ARTINVEST	
A concurrence de 35.456 actions, en rémunération de ses apports en nature, ci	354.560 euros
-La SAS IMMODEAL	
A concurrence de 36.528 actions, en rémunération de ses apports en nature, ci	365.280 euros

4- TOTAL DES APPORTS

Le total des apports effectués, sous condition suspensive de l'accord des assemblées générales des sociétés SCI L'AVENUE et SAS FONCIERE 3F s'élève à 1.071.400 € (UN MILLION SOIXANTE-ET-ONZE MILLE QUATRE CENTS EUROS).

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires, conformément aux normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier les avantages particuliers octroyés.

Nous nous sommes entretenus avec les responsables et les conseils de la société, à propos de l'opération envisagée et du contexte économique, juridique et financier dans laquelle elle se situe.

Nous avons contrôlé les informations présentées dans les statuts de la société et les mentions incluses dans le texte des résolutions proposées à la décision des associés.

Nous avons effectué les vérifications que nous avons estimées nécessaires pour apprécier la consistance des avantages particuliers octroyés et de leur incidence sur la situation des associés. Nous nous sommes notamment assurés que les avantages ne sont ni interdits par la loi ni contraires à l'intérêt de la société.

III- CONCLUSION

Les vérifications et les travaux effectués me conduisent à considérer l'évaluation retenue pour les apports comme acceptable et non surévaluée, compte tenu de la méthode de l'évaluation retenue.

Aucun litige ou procès en cours propre à altérer la valeur des apports n'a été porté à ma connaissance.

Aucun avantage particulier ne m'a été signalé et mes investigations n'ont fait apparaître aucune convention de cette nature.

Les contrôles effectués conformément aux normes en usage dans la profession me permettent de considérer qu'à la date des biens apportés le montant des apports, soit à 1.071.400 € (UN MILLION SOIXANTE-ET-ONZE MILLE QUATRE CENTS EUROS) est au moins égale au nominal des actions à créer.



Raynald KOOHEN
Commissaire aux Comptes

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

rkoochen@gmail.com

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

Fait à Neuilly-Sur-Marne
Le 13 Décembre 2021