

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 01/03/2022 sous le numéro de dépôt 28446

FONCIERE 3F

Société par actions simplifiée
au capital de 3.000 euros
Siège social : 10 avenue d'Eylau
75116 PARIS
892 496 258 RCS PARIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 30 DECEMBRE 2021

L'An Deux Mille Vingt-et-un, et le Jeudi Trente Décembre à dix heures, les associés se sont réunis au siège social, en assemblée générale extraordinaire sur convocation de la présidence.

Sont présents :

La SAS LEVIATANE, représentant 100 actions en pleine propriété,
La SAS ARTINVEST, représentant 100 actions en pleine propriété,
La SAS IMMODEAL, représentant 100 actions en pleine propriété.

Total des actions présentes : 300 actions en pleine propriété sur les 300 actions composant le capital social.

Monsieur Jonathan HARFI préside la séance en qualité Président de la personne morale présidente associé.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- Le rapport du Président,
- Le contrat d'apport conclu avec les sociétés SAS LEVIATANE, SAS ARTINVEST et SAS IMMODEAL,
- Le rapport du Commissaire aux apports,
- Le texte des résolutions proposées.

Il déclare que ces mêmes pièces ont été mises à la disposition des associés non président plus de quinze jours avant la date de la présente réunion, ce dont l'assemblée lui donne acte à l'unanimité.

Il précise que le rapport du Commissaire aux apports a été tenu à la disposition des associés dans les délais réglementaires.

Puis le Président rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

- Approbation de l'apport de 300 actions de la société SCI L'AVENUE consenti par les sociétés SAS LEVIATANE, SAS ARTINVEST et SAS IMMODEAL et de son évaluation,
- En vue de rémunérer l'apport susvisé, augmentation du capital d'un montant de 1.071.400 euros,
- Modification corrélative des statuts,
- Pouvoirs à donner.

Le Président donne ensuite lecture du rapport de la présidence, du contrat d'apport et du rapport du Commissaire aux apports et ouvre la discussion.

JH

DH

GH

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

N°1- RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture :

- du contrat d'apport en date du 30 Décembre 2021, aux termes duquel les sociétés SAS LEVIATANE, SAS ARTINVEST et SAS IMMODEAL font apport à la Société de :

- 100 parts sociales que la SAS LEVIATANE détient dans le capital social de la société SCI L'AVENUE, Société Civile Immobilière au capital social de 55.000 euros, sise au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 833 307 291, ledit apport évalué à 353.560 euros,
- 100 parts sociales que la SAS ARTINVEST détient dans le capital social de la société SCI L'AVENUE, Société Civile Immobilière au capital social de 55.000 euros, sise au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 833 307 291, ledit apport évalué à 353.560 euros,
- 100 parts sociales que la SAS IMMODEAL détient dans le capital social de la société SCI L'AVENUE, Société Civile Immobilière au capital social de 55.000 euros, sise au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 833 307 291, ledit apport évalué à 364.280 euros.

Soit un montant total de l'apport de 1.071.400 euros.

- du rapport de Monsieur Raynald KOOHEN, Commissaire aux apports, désigné à l'unanimité des associés lors de l'assemblée générale en date du 15 Septembre 2021.

Approuve cet apport ainsi que son évaluation.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

N°2- RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la présidence et du Commissaire aux apports, décide, à titre de rémunération des apports approuvés au titre de la première résolution d'augmenter le capital social d'un montant de 1.071.400 euros pour le porter de 3.000 euros à 1.074.400 euros par voie de création de 107.140 actions nouvelles de 10 euros de nominal chacune, entièrement libérées, numérotées et attribuées aux associés en rémunération de leur apport, à savoir :

- 35.356 actions nouvelles pour la société SAS LEVIATANE,
- 35.356 actions nouvelles pour la société SAS ARTINVEST,
- 36.428 actions nouvelles pour la société SAS IMMODEAL.

Ces 107.140 actions nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter du 30 Décembre 2021.

L'assemblée générale reconnaît sincère et véritable la déclaration de répartition et de libération des actions nouvelles faite au contrat d'apport par les sociétés SAS LEVIATANE, SAS ARTINVEST et SAS IMMODEAL.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

JH

DH

GH

N°3- RESOLUTION

En conséquence de la résolution qui précède, l'assemblée générale décide de modifier comme suit les articles N°7 et N°8 des statuts :

« ARTICLE 7 - Apports »

Au titre de la constitution de la société, les associés, soussignés, apportent à la Société, savoir :

La SAS LEVIATANE,
apporte à la Société la somme de, ci 1.000 euros

La SAS ARTINVEST,
apporte à la Société la somme de, ci 1.000 euros

La SAS IMMODEAL,
apporte à la Société la somme de, ci 1.000 euros

Total des apports formant le capital social : 3.000 euros

Aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 30 Décembre 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 1.071.400 euros par voie d'apport en nature consenti par les associés des biens décrits et évalués ci-après :

- 100 parts sociales que la SAS LEVIATANE détient dans le capital de la société SCI L'AVENUE, SCI immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 833 307 291, évaluées à 353.560 euros.
- 100 parts sociales que la SAS ARTINVEST détient dans le capital de la société SCI L'AVENUE, SCI immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 833 307 291, évaluées à 353.560 euros.
- 100 parts sociales que la SAS IMMODEAL détient dans le capital de la société SCI L'AVENUE, SCI immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 833 307 291, évaluées à 364.280 euros. »

« ARTICLE 8 - Capital social »

Le capital social est fixé à la somme de 1.074.400 euros (un million soixante-quatorze mille quatre cents euros).

Il est divisé en cent sept mille quatre cent quarante (107.440) actions de dix euros (10) chacune, entièrement libérées et de même catégorie et se décomposant comme suit :

La SAS LEVIATANE,
à concurrence de 35.456 actions,
numérotées 1 à 100 et de 301 à 35.656
en rémunération de son apport ; ci 35.456 actions

La SAS ARTINVEST,
à concurrence de 35.456 actions,
numérotées 101 à 200 et de 35.657 à 71.012
en rémunération de son apport en numéraire ; ci 35.456 actions

La SAS IMMODEAL,
à concurrence de 36.528 actions,
numérotées 201 à 300 et de 71.013 à 107.440
en rémunération de son apport en numéraire ; ci 36.528 actions

Total des apports formant le capital social : 107.440 actions

JH

JH

GH

Il est composé de 300 actions d'apport en numéraire de dix euros (10) chacune de valeur nominale intégralement libérées à la constitution, et de 107.140 actions d'apport en nature de dix euros (10) chacune de valeur nominale intégralement libérées comme convenu lors du contrat d'apport du 30.12.2021 ci annexé. »

Le reste de l'article est inchangé.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

N°4- RESOLUTION

L'assemblée délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président et les associés.

Signatures :

La SAS LEVIATANE
Représentée par Mr Jonathan HARFI



La SAS ARTINVEST
Représentée par Mr Grégory HARFI



La SAS IMMODEAL
Représentée par Mr Dylan HARFI



Annexe :

CONTRAT D'APPORT

Les soussignés :

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 Lyon 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.

*Ci-après dénommées « Les Apporteurs »
D'une part,*

Et

La SAS FONCIERE 3F,

Société par Actions Simplifiée, au capital de 3.000 € divisé en 300 actions de 10 € 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 892 496 258, représentée par son Président la SAS LEVIATANE.

*Ci après dénommée « La société bénéficiaire »
D'autre part,*

JH

JH

GH

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

I. PRESENTATION DE L'OPERATION PROJETEE ET DESCRIPTION DES APPORTS

1. PRESENTATION, NATURE ET OBJECTIF DE L'OPERATION PROJETEE

Les sociétés SAS LEVIATANE, SAS ARTINVEST et SAS IMMODEAL projettent d'apporter par voie d'augmentation de capital à la SAS FONCIERE 3F les actions qu'elles détiennent dans le capital de la SCI L'AVENUE.

En effet, 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 la société SCI L'AVENUE.

Pour ce faire, il est projeté d'apporter conjointement à la société FONCIERE 3F, Société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 892 496 258, dont le siège social se trouve au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS, 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.*

Cette volonté sera réalisée par voie d'apport en nature de la totalité des parts sociales que les soussignées de première part détiennent dans la société SCI L'AVENUE à la SAS FONCIERE 3F.

JH

JH

GH

2. DESCRIPTION DES APPORTS :

2.1- APPORT DES TITRES DE 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.

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).

Jh

JH

GH

3. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La société bénéficiaire de l'apport est la SAS FONCIERE 3F, Société par Actions Simplifiée, au capital de 3.000 € divisé en 300 actions de 10 € chacune de valeur nominale, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 892 496 258, de droit français, dont le siège est situé au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS, et représentée par son Président la SAS LEVIATANE.

La société a pour objet notamment :

« -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. »

Son capital social actuel est d'un montant de TROIS MILLE EUROS (3.000€) divisé en 300 actions de DIX EUROS (10) chacune, composé d'apports en numéraire d'un montant total de 3.000 €, libérés à la constitution de la société.

Suite à l'apport projeté, le capital social sera porté à un million soixante-quatorze mille quatre cents euros (1.074.400 €) et sera divisé en 107.440 actions de dix euros (10) chacune, et composé :

JH

JH

GH

- d'apports en numéraire d'un montant total de 3.000 €, libérés à la constitution de la société.
- d'apports en nature des titres de la société SCI L'AVENUE pour un montant total de 1.071.400 €, apportés par les sociétés SAS LEVIATANE, SAS ARTINVEST et SAS IMMODEAL, lors de l'augmentation du capital qui sera décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 Décembre 2021.

4. MONTANT DE L'APPORT DES TITRES DE LA SCI L'AVENUE

Le montant de l'apport tel qu'évalué au paragraphe II des présentes s'établit comme suit :

- 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 €).

Les titres apportés à la société Bénéficiaire 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 contrat reste identique à celle du contrat d'apport du 6 Décembre 2021, et donc les apports sont effectués à la même valeur.

II. EVALUATION DES APPORTS

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

JH

DH

RH

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).

Cette évaluation a été soumise à l'appréciation de Monsieur Raynald KOOHEN, Commissaire aux Apports, désigné à l'unanimité des associés le 15 Septembre 2021.

En conséquence, l'apport des sociétés SAS LEVIATANE, SAS ARTINVEST et SAS IMMODEAL, titulaires de 5.500 parts sociales de la SCI L'AVENUE est évalué à un montant total d'un million soixante-et-onze mille quatre cents euros (1.071.400 €).

III. REMUNERATION DES APPORTS

L'apport estimé à une valeur globale d'un million soixante-et-onze mille quatre cents euros (1.071.400 €) est rémunéré 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.

IV. DECLARATION DE L'APPORTEUR

Les apporteurs soussignés de première part, déclarent, chacun pour ce qui le concerne, que :

- les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement ;*
- les droits sociaux apportés sont sa propriété légitime ;*
- il n'existe aucun obstacle pouvant s'opposer à la libre transmission de ces droits sociaux ;*
- il a la pleine capacité pour en disposer sur sa simple signature ;*
- la société dont les droits sociaux sont apportés n'a jamais été et n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaires et ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de conciliation.*

En résumé, rien ne s'oppose à la libre disposition des droits sociaux apportés à la Société FONCIERE 3F bénéficiaire.

Pour sa part, Monsieur Jonathan HARFI, Président de la SAS LEVIATANE, ès qualités, déclare, au nom de la Société FONCIERE 3F, bénéficiaire, avoir eu parfaite connaissance des opérations effectuées par la Société SCI L'AVENUE depuis le début de l'exercice en cours.

JH

DH

GH

V. PROPRIETE – JOUISSANCE

La Société FONCIERE 3F aura la propriété des droits sociaux apportés à compter du jour de l'approbation du présent contrat d'apport par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.

VI. DATE D'EFFET

Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre d'une augmentation du capital de la société FONCIERE 3F. La date d'effet sera celle de l'approbation par l'Assemblée Générale prévue le 30 Décembre 2021.

VII. CONDITIONS SUSPENSIVES

- Approbation des apports par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société FONCIERE 3F.

Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de leur approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la Société FONCIERE 3F, statuant au vu du rapport de Monsieur KOOHEN Raynald Commissaire aux Apports, comportant appréciation de la valeur desdits apports.

Il est expressément convenu que la présente convention ne prendra effet qu'à compter du jour de la réalisation de cette condition suspensive, l'Assemblée Générale Extraordinaire étant prévue ce jour le 30 Décembre 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

- Agrément de la Société SCI L'AVENUE.

L'apport faisant l'objet du présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'agrément par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société SCI L'AVENUE, laquelle étant prévue ce jour le 30 Décembre 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

VIII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- *L'apporteur : à son domicile indiqué en entête des présentes*
- *la société bénéficiaire en son siège social indiqué en entête des présentes.*

IX. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par la loi que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

JH

JH

6H

X. FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la société bénéficiaire qui s'oblige à les payer.

*Fait à Paris,
En Six Originaux
Le 30 Décembre 2021.*

Signatures :

La société SAS ARTINVEST

Représentée par son Président

Monsieur Grégory HARFI



La société SAS LEVIATANE

Représentée par son Président

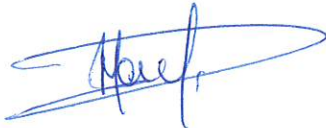
Monsieur Jonathan HARFI



La société SAS IMMODEAL

Représentée par son Président

Monsieur Dylan HARFI



La société SAS FONCIERE 3F

Représentée par son Président

LA SAS LEVIATANE



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-SULPICE
Le 06/01/2022 Dossier 2022 00002129, référence 7584P61 2022 A 00322
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro

Kévin GALLAND
Agent administratif
des Finances publiques

FONCIERE 3F
Société par Actions Simplifiée
Au Capital Social de 3.000 Euros
10 avenue d'Eylau
75116 PARIS

892 496 258 RCS PARIS

STATUTS
Mis à jour au 30 Décembre 2021

Certifié conforme à l'original



K2M & Co
*97, rue des Frères Lumière
ZI des Chanoux
93330 NEUILLY SUR MARNE
Tel : 01.43.09.26.36
Fax : 01.43.09.63.20*

Foncière 3 F
Société par actions simplifiée
au capital social de 3.000 euros
Siège social : 10 Avenue D'Eylau
75116 Paris

STATUTS

Les soussignés :

La SAS LEVIATANE,

*Société par Actions Simplifiée,
au capital social de 819.521,63 €,
Ayant son siège social au 121 rue Château Gaillard - 69100 VILLEURBANNE,
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 884 473 943,
Représentée par son Président Monsieur Jonathan HARFI, ayant tous pouvoirs à cet effet.*

La SAS ARTINVEST,

*Société par Actions Simplifiée,
au capital social de 707.193,50 €,
Ayant son siège social au 121 rue Château Gaillard - 69100 VILLEURBANNE,
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 884 472 218,
Représentée par son Président Monsieur Grégory HARFI, ayant tous pouvoirs à cet effet.*

La SAS IMMODEAL,

*Société par Actions Simplifiée,
au capital social de 198.202,82 €,
Ayant son siège social au 121 rue Château Gaillard - 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, ayant tous pouvoirs à cet effet.*

Ont arrêté ainsi qu'il suit les statuts d'une Société par actions simplifiée qu'ils ont décidé de constituer.

TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE - EXERCICE SOCIAL

ARTICLE PREMIER - Forme

Il est formé par le propriétaire des actions ci-après créées une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales et réglementaires applicables et par les présents statuts. Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public sous sa forme actuelle de Société par actions simplifiée, mais peut procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet directement ou indirectement en France et à l'étranger :

- 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.

ARTICLE 3 - Dénomination

La dénomination de la Société est : « **Foncière 3 F** »

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots écrits lisiblement « Société par actions simplifiée » ou des initiales S.A.S et de l'indication du montant du capital social.

ARTICLE 4 - Siège social

Le siège social est fixé au : 10 Avenue d'Eylau - 75116 Paris

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de l'organe dirigeant, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée, et en tout autre lieu suivant décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés. Cette durée viendra donc à expiration en 2119, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision collective des associés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, l'organe dirigeant doit provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire des associés, s'ils sont plusieurs ou convoquer l'associé unique, à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice ayant pour mission de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

ARTICLE 6 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2020.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL – ACTIONS

ARTICLE 7 - Apports

Au titre de la constitution de la société, les associés, soussignés, apportent à la Société, savoir :

La SAS LEVIATANE, apporte à la Société la somme de, ci	1.000 euros
La SAS ARTINVEST, apporte à la Société la somme de, ci	1.000 euros
La SAS IMMODEAL, apporte à la Société la somme de, ci	1.000 euros

Total des apports formant le capital social :	3.000 euros

Aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du 30 Décembre 2021, le capital social a été augmenté d'une somme de 1.071.400 euros par voie d'apport en nature consenti par les associés des biens décrits et évalués ci-après :

- 100 parts sociales que la SAS LEVIATANE détient dans le capital de la société SCI L'AVENUE, SCI immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 833 307 291, évaluées à 353.560 euros.
- 100 parts sociales que la SAS ARTINVEST détient dans le capital de la société SCI L'AVENUE, SCI immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 833 307 291, évaluées à 353.560 euros.
- 100 parts sociales que la SAS IMMODEAL détient dans le capital de la société SCI L'AVENUE, SCI immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 833 307 291, évaluées à 364.280 euros.

ARTICLE 8 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1.074.400 euros (un million soixante-quatorze mille quatre cents euros).

Il est divisé en cent sept mille quatre cent quarante (107.440) actions de dix euros (10) chacune, entièrement libérées et de même catégorie et se décomposant comme suit :

La SAS LEVIATANE,
à concurrence de 35.456 actions,
numérotées 1 à 100 et de 301 à 35.656
en rémunération de son apport ; ci 35.456 actions

La SAS ARTINVEST,
à concurrence de 35.456 actions,
numérotées 101 à 200 et de 35.657 à 71.012
en rémunération de son apport en numéraire ; ci 35.456 actions

La SAS IMMODEAL,
à concurrence de 36.528 actions,
numérotées 201 à 300 et de 71.013 à 107.440
en rémunération de son apport en numéraire ; ci 36.528 actions

Total des apports formant le capital social : **107.440 actions**

Il est composé de 300 actions d'apport en numéraire de dix euros (10) chacune de valeur nominale intégralement libérées à la constitution, et de 107.140 actions d'apport en nature de dix euros (10) chacune de valeur nominale intégralement libérées comme convenu lors du contrat d'apport du 30.12.2021 ci annexé.

- Apports en industrie

La société peut émettre des actions en rémunération des apports en industrie qui lui sont effectués. Ces actions sont émises sans valeur nominale et ne sont pas prises en compte pour la formation du capital social. Sous réserve des éventuelles actions de préférence bénéficiant de droits spécifiques, les actions représentatives d'apports en industrie disposent des mêmes droits que les autres actions émises par la Société par actions simplifiée et notamment le droit de participer aux décisions collectives et de percevoir des dividendes.

Les actions représentatives d'apports en industrie sont attribuées à titre personnel. Elles ne peuvent être cédées et sont annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation des prestations dues par ledit titulaire.

ARTICLE 9 - Comptes courants

L'associé unique peut, dans le respect de la réglementation en vigueur, mettre à la disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin sous forme d'avances en «Comptes courants». Les conditions et modalités de ces avances sont déterminées d'accord commun entre l'associé intéressé et l'organe dirigeant. Elles sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

ARTICLE 10 - Modifications du capital social

1° Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi par décision unilatérale de l'associé unique ou par une décision collective des associés statuant sur le rapport de l'organe dirigeant.

Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions ordinaires ou de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants.

Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission.

Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission.

Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

2° Les associés peuvent déléguer à l'organe dirigeant les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser ou de décider, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation ou la réduction du capital.

3° En cas d'augmentation du capital en numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, les associés ont, sauf stipulations contraires éventuelles des présents statuts concernant les actions de préférence sans droit de vote, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des nouveaux titres émis. Toutefois, les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

4° Les actions nouvelles de numéraire doivent obligatoirement être libérées lors de la souscription de la quotité du nominal (ou du pair) prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

ARTICLE 11 - Forme des actions

Les valeurs mobilières émises par la société sont obligatoirement nominatives.

Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la Société ou par un mandataire désigné à cet effet.

Tout associé peut demander la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 12 - Libération des actions

1 - Toute souscription d'actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement de la quotité minimale prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. Le surplus est payable en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par l'organe dirigeant en conformité de la loi. Les appels de fonds sont portés à la connaissance des associés quinze jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception.

Les associés ont la faculté d'effectuer des versements anticipés.

2 - A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par l'organe dirigeant, les sommes exigibles sont, de plein droit, productives d'intérêt au taux de l'intérêt légal, à partir de la date d'exigibilité, le tout sans préjudice des recours et sanctions prévus par la loi.

TITRE III - CESSION - TRANSMISSION - LOCATION D'ACTIONS

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci.

Les actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres tenus à cet effet au siège social.

Les actions sont librement négociables entre les associés, ascendants et descendants. Leur transmission s'opère au regard de la Société et des tiers par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dénommé « registre de mouvements ».

ARTICLE 13 - Définitions

Dans le cadre des présents statuts, les soussignés sont convenus des définitions ci-après :

- a) Cession : signifie toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des valeurs mobilières émises par la Société, à savoir : cession, transmission, échange, apport en Société, fusion et opération assimilée, cession judiciaire, constitution de trusts, nantissement, liquidation, transmission universelle de patrimoine.
- b) Action ou Valeur mobilière : signifie les valeurs mobilières émises par la Société donnant accès de façon immédiate ou différée et de quelque manière que ce soit, à l'attribution d'un droit au capital et/ou d'un droit de vote de la Société, ainsi que les bons et droits de souscription et d'attribution attachés à ces valeurs mobilières.
- c) Opération de reclassement signifie toute opération de reclassement simple des actions de la Société intervenant à l'intérieur de chacun des groupes d'associés, constitué par chaque Société associée et les sociétés ou entités qu'elle contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

ARTICLE 14 - Transmission des actions

La transmission des actions émises par la Société s'opère par un virement de compte à compte sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur le registre des mouvements coté et paraphé.

Les actions résultant d'apports en Industrie sont attribuées à titre personnel. Elles sont inaliénables et intransmissibles. Elles seront annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation par ledit titulaire de ses prestations à l'issue d'un délai d'un mois suivant mise en demeure, par Lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de poursuivre lesdites prestations dans les conditions prévues à la convention d'apport.

ARTICLE 14 - 1 Prémption

1. Toute cession des actions de la Société même entre associés est soumise au respect du droit de prémption conféré aux associés et ce, dans les conditions ci-après.
2. L'associé Cédant notifie au Président et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession mentionnant :
 - le nombre d'actions concernées ;

- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux ;
- le prix et les conditions de la cession projetée.

La date de réception de la notification de l'associé Cédant fait courir un délai de trois (3) mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés en totalité sur les actions concernées, le Cédant pourra réaliser librement la cession projetée. "Sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article 'Agrément' des statuts."

3. Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption sur les actions faisant l'objet du projet de cession. Ce droit de préemption est exercé par notification au Président dans les deux (2) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre d'actions que chaque associé souhaite acquérir.

4. A l'expiration du délai de deux mois prévu au 3 ci-dessus et avant celle du délai de trois mois fixé au 2 ci-dessus, le Président doit notifier à l'associé Cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption.

Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre d'actions dont la cession est envisagée, les actions concernées sont réparties par le Président entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la Société et dans la limite de leurs demandes. Si les droits de préemption sont inférieurs au nombre d'actions dont la cession est envisagée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'associé Cédant est libre de réaliser la cession au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article "Agrément " ci-après.

5. En cas d'exercice du droit de préemption, la cession des actions devra être réalisée dans un délai de 15 jours moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé Cédant.

ARTICLE 14-2 - Agrément des cessions

Dans tous les autres cas, les actions ne peuvent être cédées à des tiers, qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote.

La demande d'agrément doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président de la Société et indiquant le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix de la cession, les noms, prénoms, adresse, nationalité de l'acquéreur ou s'il s'agit d'une personne morale, son identification complète (dénomination, siège social, numéro de RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux). Cette demande d'agrément est transmise par le Président aux associés.

Le Président dispose d'un délai de trois (3) mois à compter de la réception de la demande d'agrément pour faire connaître au Cédant la décision de la collectivité des associés. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis.

Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

En cas d'agrément, l'associé Cédant peut réaliser librement la cession aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des actions doit être réalisé au plus tard dans les 30 jours de la décision d'agrément ; à défaut de réalisation du transfert dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

En cas de refus d'agrément, les associés non-cédants sont tenus, dans un délai de un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les actions de l'associé Cédant par un ou plusieurs tiers agréés selon la procédure ci-dessus prévue ou par la Société elle-même, en vue d'une cession ultérieure ou de la réduction de son capital, à moins que l'associé Cédant ne préfère renoncer à son projet.

Si le rachat des actions n'est pas réalisé par les associés non cédants (ou par la ou les personnes qu'ils se seraient substitués) ou par la Société elle-même, en vue d'une cession ultérieure ou de

la réduction de son capital dans ce délai d'un mois, l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis.

Le prix de rachat des actions sera celui proposé par le tiers cessionnaire pressenti, ou à défaut d'accord entre les parties sur le prix ainsi proposé, par voie d'expertise dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil, sur la base d'une valorisation des titres de participation détenus par la Société.

Le prix de rachat devra être payé, selon les modalités arrêtées d'un commun accord entre les parties, sur une durée maximum de trois ans à compter de la signature des actes de cession. Si les actions sont rachetées par la Société, celle-ci est tenue, dans un délai de 6 mois à compter de leur acquisition, soit de les céder, dans les conditions prévues aux présents statuts et aux stipulations extra-statutaires, soit de les annuler.

ARTICLE 14-3 - Décès d'un associé

En cas de décès d'un associé, et compte tenu de l'intuitu personae qui caractérise la Société et le regroupement de ses associés en fonction de leurs compétences propres, les actions de l'associé décédé devront donc être acquises par les autres associés (ou par toute personne physique (ou morale) qu'ils se substitueraient totalement (ou partiellement), sous réserve du respect de la procédure d'agrément stipulée aux présents statuts) au prorata de leur participation dans le capital ou par la Société qui devra ensuite les annuler en réduisant son capital social, dans un délai maximum de 3 mois, à compter du décès.

ARTICLE 14-4- Nullité des cessions d'actions

Toutes les cessions d'actions effectuées en violation des dispositions des articles des présents statuts sont nulles.

Au surplus, une telle cession constitue un juste motif d'exclusion.

ARTICLE 15 - Location d'actions

Les actions peuvent être données en location à une personne physique, conformément et sous les réserves prévues à l'article L 239-2 du Code de commerce.

Le Locataire des actions doit être agréé dans les conditions prévues ci-dessus.

Le défaut d'agrément du Locataire interdit la location effective des actions.

Pour que la location soit opposable à la Société, le Contrat de location, établi par acte sous seing privé soumis à la formalité de l'enregistrement fiscal ou par acte authentique, doit lui être signifié par acte extra judiciaire ou accepté par son représentant légal dans un acte authentique. La fin de la location doit également être signifiée à la Société, sous l'une ou l'autre de ces formes.

La délivrance des actions louées est réalisée à la date de la mention de la location et du nom du Locataire à côté de celui du Bailleur dans le registre des titres nominatifs de la Société. Cette mention doit être supprimée du registre des titres dès que la fin de la location a été signifiée à la Société.

Le droit de vote appartient au Bailleur pour toutes les assemblées délibérant sur des modifications statutaires ou le changement de nationalité de la Société. Pour toutes les autres décisions, le droit de vote et les autres droits attachés aux actions louées, et notamment le droit aux dividendes, sont exercés par le Locataire, comme s'il était usufruitier des actions, le Bailleur en étant considéré comme le nu-propriétaire.

A compter de la délivrance des actions louées au Locataire, la Société doit lui adresser toutes les informations normalement dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées.

Conformément aux dispositions de l'article R 225-68 dernier alinéa du Code de commerce, le titulaire du droit de vote attaché aux actions nominatives louées depuis un mois au moins avant la

date de l'insertion de l'avis de convocation doit, même s'il n'en a pas fait la demande, être convoqué à toute assemblée par lettre ordinaire.

Les actions faisant l'objet de la location doivent être évaluées, sur la base de critères tirés des comptes sociaux, en début et en fin de contrat. En outre, si la location est consentie par une personne morale, les actions louées doivent également être évaluées à la fin de chaque exercice comptable.

Les actions louées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une sous-location ou d'un prêt.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 16 - Pouvoirs du Président

Le Président est le seul représentant légal de la Société au regard des tiers.

Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social conformément à l'article L 227-6 du Code de commerce.

Il exerce tous les pouvoirs à l'exception de ceux qui sont expressément réservés par la loi ou par les présents statuts aux décisions collectives des associés telles qu'énoncées à l'article 16 des présents statuts.

Le Président peut déléguer des pouvoirs spécifiques et délimités à toute personne de son choix pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

Dans les seuls rapports avec les associés et à titre de règle interne, le Président ne peut sans l'autorisation préalable des associés résultant d'une consultation régulière prendre les engagements suivants :

- accomplir tout acte de disposition ou susceptible d'entraîner directement ou indirectement disposition, de tout ou partie du patrimoine social et notamment :
- désister la Société de tous droits et privilèges, d'hypothèques, d'actions résolutoires, et tous autres droits quelconques, faire mainlevée et consentir la radiation de toutes inscriptions, le tout avec ou sans paiement,
- Acquisition et cession de participations ;
- Octroi de garanties sur l'actif social ;
- Abandon de créances

ARTICLE 17 - Nomination du Président

La société est représentée et dirigée par un Président, personne physique ou personne morale, associée ou non de la Société.

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts est :

La société LEVIATANE

SAS, au capital de 819 521,63 €, sise au 121 rue Château Gaillard, 69100 VILLEURBANNE, représentée par son président Jonathan HARFI, né le 03/04/1983 à Lyon (69),

lequel a déclaré accepter lesdites fonctions et n'être frappée d'aucune mesure, incapacité ou incompatibilité susceptible de lui en interdire l'exercice.

ARTICLE 18 - Durée des fonctions et Rémunération du Président

La durée des fonctions est décidée par l'assemblée des associés qui le nomment. Pour le premier Président, la durée de ses fonctions est illimitée.

Les fonctions du Président cessent par démission, décès, interdiction, déconfiture, faillite personnelle, incompatibilité de fonctions ou révocation.

Le Président peut être révoqué, à tout moment par décision collective des associés prise à la majorité prévue dans les statuts et sans qu'il soit besoin d'un juste motif. La révocation n'a pas à être motivée et elle n'ouvre droit à aucune indemnisation.

Le Président peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci par lettre recommandée adressée 2 mois avant la date de prise d'effet de cette décision.

La rémunération du Président est librement fixée par décision collective des associés.

ARTICLE 19 - Autres Dirigeants

Sur la proposition du Président, les actionnaires peuvent nommer un ou plusieurs autres dirigeants, personnes physiques ou morales, dont elle fixera les pouvoirs.

Les autres dirigeants sont révocables à tout moment par les actionnaires, sur la proposition du Président ; en cas de démission ou révocation du Président, ils conservent leurs fonctions et attributions jusqu'à la nomination du nouveau Président.

En accord avec le Président, les associés déterminent l'étendue et la durée des pouvoirs des dirigeants.

TITRE V - CONVENTIONS REGLEMENTEES - COMMISSAIRES AUX COMPTES

ARTICLE 20- Conventions réglementées

Toute convention intervenant, directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, son associé unique ou l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce doit être portée à la connaissance du président dans le mois de sa conclusion.

Le Président présente à l'associé unique ou aux associés un rapport sur la conclusion et l'exécution des conventions au cours de l'exercice écoulé. L'associé unique ou les associés statuent sur ce rapport lors de la décision statuant sur les comptes de cet exercice.

L'associé unique ou tout associé si la société en comporte plusieurs, a le droit d'obtenir communication des conventions portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article L 225-43 du Code de commerce s'appliquent au Président et aux dirigeants de la Société.

ARTICLE 21 - Commissaires aux comptes

L'associé unique ou la collectivité des associés désigne, lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants.

Lorsque la désignation d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant demeure facultative, c'est à l'associé unique ou à la collectivité des associés, qu'il appartient de procéder à de telles désignations, si il ou elle le juge opportun.

En outre, la nomination d'un commissaire aux comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Les Commissaires aux comptes doivent être invités à participer à toutes les décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés.

TITRE VI - DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 22 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

La collectivité des associés est seule compétente pour prendre les décisions suivantes :

- transformation de la Société ;
- modification du capital social : augmentation (sous réserve des éventuelles délégations qu'elle pourrait consentir, dans les conditions prévues par la loi), amortissement et réduction ;
- fusion, scission, apport partiel d'actifs ;
- dissolution ;
- nomination des Commissaires aux comptes ;
- nomination, rémunération, révocation Président ;
- approbation des comptes annuels et affectation des résultats ;
- approbation des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ou associés ;
- modification des statuts, sauf transfert du siège social ;
- nomination du Liquidateur et décisions relatives aux opérations de liquidation ;
- agrément des cessions d'actions ;
- exclusion d'un associé et suspension de ses droits de vote

- autorisation des décisions du Président visées à l'article 16 des présents statuts.

Décisions prises à une majorité

Les décisions collectives des associés sont adoptées à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote, présents ou représentés.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix au moins.

Par exception aux dispositions qui précèdent, les décisions collectives limitativement énumérées ci-après doivent être adoptées à l'unanimité des associés disposant du droit de vote :

- celles prévues par les dispositions légales ;
- les décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés, et notamment l'augmentation du capital par majoration du montant nominal des titres de capital autrement que par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission (art. L 225-130, al. 2 du Code de commerce) ;
- la prorogation de la Société ;
- la dissolution de la Société ;
- la transformation de la Société en Société d'une autre forme.

22- 1 Modalités des décisions collectives

Les décisions collectives sont prises sur convocation ou à l'initiative du Président.

Elles résultent de la réunion d'une assemblée ou d'un procès-verbal signé par tous les associés. Elles peuvent également être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

Pendant la période de liquidation de la Société, les décisions collectives sont prises sur convocation ou à l'initiative du Liquidateur.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, ou à distance, par voie électronique, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Il doit justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective trois jours ouvrés au moins avant la réunion de l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris.

22 - 2 Assemblées

Les associés se réunissent en assemblée sur convocation du Président au siège social ou en tout autre lieu mentionné dans la convocation.

Toutefois, tout associé disposant de plus de 5 % du capital peut demander la convocation d'une assemblée.

La convocation est effectuée par tous moyens de communication écrite 8 jours au moins avant la date de la réunion. Elle indique l'ordre du jour.

Toutefois, l'assemblée peut se réunir sans délai si tous les associés y consentent.

L'assemblée est présidée par le Président ou, en son absence par un associé désigné par l'assemblée.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé ou par un tiers. Les pouvoirs peuvent être donnés par tous moyens écrits et notamment par télécopie.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique, ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret 2001-272 du 30 mars 2001, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle se rattache.

Le Président de Séance établit un procès-verbal des délibérations devant contenir les mentions prévues à l'article ci-après.

22 - 3 Procès-verbaux des décisions collectives

Les décisions collectives prises en assemblée doivent être constatées par écrit dans des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles numérotées. Les procès-verbaux sont signés par le Président de l'Assemblée et par les associés présents.

Les procès-verbaux doivent indiquer la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité du Président de Séance, l'identité des associés présents et représentés, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un résumé des débats, ainsi que le texte des résolutions mises aux voix et pour chaque résolution le sens du vote de chaque associé.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime de tous les associés exprimé dans un acte, cet acte doit mentionner les documents et informations communiqués préalablement aux associés. Il est signé par tous les associés et retranscrit sur le registre spécial ou sur les feuilles mobiles numérotées visés ci-dessus.

22 - 4 Information préalable des associés

Quel que soit le mode de consultation, toute décision des associés doit avoir fait l'objet d'une information préalable comprenant tous les documents et informations permettant aux associés de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions soumises à leur approbation.

Lorsque les décisions collectives doivent être prises en application de la loi sur le ou les rapports du Président et/ou des Commissaires aux comptes, si la société en est dotée, le ou les rapports doivent être communiqués aux associés 8 jours avant la date d'établissement du procès-verbal de la décision des associés.

Les associés peuvent à toute époque mais sous réserve de ne pas entraver la bonne marche de la Société, consulter au siège social, et, le cas échéant prendre copie, pour les trois derniers exercices, des registres sociaux, de l'inventaire et des comptes annuels, du tableau des résultats des cinq derniers exercices, des comptes consolidés, s'il y a lieu, des rapports de gestion du Président et des rapports des Commissaires au comptes.

S'agissant de la décision collective statuant sur les comptes annuels, les associés peuvent obtenir communication aux frais de la Société des comptes annuels et, le cas échéant, des comptes consolidés du dernier exercice.

ARTICLE 23 - Droit de communication des associés

Le droit de communication des associés, la nature des documents mis à leur disposition et les modalités de leur mise à disposition ou de leur envoi s'exercent dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

TITRE VII - COMPTES ANNUELS - AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 24 - Comptes annuels

A la clôture de chaque exercice, l'organe dirigeant dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

Il établit également un rapport sur la gestion de la Société pendant l'exercice écoulé.

L'associé unique ou les associés si la société en compte plusieurs approuve les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux comptes, si la société en est dotée, dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 25 - Affectation et répartition des résultats

1. Toute action en l'absence de catégorie d'actions ou toute action d'une même catégorie dans le cas contraire, donne droit à une part nette proportionnelle à la quote-part du capital qu'elle représente, dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social, au cours de l'existence de la Société comme en cas de liquidation.

Chaque action supporte les pertes sociales dans les mêmes proportions.

2. Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'associé unique ou la collectivité des associés décide sa distribution, en totalité ou en partie, ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves dont elle règle l'affectation et l'emploi.

3. La collectivité des associés peut décider la mise en distribution de toute somme prélevée sur le report à nouveau bénéficiaire ou sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

La décision de la collectivité des associés ou, à défaut, le Président, fixe les modalités de paiement des dividendes.

TITRE VIII - LIQUIDATION - DISSOLUTION - CONTESTATIONS

ARTICLE 26 - Dissolution - Liquidation de la Société

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi ou en cas de dissolution anticipée décidée par décision collective des associés.

La décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés qui constate ou décide la dissolution nomme un ou plusieurs Liquidateurs.

Le Liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers sociaux et à répartir le solde disponible entre les associés.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut autoriser le Liquidateur à continuer les affaires sociales en cours et à en engager de nouvelles pour les seuls besoins de la liquidation.

Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des actions.

Le surplus, s'il en existe, est attribué l'associé unique ou est réparti entre les associés proportionnellement au nombre d'actions de chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par l'associé unique ou par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

Si toutes les actions sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

ARTICLE 27 - Contestations

Toutes les contestations entre les associés, relatives aux affaires sociales pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.

TITRE IX

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 28 - Personnalité morale - Immatriculation au Registre des Commerces et des Sociétés

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation au RCS, les associés soussignés donnent mandat exprès à Monsieur Alain HARFI, à l'effet :

- d'ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- accomplir les démarches administratives et la prospection nécessaires à la constitution
- et à la mise en route de l'activité sociale, passer et souscrire, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

Ces actes et engagement seront repris par la Société du seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et autres nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 29 - Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la Société, portés au compte des "Frais d'établissement" et amortis sur les premiers exercices avant toute distribution de dividendes.

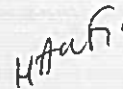
*Fait à Villeurbanne,
l'an deux mille vingt,
et le 16 Décembre,*

en autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.

La société SAS LEVIATANE
Représentée par son Président,
Monsieur Jonathan HARFI
(Bon pour acceptation des fonctions de Président)



La société SAS ARTINVEST
Représentée par son Président,
Monsieur Grégory HARFI



La société SAS IMMODEAL
Représentée par son Président,
Monsieur Dylan HARFI



Annexe :

CONTRAT D'APPORT

Les soussignés :

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 Lyon 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.

*Ci-après dénommées « Les Apporteurs »
D'une part,*

Et

La SAS FONCIERE 3F,

Société par Actions Simplifiée, au capital de 3.000 € divisé en 300 actions de 10 € 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 892 496 258, représentée par son Président la SAS LEVIATANE.

*Ci après dénommée « La société bénéficiaire »
D'autre part,*

JH

DH

SH

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

I. PRESENTATION DE L'OPERATION PROJETEE ET DESCRIPTION DES APPORTS

1. PRESENTATION, NATURE ET OBJECTIF DE L'OPERATION PROJETEE

Les sociétés SAS LEVIATANE, SAS ARTINVEST et SAS IMMODEAL projettent d'apporter par voie d'augmentation de capital à la SAS FONCIERE 3F les actions qu'elles détiennent dans le capital de la SCI L'AVENUE.

En effet, 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 la société SCI L'AVENUE.

Pour ce faire, il est projeté d'apporter conjointement à la société FONCIERE 3F, Société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 892 496 258, dont le siège social se trouve au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS, 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.*

Cette volonté sera réalisée par voie d'apport en nature de la totalité des parts sociales que les soussignées de première part détiennent dans la société SCI L'AVENUE à la SAS FONCIERE 3F.

JH

JH

GH

2. DESCRIPTION DES APPORTS :

2.1- APPORT DES TITRES DE 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.

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).

JH

JH

GH

3. SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La société bénéficiaire de l'apport est la SAS FONCIERE 3F, Société par Actions Simplifiée, au capital de 3.000 € divisé en 300 actions de 10 € chacune de valeur nominale, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 892 496 258, de droit français, dont le siège est situé au 10 avenue d'Eylau – 75116 PARIS, et représentée par son Président la SAS LEVIATANE.

La société a pour objet notamment :

« -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. »

Son capital social actuel est d'un montant de TROIS MILLE EUROS (3.000€) divisé en 300 actions de DIX EUROS (10) chacune, composé d'apports en numéraire d'un montant total de 3.000 €, libérés à la constitution de la société.

Suite à l'apport projeté, le capital social sera porté à un million soixante-quatorze mille quatre cents euros (1.074.400 €) et sera divisé en 107.440 actions de dix euros (10) chacune, et composé :

JH

GH

GH

- d'apports en numéraire d'un montant total de 3.000 €, libérés à la constitution de la société.
- d'apports en nature des titres de la société SCI L'AVENUE pour un montant total de 1.071.400 €, apportés par les sociétés SAS LEVIATANE, SAS ARTINVEST et SAS IMMODEAL, lors de l'augmentation du capital qui sera décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 Décembre 2021.

4. MONTANT DE L'APPORT DES TITRES DE LA SCI L'AVENUE

Le montant de l'apport tel qu'évalué au paragraphe II des présentes s'établit comme suit :

- 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 €).

Les titres apportés à la société Bénéficiaire 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 contrat reste identique à celle du contrat d'apport du 6 Décembre 2021, et donc les apports sont effectués à la même valeur.

II. EVALUATION DES APPORTS

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

JH

SH

GH

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).

Cette évaluation a été soumise à l'appréciation de Monsieur Raynald KOOHEN, Commissaire aux Apports, désigné à l'unanimité des associés le 15 Septembre 2021.

En conséquence, l'apport des sociétés SAS LEVIATANE, SAS ARTINVEST et SAS IMMODEAL, titulaires de 5.500 parts sociales de la SCI L'AVENUE est évalué à un montant total d'un million soixante-et-onze mille quatre cents euros (1.071.400 €).

III. REMUNERATION DES APPORTS

L'apport estimé à une valeur globale d'un million soixante-et-onze mille quatre cents euros (1.071.400 €) est rémunéré 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.

IV. DECLARATION DE L'APPORTEUR

Les apporteurs soussignés de première part, déclarent, chacun pour ce qui le concerne, que :

- les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucune inscription quelconque et en particulier d'aucune inscription de nantissement ;*
- les droits sociaux apportés sont sa propriété légitime ;*
- il n'existe aucun obstacle pouvant s'opposer à la libre transmission de ces droits sociaux ;*
- il a la pleine capacité pour en disposer sur sa simple signature ;*
- la société dont les droits sociaux sont apportés n'a jamais été et n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaires et ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de conciliation.*

En résumé, rien ne s'oppose à la libre disposition des droits sociaux apportés à la Société FONCIERE 3F bénéficiaire.

Pour sa part, Monsieur Jonathan HARFI, Président de la SAS LEVIATANE, ès qualités, déclare, au nom de la Société FONCIERE 3F, bénéficiaire, avoir eu parfaite connaissance des opérations effectuées par la Société SCI L'AVENUE depuis le début de l'exercice en cours.

JH

DH

GH

V. PROPRIETE – JOUISSANCE

La Société FONCIERE 3F aura la propriété des droits sociaux apportés à compter du jour de l'approbation du présent contrat d'apport par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.

VI. DATE D'EFFET

Les titres apportés représentent des apports en nature dans le cadre d'une augmentation du capital de la société FONCIERE 3F. La date d'effet sera celle de l'approbation par l'Assemblée Générale prévue le 30 Décembre 2021.

VII. CONDITIONS SUSPENSIVES

- *Approbation des apports par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société FONCIERE 3F.*

Les apports faisant l'objet du présent contrat sont soumis à la condition suspensive de leur approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la Société FONCIERE 3F, statuant au vu du rapport de Monsieur KOOHEN Raynald Commissaire aux Apports, comportant appréciation de la valeur desdits apports.

Il est expressément convenu que la présente convention ne prendra effet qu'à compter du jour de la réalisation de cette condition suspensive, l'Assemblée Générale Extraordinaire étant prévue ce jour le 30 Décembre 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

- *Agrément de la Société SCI L'AVENUE.*

L'apport faisant l'objet du présent contrat est soumis à la condition suspensive de l'agrément par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société SCI L'AVENUE, laquelle étant prévue ce jour le 30 Décembre 2021, à défaut de quoi, elle sera considérée comme non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

VIII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- *L'apporteur : à son domicile indiqué en entête des présentes*
- *la société bénéficiaire en son siège social indiqué en entête des présentes.*

IX. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par la loi que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

JH

JH

6H

X. FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la société bénéficiaire qui s'oblige à les payer.

*Fait à Paris,
En Six Originaux
Le 30 Décembre 2021.*

Signatures :

La société SAS ARTINVEST

Représentée par son Président

Monsieur Grégory HARFI



La société SAS LEVIATANE

Représentée par son Président

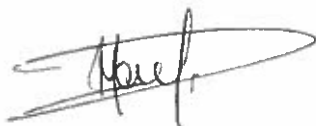
Monsieur Jonathan HARFI



La société SAS IMMODEAL

Représentée par son Président

Monsieur Dylan HARFI



La société SAS FONCIERE 3F

Représentée par son Président

LA SAS LEVIATANE

