

RCS : LYON

Code greffe : 6901

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 B 03960

Numéro SIREN : 884 476 045

Nom ou dénomination : FONCIERE BARRES

Ce dépôt a été enregistré le 10/02/2021 sous le numéro de dépôt A2021/004959



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33.1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

RAPPORT

DU COMMISSAIRE AUX APPORTS



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33.1.80.96 36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

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 Octobre 2020 (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 BARRÈS dont le siège social est situé au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 884 476 045.

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 NINETEEN FIFTY THREE INVEST.

1. Contexte de l'opération

Aux termes des statuts qui m'ont été présentés, l'apporteur est :

Madame Jessica HARFI épouse BENITAH, demeurant 121 rue Château Gaillard, 69100 VILLEURBANNE, née le 26 Mai 1986 à Lyon (69008), de nationalité Française, mariée le 19 Mai 2015 à Villeurbanne (69) à Monsieur BENITAH Yoann, Maklouf, né le 30 Juillet 1982 à Lyon (8e), sous le régime de la séparation de biens suivant un contrat de mariage reçu le 11 Mai 2015 par Maître Valérie BENHAIM, notaire à Lyon (2e).

Dans le cadre d'une restructuration patrimoniale, l'apporteur souhaite procéder à une augmentation de capital de sa société, la SAS FONCIERE BARRÈS, par apport des titres qu'elle détient dans la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST.

Pour se faire, il est projeté d'apporter ainsi, dans le cadre d'une augmentation de capital à la société FONCIERE BARRÈS, Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est situé au 121 rue Château Gaillard, 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 884 476 045, les titres suivants :

➤ Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH

- ❖ Deux cent cinquante (250) actions de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST, Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 € dont le siège social se trouve au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 834 123 556 ;

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 BARRÈS.

3. Caractéristiques de la société dont les titres seront apportés :

3.1. Répartition du capital de la SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST

Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH est associée de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST, Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 € dont le siège social se trouve au 121 rue Château Gaillard – 69100 VILLEURBANNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 834 123 556.

Le capital de la société NINETEEN FIFTY THREE INVEST est divisé en mille (1.000) actions de dix euros (10 €) chacune réparties comme suit :

- Monsieur Jonathan HARFI, à concurrence de deux cent cinquante actions, ci	250 actions
- Monsieur Grégory HARFI, à concurrence de deux cent cinquante actions, ci	250 actions
- Monsieur Dylan HARFI, à concurrence de deux cent cinquante actions, ci	250 actions
- Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH à concurrence de deux cent cinquante actions, ci	250 actions
 Total :	1.000 actions

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 BARRÈS. 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 BARRÈS dont le siège social se trouve au 121 rue Château Gaillard, 69100 VILLEURBANNE.

L'objet social de la société FONCIERE BARRÈS 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 apportés (SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST), sont :

- l'arrêté des comptes des sociétés pour l'exercice clos au 31 Décembre 2018,
- l'arrêté des comptes des sociétés pour l'exercice clos au 31 Décembre 2019,
- et une situation provisoire extrapolée arrêtée au 31 Décembre 2020.

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 :

- SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST
- SAS FONCIERE BARRÈS

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 BARRÈS par les associés et la modification des statuts subséquente, auxquels sera annexé le présent rapport ;
- ❖ de leur enregistrement au Service des Impôts des Entreprises du siège pour acquérir date certaine,
- ❖ de 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 Lyon 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 BARRÈS 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.

L'apporteur personne physique, associée d'une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, bénéficie du régime du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu notamment à l'article 150-0 B Ter du Code Général des Impôts.

Dans le cadre de ces dispositions, l'opération d'apport sera, au regard des impôts directs, considérée comme reportée. C'est-à-dire que la plus-value, le cas échéant, ne sera imposable notamment que lors de la cession des titres de la société bénéficiaire de l'apport, cette plus-value étant alors déterminée par référence à la valeur d'acquisition des actions initialement apportées.

L'éventuelle cession des titres apportés sera imposée au niveau de la société FONCIERE BARRÈS sur la base de la différence entre la valeur d'apport et la valeur de cession ultérieure.

J'attire votre attention sur l'obligation de remplacement des fonds (dans les deux ans) issus de l'éventuelle cession (dans les trois ans de l'apport) qui doivent être réinvestis conformément au régime en faveur prévu par la loi, dans des activités industrielles, commerciales, artisanales, libérales, agricoles ou financières, à l'exception de la gestion d'un patrimoine mobilier ou immobilier.

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.

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 des sociétés pour les exercices clos au 31 Décembre 2018 et 2019, ainsi que d'une situation provisoire extrapolée arrêtée au 31 Décembre 2020.

J'ai également eu communication des éléments d'informations concernant les statuts de chaque société concernée par le présent contrat d'apport ainsi que les procédures en cours.

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 Madame Jessica HARFI, des sociétés SAS ECO SMART France, SAS DISTRIBRANDS CORP, SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST et de la SAS ROYAL BRAND MAKER sont apportés à la société SAS FONCIERE BARRÈS.

L'évaluation des actions des sociétés NINETEEN FIFTY THREE INVEST et ROYAL BRAND MAKER a été réalisée sur la base de L'EbitDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) qui désigne les revenus de l'entreprise, avant charges

financières, amortissements, impôts et provisions. C'est le résultat brut du processus d'exploitation, l'EbitDA est l'équivalent de l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE).

La valorisation des titres s'est faite à partir d'un multiple de l'EBITDA calculé sur la base de l'arrêté des comptes des sociétés pour les exercices clos au 31 Décembre 2018, 31 Décembre 2019 ainsi que d'une situation provisoire extrapolée au 31 Décembre 2020. A cette valeur calculée pour chacune des années, a été rajoutée la trésorerie nette de l'entreprise ou retranchée la dette nette de l'entreprise.

Le multiple de l'EBITDA retenu est un coefficient 6, compte tenu de plusieurs critères : la perspective d'évolution, le risque lié à une procédure en cours concernant une des marques commercialisées, ainsi que l'impact de la pandémie COVID-19.

La valeur des titres de chaque société se calcule par la somme algébrique de deux éléments :

-la moyenne pondérée de l'EBITDA sur trois ans pour tenir compte de la baisse d'activité de la société entre 2018 et 2020 (coef 3 pour 2020, coef 2 pour 2019 et coef 1 pour 2018)

-la Trésorerie nette (Dette nette si négative).

En tenant compte de l'ensemble de ces paramètres, la valeur ainsi déterminée s'établit à un montant de :

- 2.475.347,20 € arrondi à 2.475.000 € pour 100% des actions de la société SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST,
- 6.189.141,64 € arrondi à 6.190.000 € pour 100% des actions de la société SAS ROYAL BRAND MAKER.

En ce qui concerne les sociétés SAS ECO SMART France et SAS DISTRIBRANDS CORP, l'évaluation des titres a été retenue pour leur valeur nominale, soit respectivement 100.000 € et 26.000 € pour 100% des actions.

1.2. Réalité des apports

A partir des statuts de la société SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST, j'ai vérifié la réalité de l'origine de la propriété des actions détenues par l'apporteur et le nombre d'actions possédées.

Je me suis procuré la pièce d'identité de l'apporteur personne physique et l'extrait Kbis de moins de trois mois de la société bénéficiaire de l'apport.

J'ai également requis et obtenu soit une attestation notariée du régime matrimonial, soit une copie du livret de famille de l'intéressé pour m'assurer que les actions apportées par cette personne physique sont des biens propres sans nécessité d'intervention d'un conjoint commun en biens, ou lorsqu'il s'agit de biens communs, qu'il y ait bien eu l'autorisation du conjoint.

2- RECAPITULATIF DES VALEURS D'APPORT

2.1- Apport des titres de la SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST

Les 1.000 actions de la société SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST ont ainsi été estimées à la valeur de 2.475.000 € (deux millions quatre cent soixante-quinze mille euros) soit 2.475 € (deux mille quatre cent soixante-quinze euros) par action.

- Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH	
250 actions x 2.475 € =	618.750 €

TOTAL =	618.750 €

Soit, un montant total de l'apport évalué à : Six cent dix-huit mille sept cent cinquante euros (618.750 €).

3- NOUVELLE REPARTITION DU CAPITAL DE LA SAS FONCIERE BARRÈS

Les apports estimés à une valeur globale de six cent dix-huit mille sept cent cinquante euros (618.750 €) sont rémunérés à hauteur de six cent dix-huit mille sept cent cinquante euros (618.750 €) par l'émission de 61.875.000 actions d'UN CENTIME D'EURO (0,01) chacune de la société bénéficiaire, la SAS FONCIERE BARRÈS.

Le capital de la SAS FONCIERE BARRÈS ayant été constitué de 45.426.470 actions de 0,01 € chacune de valeur nominale, un nombre de 61.875.000 actions nouvelles seront créées et attribuées de la manière suivante à :

- Madame Jessica HARFI, épouse BENITAH	
61.875.000 actions de valeur nominale de 0,01 € chacune, soit	618.750 €

	618.750 €

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

Le capital social est fixé à la somme de 1.073.014,70 € (UN MILLION SOIXANTRE-TREIZE MILLE QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES).

Il est divisé en 107.301.470 actions d'un centime d'euro (0,01) chacune de valeur nominale, attribuées en proportion de leurs apports, savoir :

-Mme Jessica HARFI, épouse BENITAH

A concurrence de 102.256.846 actions,
en rémunération de ses apports en nature, ci

1.022.568,46 euros

-Mr Alain HARFI

A concurrence de 553.891 actions,
en rémunération de ses apports en nature, ci

5.538,91 euros

-Mme Brigitte KORCHIA, épouse HARFI

A concurrence de 4.490.733 actions,
en rémunération de ses apports en nature, ci

44.907,33 euros

4- TOTAL DES APPORTS

Le total des apports effectués, sous condition suspensive de l'accord des assemblées générales des sociétés SAS NINETEEN FIFTY THREE INVEST et SAS FONCIERE BARRÈS s'élève à 618.750 € (SIX CENT DIX-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE 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.



Raynald KOOHEN

Commissaire aux Comptes

rkoohen@gmail.com

97, Rue des Frères Lumière - 93330 NEUILLY SUR MARNE

Tel: +33 1.80.96.36.20

Tel: +33.6.11.58.41.82

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 et de la prise en compte du risque relatif à un litige sur une des marques commercialisées par certaines des structures apportées.

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 618.750 € (SIX CENT DIX-HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) est au moins égale au nominal des actions à créer.

Fait à Neuilly-Sur-Marne
Le 30 Novembre 2020