



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 : 2014 B 06144

Numéro SIREN : 807 616 560

Nom ou dénomination : ANNOUCHKA

Ce dépôt a été enregistré le 29/04/2015 sous le numéro de dépôt A2015/011193



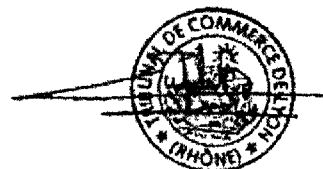
4595293

Dénomination : ANNOUCHKA
Adresse : Le Pré Center 2 28 avenue Général de Gaulle 69110
Sainte-foy-les-lyon -FRANCE-

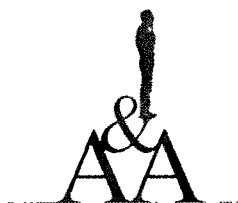
n° de gestion : 2014B06144
n° d'identification : 807 616 560

n° de dépôt : A2015/011193
Date du dépôt : 29/04/2015

Pièce : Rapport du commissaire aux apports du
22/04/2015



4595293



Audit Conseil Comptabilité

ANNOUCHKA

SAS à associé unique au capital de 10 000 €

Le Pré Center 2

28, Avenue Général De Gaulle

69110 SAINTE FOY LES LYON

RCS LYON 807 616 560

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR
Mme Anne CAUDARD A LA SOCIETE ANNOUCHKA**

A&A Audit Conseil Comptabilité

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes

555 chemin du Bois - 69140 RILLIAC - A-PAP

Tel : 04 78 60 90 00 - Fax : 04 78 98 99 99

15 Grande Rue - 69610 SAINTE FOY LA GRANDE

Tel : 04 74 72 20 46 - Fax : 04 78 62 33 54

www.aea-conseil.com

SARL au capital de 70 605 € - RCS Lyon 414 588 087

Madame l'associée unique et Présidente,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui nous a été confiée par votre décision en date du 2 avril 2015, nous vous présentons notre rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par vous-même à la société ANNOUCHKA.

Les titres apportés sont décrits dans le contrat d'apport signé par :

- d'une part l'apporteur énoncé ci-dessus,
- d'autre part la SAS ANNOUCHKA, société bénéficiaire des apports représentée par Madame Anne Caudard.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnies Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinés à apprécier la valeur des apports, et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

Le présent rapport comprend les parties suivantes :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Diligences et appréciation de la valeur des apports**
- 3. Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Présentation des sociétés dont les titres sont apportés

SAS KEYS

Société

Il existe une société dénommée « Keys », SAS au capital de 1 000 €, sise 30 quai Claude Bernard 69007, immatriculée sous le numéro 801 626 193 RCS Lyon.

La Société Keys, a pour objet l'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, la conservation, la démolition, la rénovation, la transformation, l'exploitation, la vente de tous biens et droits immobiliers.

Capital

Le capital de la société Keys, d'un montant de 1 000 € est divisé en 100 actions de 10 € chacune de valeur nominale, entièrement libérées, et attribuées aux associés comme suit :

La société 6^{ème} Sens Immobilier-Investissement,

Cinquante et une actions.....	51 actions
-------------------------------	------------

Madame Anne Caudard,

Quarante neuf actions.....	49 actions
----------------------------	------------

Soit au total,

Cent actions.....	100 actions
-------------------	-------------

Administration

La société Keys est administrée par la société 6^{ème} Sens Immobilier-Investissement, Présidente, nommé statutairement pour une durée indéterminée.

Etat patrimoniale et exploitation

Au 31 décembre 2014, les capitaux propres de la société Keys étaient négatifs à hauteur de – 15 819 €, en raison d'opérations de marchand de biens initiées en cours d'année, ayant généré des charges d'exploitation (charges externes et taxes) ainsi que des charges financières mais pas encore de produits.

Les opérations en cours, dont le débouclage est attendu pour l'année 2015, permettent d'espérer une marge brute totale approximative de 1 765 K€ :

Opération	Année acqu.	Marge attendue en K€
Jean Moulin	2014	200
Sala	2014	0
Archers	2014	175
République	2015	190
Debrousse	2015	300
Garibaldi	2015	900
		1 765

SAS FINANCIERE DE LA FLEURIE

Société

Il existe une société dénommée « Fiancière de la Fleurie », SAS au capital de 16 000 €, sise 113 chemin de Fontanières 69350 La Mulatière, immatriculée sous le numéro 790 699 870 RCS Lyon.

La Société Financière de la Fleurie, a pour objet toutes activités d'achat, vente et location de biens immobiliers, toutes opérations de marchands de biens, toutes opérations de lotissement et d'aménagements fonciers.

Capital

Le capital de la société Financière de la Fleurie, d'un montant de 16 000 € est divisé en 100 actions de 10 € chacune de valeur nominale, libérées de moitié, et attribuées aux associés comme suit :

La société D.C.B International,

Huit cent seize actions..... 816 actions

Mademoiselle Anne Caudard,

Six cent vingt quatre actions..... 624 actions

La société SPI,

Cent soixante actions 160 actions

Soit au total,

Mille six cent actions 1 600 actions

Administration

La société Financière de la Fleurie est administrée par la société D.C.B International, Présidente, nommé pour une durée indéterminée.

Etat patrimonial et exploitation

A ce jour, la société Financière de la Fleurie ne déploie pas d'activité, n'a pas d'opérations immobilières en cours et pas de projet identifié à l'étude.

Son actif n'inclut pas d'immobilisation corporelle ou incorporelle et son stock est nul. Son passif est essentiellement constitué de comptes courants d'associés, d'un encours fournisseurs résiduel et de la constatation de régularisations de TVA non significatives.

Ses capitaux propres au 31 décembre 2014 s'élevaient à 29 306 €.

1.2 Description des apports

Apport de Mademoiselle Anne Caudard

Mademoiselle Anne Caudard, apporte en pleine propriété sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, à la société Annouchka, qui accepte :

- les 49 actions qu'elle détient dans le capital de la société Keys ci-dessus désignée, évaluées à quatre mille huit cent dix-neuf euros et quatre-vingt et un centimes chacune (4 819.81 €), soit un apport de deux cent trente-six mille cent soixante-dix euros et soixante-neuf centimes (236 170.69€) ;
- les 624 actions qu'elle détient dans le capital de la société Financière de la Fleurie, ci-dessus désignée, évaluées à cinq euros (5 €) chacune, soit un apport de trois mille cent vingt euros (3 120 €).

L'apport total de Mademoiselle Caudard est ainsi consenti et accepté globalement pour deux cent trente-neuf mille deux cent quatre-vingt-dix euros et soixante-neuf centimes (239 290,69 €) pour l'ensemble des droits sociaux apportés, ladite valeur résultant des méthodes d'évaluation ci-après ; **arrondie à deux cent quarante mille euros (240 000 €)** pour les besoins de l'opération et le calcul de la parité devant présider au calcul du nombre de titres nouveaux à émettre par la société bénéficiaire à l'occasion de l'augmentation de son capital, à laquelle elle devra procéder corollairement à l'apport ci-dessus.

Actions partiellement libérés (Financière de la Fleurie)

Il est précisé que les actions de la société Financière de la Fleurie ne sont libérées que de la moitié de leur valeur nominale et qu'en conséquence la société Annouchka reprend expressément à sa charge l'obligation de libérer le surplus en une ou plusieurs fois dans un délai de 5 ans à compter de l'immatriculation de la société, sur appel de fonds de la Présidente.

Autorisation préalable

La collectivité des associés de la société Keys a, par décisions du 20 avril 2015, expressément autorisé le présent apport d'actions, nonobstant la restriction à la libre transmission des actions au profit d'une personne morale exploitant des activités concurrentes de celles de la société prévue par l'article 20 des statuts.

Agrément préalable

Conformément aux stipulations statutaires des sociétés Keys et Financière de la Fleurie, le présent apport a préalablement été agréé par décisions collective des associés du 20 avril 2015 de chacune d'elles.

1.3 Objectifs de l'opération

Le présent apport de droits sociaux est réalisé dans le cadre de la restructuration des participations détenues directement par Mademoiselle Anne Caudard dans le capital de sociétés exerçant des activités connexes, relevant d'un même secteur d'activité et d'en simplifier la gestion.

Rémunération des apports :

A titre de rémunération des apports ci-avant, il sera attribué à l'apporteur 24 00 actions nouvelles de la société bénéficiaire; d'une valeur nominale de 10 € chacune, entièrement souscrites et réputées libérées ; et émises au pair à l'occasion de l'augmentation de capital ayant vocation à rémunérer l'apport, comme suit :

- à Mademoiselle Anne Caudard : 24 000 actions

Les 24 000 actions nouvelles de la société Annouchka seront, dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital destinée à rémunérer ces apports, entièrement assimilées aux actions sociales anciennes, jouiront à compter de cette date des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Travaux effectués

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, pour apprécier la valeur des apports et nous sommes fait communiquer tous documents financiers (comptes annuels 2014 et suivi de la comptabilité 2015), attestations notariales de propriété, compromis de vente, statuts et k bis des sociétés concernées, calculs et justificatifs de nature à nous éclairer, afin :

- de vérifier la réalité et la propriété des actifs transférés,
- de s'assurer, jusqu'à la date de ce rapport que les événements postérieurs à la date d'effet des apports n'étaient pas susceptibles de remettre en cause l'évaluation retenue,
- d'effectuer une approche directe de la valeur des apports considérés dans leur ensemble.

Pour nous permettre d'apprécier la valeur des apports, nous avons notamment effectué les diligences spécifiques suivantes :

- Nous avons pris connaissance des éléments des projets de contrat d'apport et de la convention d'apport recueilli,
- Nous avons pris connaissance des éléments de compréhension de l'opération aux plans économique, juridique, fiscal et financier,
- Nous avons analysé les comptes annuels au 31 décembre 2014 et des grands livres au 31 mars 2015,
- Nous nous sommes assuré que l'intégralité des biens immobiliers pris en compte pour l'apport est identifiée soit par les actes définitifs ou soit par des compromis ne comportant aucune clause pouvant remettre en cause la réitération,
- Nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la direction, nous confirmant les éléments suivants :
 - les titres de propriété valables pour tous les actifs composant l'apport, n'avaient pas fait l'objet d'un gage, hypothèque ou nantissement,

- l'absence d'évènement postérieur de nature à affecter la valeur des apports.

2.2 Contrôle de la valeur attribuée aux apports dans leur ensemble

■ Analyse de la méthode utilisée

La fraction de marge brute prise en compte résulte de l'application à la marge brute totale attendue de l'opération considérée d'un coefficient représentatif de l'état d'avancement de l'opération ci-dessous :

- La marge prévisionnelle sur les opérations en cours d'acquisition et n'ayant pas fait l'objet de commercialisation est affectée d'un coefficient nul ;
- La marge prévisionnelle sur les opérations sous compromis d'acquisition est n'ayant été que pré-commercialisées est affectée d'un coefficient 0.25 ;
- La marge prévisionnelle sur les opérations titrées et en cours de commercialisation est affectée d'un coefficient 0.60 ;
- La marge prévisionnelle sur les opérations titrées et sous compromis de revente dont les conditions suspensives sont en passe d'être levées est affectée d'un coefficient 0.80.

Opération	Année acqu.	Marge attendue en K€	Avancement	Coef	Valeur actif en K€
Jean Moulin	2014	200	En cours de commercialisation	0,6	120
Sala	2014	0	Sous compromis de revente	0,8	0
Archers	2014	175	En cours de commercialisation	0,6	105
République	2015	190	Sous compromis et non commercialisée	0,25	47,5
Debrousse	2015	300	En cours de négociation	0	0
Garibaldi	2015	900	Sous compromis et non commercialisée	0,25	225
		1 765			498

Compte tenu de l'activité de marchands de bien, l'analyse nous paraît appropriée.

. Marge globale 2015 estimée des opérations en cours = 1 765,5 K€

. Réévaluation de l'actif = 498 K€

⇒ Soit 28% de la marge attendue

▪ Analyse des prix de ventes futurs (société Keys)

Compte tenu des éléments transmis des différentes commercialisations, des compétences des associés en matière immobilière, de la situation du marché, des transactions déjà réalisées et des références professionnelles, les prix de vente utilisés pour le calcul de la marge attendue sont cohérents.

▪ Analyse de la valeur de l'actif net de la société Financière de la Fleurie

La valeur d'apport de 8 000 €, soit de 3 120 € pour les 624 actions demeure proche des capitaux propres au 31.03.2015.

Par ailleurs, un goodwill existant n'a pas été valorisé.

2.3 Commentaires

Les méthodes d'évaluation retenues et les calculs qui en découlent sur la base des hypothèses présentées apparaissent appropriés à l'opération qui vous est proposée.

A l'issu de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie susceptible d'affecter la valeur des apports, telle qu'elle vous est présentée.

Enfin, la convention d'apport ne stipule aucun avantage particulier. Nous n'en avons également pas relevé.

3. Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à deux cent quarante mille euros (240 000€) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal à la valeur nominal des parts sociales à émettre en rémunération de cet apport.

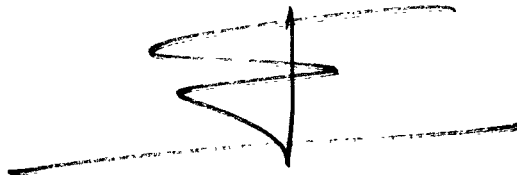
Fait à Rillieux la Pape, le 22 avril 2015.

A&A AUDIT CONSEIL COMPTABILITE

Représenté par Jean-Louis SUZON

Le Commissaire aux Apports

Membre de la Compagnie Régionale de Lyon

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' and 'U' followed by a horizontal line.