

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 : 2012 B 10430
Numéro SIREN : 751 557 513
Nom ou dénomination : SAINT MARCEL

Ce dépôt a été enregistré le 28/05/2021 sous le numéro de dépôt 67949



2106804001



REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
PROCES VERBAL DE DEPOT D'ACTES

Dénomination : SAINT MARCEL

Numéro RCS : 751 557 513

Numéro Gestion : 2012B10430

Forme Juridique : Société par actions simplifiée

Adresse : 10 PAS DE L'INDUSTRIE
75010 PARIS

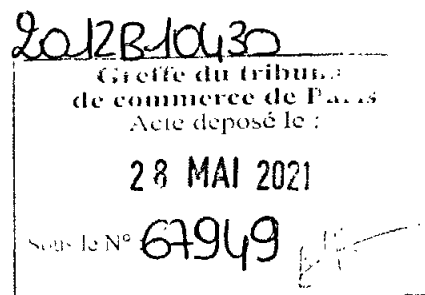
Numéro du Dépôt : 2021R067949 (2021 68040)

Date du Dépôt : 28/05/2021

- Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports

Date de l'acte : 28/05/2021

fait à Paris, le 28 mai 2021



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SAS SAINT MARCEL
10, passage de l'Industrie
75010 PARIS
RCS PARIS N° 751 557 513

Apports de titres de la SCI 22 SAINT MARCEL
à la SAS SAINT MARCEL
par la SAS MARGEO

SAS SAINT MARCEL
10, passage de l'Industrie
75010 PARIS

Rapport du commissaire aux apports

Apports de titres de la SCI 22 SAINT MARCEL à la SAS SAINT MARCEL par la SAS MARGEO

Aux associés de la S.A.S. SAINT MARCEL,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décisions unanimes des associés en date du 27 avril 2021 concernant les apports devant être réalisés à la S.A.S. SAINT MARCEL par la société S.A.S. MARGEO, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de Commerce.

Les éléments apportés ont été arrêtés dans le projet de contrat d'apport transmis en date du 27 avril 2021.

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 la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale de Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, 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 au nominal des titres à émettre par la société bénéficiaire dudit apport augmentée de la prime d'émission le cas échéant, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le présent rapport comporte trois parties :

1. **PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**
2. **DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**
3. **CONCLUSION**

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS	4
1.1. Présentation des participants à l'opération	4
1.1.1. Société dont les titres sont apportés	4
1.1.2. Apporteur(s)	4
1.1.3. Société bénéficiaire des apports	5
1.1.4. Liens entre les parties	5
1.2. Nature et objectifs de l'opération	5
1.3. Description des apports	6
1.3.1. Apports à titre pur et simple	6
1.4. Évaluation des apports	6
1.5. Rémunération des apports	6
1.6. Aspects juridiques et fiscaux	6
1.7. Conditions suspensives	6
1.8. Garantie d'actif et de passif	7
2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS	8
2.1. Diligences effectuées	8
2.2. Appréciation de la valeur des apports	9
2.2.1. Méthode retenue par les parties	9
2.2.2. Autre méthode retenue par les commissaires aux apports	9
2.2.3. Méthode non retenue par les commissaires aux apports	9
3. CONCLUSION	10

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Présentation des participants à l'opération

1.1.1. Société dont les titres sont apportés

22 SAINT MARCEL est une société civile immobilière au capital de 1.000 euros, divisé en cent (100) parts sociales de dix (10) euros chacune, dont le siège social est situé 37, Boulevard de Strasbourg - 75010 PARIS, immatriculée en juillet 2015 au RCS de PARIS sous le numéro 812 451 375.

Monsieur Marcel COHEN est le Gérant de la société 22 SAINT MARCEL.

La société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'apport, d'achat, d'échange, de construction ou autrement, d'immeubles bâtis ou non, en pleine propriété, nue-propriété, ou usufruit, et notamment un bien immeuble sis à PARIS Sème, 22 bis boulevard Saint-Marcel.
- La propriété et la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières, droits sociaux ou autres titres, ou plus généralement de tout actif financier, y compris des bons de capitalisation ou contrats d'assurance vie, dès lors que la société est désignée bénéficiaire desdits contrats, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions de parts, d'actions, obligations et de tous titres ou droits sociaux en général.
- L'acquisition par voie d'apport, d'achat, d'échange ou autrement de droits sociaux, participations ou autres titres.
- La gestion, l'administration, l'exploitation de l'ensemble des biens dont la société sera propriétaire.
- Et éventuellement l'aliénation sous forme de vente ou d'apport de tout ou partie des biens composant l'actif social dans la mesure où ces aliénations ne constituent pas des actes de commerce ni n'exposent la société à l'assujettissement involontaire à l'impôt sur les sociétés.
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilière se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Elle ne détient aucune filiale ni participation.

1.1.2. Apporteur(s)

L'Apporteur détient 100 parts sociales de 22 SAINT MARCEL représentant 100 % du capital social et des droits de vote de cette dernière, pour les avoir acquises auprès de la société GROUPE IMMOBILIER DE FRANCE conformément aux termes d'un traité d'apport en nature de titres sous conditions suspensives conclu le 16 mars 2021 et devenu définitif le 29 mars 2021 du fait de la réalisation desdites conditions suspensives.

1.1.3. Société bénéficiaire des apports

La société bénéficiaire est :

SAINT MARCEL, société par actions simplifiée au capital de 2.000 euros dont le siège social est sis 10, passage de l'Industrie - 75010 PARIS, immatriculée sous le numéro 751 557 513 RCS Paris, représentée par son Président, Monsieur Marcel COHEN.

Le capital social s'élève à 2.000 euros. Il est divisé en 200 actions de 10 euros de valeur nominale.

Cette société a pour objet, directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- Grande et Moyenne Surface (GMS) ;
- Distribution ;
- Alimentaire ;
- Equipement de le Personne et de la Maison ;
- Auto, Moto ;
- Fitness, Sports ;
- Beauté, Santé ;
- Loisirs ;
- Mise en location ou en sous-location de tous types de fonds de commerce ;
- Acquisition, location ou exploitation de tous types de biens immobiliers ;

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la mise en sous-location ou en location gérance de tous fonds de commerce loués à la société et, plus généralement, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessous ;
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant lesdites activités ;
- La participation directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

1.1.4. Liens entre les parties

Monsieur Marcel COHEN est Gérant de la S.C.I. 22 SAINT MARCHEL et Président de la société bénéficiaire, la S.A.S. SAINT MARCEL.

1.2. Nature et objectifs de l'opération

Selon les termes du projet de contrat d'apport transmis en date du 27 Avril 2021, l'apporteur décide d'apporter à la S.A.S. SAINT MARCEL 100 parts sociales de la S.C.I. 22 SAINT MARCEL dont il détient la pleine propriété.

1.3. Description des apports

1.3.1. Apports à titre pur et simple

La société, S.A.S. MARGEO apporte à la société S.A.S. SAINT MARCEL la pleine propriété de 100 parts sociales.

1.4. Évaluation des apports

La pleine propriété des 100 parts sociales de la S.C.I. 22 SAINT MARCEL est évaluée à la somme de 1 290 000 euros, soit 12.900 par part sociale.

Les apports nets ressortant des apports désignés en 1.3. sont ainsi évalués à 1 290 000 euros.

1.5. Rémunération des apports

En rémunération des apports ci-dessus désignés, évalués à 1 290 000 euros, il est attribué à l'apporteur, 61 actions ordinaires nouvelles de 10 euros de valeur nominale chacune, émises au prix de souscription de 21 147,541 € par action, soit une prime d'émission de 21 137,541 € par action (et une prime d'émission totale de 1 289 390 €).

1.6. Aspects juridiques et fiscaux

L'apporteur et la bénéficiaire sont des sociétés soumises à l'impôt sociétés.

1.7. Conditions suspensives

L'apport est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- Signature du présent rapport du Commissaire aux apports ;
- Vérification et approbation de l'apport par l'assemblée générale des associés de la société SAINT MARCEL, bénéficiaire, statuant au vu du rapport du Commissaire aux apports.

Les Parties conviennent expressément que la réalisation des conditions suspensives ci-dessus n'entraînera aucune rétroactivité de l'effet des présentes et que le transfert de propriété des Actions Apportées interviendra à la date de réalisation par le Bénéficiaire de l'augmentation de capital en rémunération de l'Apport.

Dans l'hypothèse où les conditions suspensives ci-dessus ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 juillet 2021 (inclus), le présent Traité d'Apport serait caduc de plein droit, sans qu'aucune indemnité ne soit due de part et d'autre.

Conformément à l'article 12 des statuts de la société 22 SAINT MARCEL, cette dernière a été dûment notifiée du projet d'Apport. Cependant, l'Apporteur étant associé unique de la S.C.I. 22 SAINT MARCEL, les stipulations des statuts relatives à la réunion d'une assemblée générale extraordinaire des associés en vue d'agréer le Bénéficiaire de l'Apport sont inapplicables.

1.8. Garantie d'actif et de passif

Néant.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences effectuées

En exécution de notre mission, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, afin :

- de contrôler la réalité des apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- d'apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur des apports ;
- de nous assurer que la valeur des apports n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport.

En particulier :

- Nous nous sommes entretenus d'une part avec les associés et dirigeants de la S.C.I. 22 SAINT MARCEL et d'autre part avec les dirigeants de la S.A.S. SAINT MARCEL, ainsi que leurs conseils pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte économique et juridique dans lequel elle se situe ;
- Nous avons examiné le projet de contrat d'apport transmis en date du 27 Avril 2021, incluant notamment un article relatif à la valorisation des titres de la S.C.I. 22 SAINT MARCEL et un article relatif à la parité retenue et à l'évaluation des titres de la société SAINT MARCEL ;
- Nous avons pris connaissance des statuts :
 - de la S.C.I. 22 SAINT MARCEL ;
 - de la S.A.S. SAINT MARCEL ;
- Nous avons pris connaissance des projets des comptes annuels :
 - de la S.C.I. 22 SAINT MARCEL afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
 - de la S.A.S. SAINT MARCEL afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Nous avons examiné :
 - la valorisation des parts sociales de la S.C.I. 22 SAINT MARCEL effectuée par la société et communiquée par ses conseils;
 - la valorisation des actions de la S.A.S. SAINT MARCEL effectuée par la société et communiquée par ses conseils;

Nous avons demandé à Monsieur Marcel COHEN, Gérant de la S.C.I. 22 SAINT MARCEL, de nous confirmer par écrit l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération, ainsi que l'absence d'événements significatifs susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

2.2. Appréciation de la valeur des apports

2.2.1. Méthode retenue par les parties

Apports à titre pur et simple

La valorisation des parts sociales de la S.C.I. 22 SAINT MARCEL a été réalisée selon la méthode de l'actif net réévalué.

Cette méthode est fondée sur l'évaluation du patrimoine accumulé dans l'entreprise. La méthode consiste à corriger les éléments de l'actif de tous les biais liés aux principes de la comptabilité.

La valorisation de la société 22 SAINT MARCEL effectuée par la société et communiquée par ses conseils conclue à une valeur de 1.290.000 euros, soit 12.900 euros par part sociale.

Valorisation 22 SAINT MARCEL avant décote	1.437.945 €
Décote d'illiquidité (10%)	143.794 €
Valorisation 22 SAINT MARCEL après décote	1.294.151 €
Arrondie à	1.290.000 €
Nombre de titres	100
Valeur unitaire retenue (traité d'apport)	12.900 €

Les parties au traité d'apport ont décidé de retenir une valeur unitaire de 12.900 euros par part sociale apportée.

Les 100 parts sociales de la S.C.I. 22 SAINT MARCEL sont valorisées à la somme de 1.290.000 euros.

Apport net

L'apport net ressortant des apports pur et simple est ainsi évalué **1.290.000 euros**.

Nous sommes d'avis que la méthodologie retenue par les parties est de nature à appréhender correctement la valeur des apports.

2.2.2. Autre méthode retenue par les commissaires aux apports

Néant.

2.2.3. Méthode non retenue par les commissaires aux apports

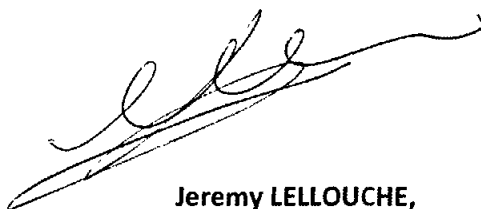
Néant.

3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur nette des apports s'élevant à 1.290.000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports, majorée de la prime d'apport.

Fait à PARIS,
Le 28 mai 2021.

**Le commissaire aux apports,
S.A.S. FOX AUDIT**



**Jeremy LELLOUCHE,
Associé**