



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 : 2016 B 20397

Numéro SIREN : 822 502 886

Nom ou dénomination : GROUPE SDZ

Ce dépôt a été enregistré le 22/11/2017 sous le numéro de dépôt 116893



1712219801

DATE DEPOT : 2017-11-22

NUMERO DE DEPOT : 2017R116893

N° GESTION : 2016B20397

N° SIREN : 822502886

DENOMINATION : GROUPE SDZ

ADRESSE : 35 rue du Faubourg Saint Antoine 75011 Paris

DATE D'ACTE : 2017/11/20

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

NATURE D'ACTE :

RK der -20/11/2017

Stéphane Dahan

Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes
21, rue de Téhéran
75008 Paris

Office de
de commerce
Comptes annuels

22 NOV. 2017

Sous le N°: 116 893

2016 B 20 397

GROUPE SDZ

Société par actions simplifiée

Capital Social : 3.000 Euros

Siège social : 35, rue du Faubourg Saint Antoine- 75011 Paris

RCS de Paris : 822 502 886

Apport de titres de sociétés civiles immobilières au profit de la société Groupe SDZ

Rapport du Commissaire aux apports

**Apport de titres de sociétés civiles immobilières au profit de la société
Groupe SDZ**

Rapport du Commissaire aux apports

Madame, Monsieur

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 16 octobre 2017 de la société Groupe SDZ, concernant l'apport de titres des sociétés civiles SCI Cœur de Marais, Immosod, Jardins du Ranelagh, L'Echiquier, Patvid Richon, Viager 48, et des SARL BH Investissement, Financière Solo et Talisod par madame Sophie Zaghdoun et monsieur David Zaghdoun, au profit de la société Groupe SDZ, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L.227-1 et L.225-147 du Code de commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le contrat d'apport en nature signé en date du 31 octobre 2017. Ci-après (Le « Contrat »).

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société Groupe SDZ. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des 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 de l'apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire augmentée éventuellement d'une prime d'apport, et d'autre part à apprécier les avantages particuliers stipulés. 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.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées ci-après, selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description de l'apport**
- 2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport**
- 3. Synthèse**
- 4. Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

L'opération soumise à l'approbation des associés de la société Groupe SDZ porte sur l'apport de :

- 250 parts de la société SCI CŒUR DE MARAIS évaluées à 796.387 euros.
- 40 parts de la société SCI IMMOSOD évaluées à 400 euros.
- 50 parts de la société SCI JARDIN DU RANELAGH évaluées à 106.426 euros.
- 150 parts de la société SCI L'ECHIQUIER évaluées à 47.017,50 euros.
- 375 parts de la société SCI PATVID évaluée à 20.571,75 euros.
- 250 parts de la société SCI RICHON évaluées à 214.541 euros.
- 50 parts de la société SARL BH INVESTIMENT évaluées à 22.696 euros.
- 1.500 parts de la société SARL FINANCIERE SOLO évaluées à 79.314 euros.
- 25 parts de la société SARL TALISOD évaluées à 5.000 euros

Par Monsieur David Zaghdoun, et de

- 250 parts de la société SCI CŒUR DE MARAIS évaluées à 796.387 euros.
- 250 parts de la société SCI RICHON évaluées à 214.541 euros.
- 150 parts de la société SCI VIAGER 48 évaluées à 84.273 euros.

par Madame Sophie Zaghdoun, au profit de la société Groupe SDZ,

soit un montant total d'apport arrondi de 2.387.554 Euros.

1 Objectifs de l'opération

L'opération d'apport s'inscrit notamment dans le cadre la restructuration du groupe SDZ visant à regrouper les participations détenues par Monsieur et Madame Zaghdoun.

2 Sociétés participant à l'opération

Sociétés civiles dont les titres sont apportés

La SCI Jardins du Ranelagh, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 447 627 720, dont le siège social est situé 35, rue du Faubourg Saint-Antoine – 75011 Paris

La SCI Cœur du Marais, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 528 923 931, dont le siège social est situé 35, rue du Faubourg Saint-Antoine – 75011 Paris

La SCI Immosod, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 303 665, dont le siège social est situé 4, rue Bayard – 75008 Paris

La SCI L'Echiquier, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 751 841 149, dont le siège social est situé 35, rue du Faubourg Saint-Antoine – 75011 Paris ;

La SCI PATVID, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 502 576 168, dont le siège social est situé 35, rue du Faubourg Saint-Antoine – 75011 Paris

La SCI Richon, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 510 691 173, dont le siège social est situé 35, rue du Faubourg Saint-Antoine – 75011 Paris ;

La SCI Viager 48, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 751 584 467, dont le siège social est situé 35, rue du Faubourg Saint-Antoine – 75011 Paris ;

Sociétés commerciales dont les titres sont apportés

La SARL Talisod, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 606 901, dont le siège social est situé 109-111, rue du Temple – 75011 Paris ;

La SARL BH Investissement, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 752 732 024, dont le siège social est situé 12, rue Pavée – 75004 Paris ;

La SARL Financière SOLO, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 416 491, dont le siège social est situé 35, rue du Faubourg Saint-Antoine – 75011 Paris.

Groupe SDZ, société bénéficiaire des apports

La société Groupe SDZ est une société par actions simplifiée au capital de 3.000 Euros, son siège social est situé 35, rue du Faubourg Saint-Antoine – 75011 Paris. Elle est immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 822 502 886.

Personnes physiques apporteuses

Monsieur David Zaghdoun, né le 24 décembre 1976 à Tunis, de nationalité française, demeurant au 125, avenue de Malakoff – 75 016 Paris,

Madame Sophie Besnainou épouse Zaghdoun, né le 2 février 1984 à Neuilly sur Seine, de nationalité française, demeurant au 125, avenue de Malakoff – 75 016 Paris,

Ci-après ensemble les « Apporteurs »

3. Description et évaluation de l'apport

Description de l'apport

Aux termes du Contrat, entre d'une part la société Groupe SDZ (société bénéficiaire des apports) et d'autre part les Apporteurs, ces derniers font apport sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société Groupe SDZ, ce qui est accepté, par ladite société, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après, de la pleine et entière propriété de :

- 500 parts de la société SCI CŒUR DE MARAIS**
- 40 parts de la société SCI IMMOSOD**
- 50 parts de la société SCI JARDIN DU RANELAGH**
- 150 parts de la société SCI L'ECHIQUIER**
- 375 parts de la société SCI PATVID**
- 500 parts de la société SCI RICHON**
- 50 parts de la société SARL BH INVESTISSEMENT**
- 1.500 parts de la société SARL FINANCIERE SOLO**
- 25 parts de la société SARL TALISOD**
- 150 parts de la société SCI VIAGER 48**

Evaluation de l'apport

La valeur des apports a été arrêtée dans le Contrat.

Les Parties conviennent que l'apport des parts sociales des SCI et des SARL sera réalisé sur la base des valorisations arrêtées d'un commun accord, soit une valorisation de :

- 1.592.774 Euros pour les 500 parts de la SCI Cœur de Marais ;
- 429.082 Euros pour les 500 parts de la SCI Richon ;
- 84.273 Euros pour les 150 parts de la SCI Viager 48 ;
- 22.696 Euros pour les 50 parts de la SARL 8H INVESTISSEMENT ;
- 79.314 Euros pour les 1.500 parts de la SARL FINANCIERE SOLO ;
- 5.000 Euros pour les 25 parts de la SARL TALISOD ;
- 20.571,75 Euros pour les 375 parts de la société SCI PATVID ;
- 47.017,50 Euros pour les 150 parts de la SCI L'Echiquier ;
- 106.426 Euros pour les 50 parts de la SCI Jardin du Ranelagh ;
- 400 Euros pour les 40 parts de la SCI Immosod.

Soit un apport d'une valeur totale arrondie de 2.387.554 Euros.

4. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport d'une valeur totale de 2.387.554 Euros, il sera attribué :

- à Madame Sophie ZAGHDOUN : 1.095.201 actions
- à Monsieur David ZAGHDOUN : 1.292.354 actions

de la SAS Groupe SDZ, d'une valeur nominale d'un euro.

5 Charges et conditions de l'opération

Conditions suspensives

(a) La réalisation définitive de l'apport et l'émission des actions nouvelles qui en résulte sont soumises à la condition suspensive suivante :

- L'obtention de l'accord de toutes les banques dont les titres sont apportés et qui ont contracté un emprunt bancaire actuellement en cours ;
- Approbation de l'apport par l'assemblée générale de la société Groupe SDZ statuant au vu du rapport du commissaire aux apports ;
- Constatation par l'assemblée générale de la société Groupe SDZ de l'augmentation de capital rémunérant l'apport.

La réalisation des conditions ci-dessus devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2017, faute de quoi, l'apport sera considéré comme caduc et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

Propriété et Jouissance

A la date de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus, la société Groupe SDZ aura la propriété des parts apportées.

Elle aura le droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque mis en distribution sur les parts à elle apportées à compter de ce même jour, étant précisé notamment qu'elle aura droit à la totalité des bénéfices de l'exercice clos le 31 décembre 2017 des sociétés dont les titres sont apportés.

Régime fiscal

L'apport sera soumis au régime fiscal de droit commun.

Les plus-values d'apports de titres de sociétés à prépondérance immobilière assujettie à l'impôt sur le revenu, réalisées au profit d'une société soumis à l'impôt sur les sociétés sont, conformément à l'article 150 UB, II du CGI soumises au régime du sursis à imposition.

Les plus-values d'apports de titres de sociétés soumises à l'IS réalisées au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés contrôlée par les Apporteurs sont, conformément à l'article 150 O B ter du CGI, soumises au régime du report d'imposition.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport

1. Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, pour :

- contrôler la réalité des parts sociales apportées ;
- analyser la valeur d'apport proposée dans le Contrat ;
- vérifier, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, l'absence de fait ou d'événement susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la société bénéficiaire sur la valeur de l'apport. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligence* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Mon rapport ne peut pas être utilisé dans ce contexte.

J'ai en particulier effectué les travaux suivants :

- Entretien avec les conseils des SCI et SARL dont les titres sont apportés, tant pour comprendre l'opération envisagée et ses modalités comptables, juridiques et fiscales que le contexte dans lequel elle se situe ;
- Vérification de la propriété et de la libre transmissibilité des titres apportés ;
- Obtention des comptes annuels des SCI et SARL dont les titres sont apportés pour l'exercice clos au 31 décembre 2016 ;
- Obtention des attestations notariales relatifs aux biens immobiliers détenus par certaines sociétés dont les titres sont apportés ;
- Obtention et examen du Contrat ;
- Mise en œuvre de méthodes d'évaluation alternatives à la date du rapport ;
- Plus généralement, vérification qu'aucun fait ou événement n'est survenu jusqu'à la date du rapport, susceptible d'avoir une incidence financière sur la valeur de l'apport ;
- Obtention d'une lettre d'affirmation.

2. Appréciation de la valeur de l'apport

En ce qui concerne les modalités d'évaluation retenues

Les Apputeurs étant des personnes physiques, l'opération objet du présent rapport est exclu du champ d'application du règlement ANC n° 2014-03 sur les fusions et opérations assimilées, il convient ainsi de réaliser l'apport à la valeur réelle. Ainsi, je n'ai pas de remarque sur le choix de la valorisation retenue, soit la valeur vénale.

2.1 Approche retenue par les parties

La valeur des apports a été arrêtée par les parties à l'opération sur la base d'une valorisation conventionnelle arrêtée en fonction de l'évaluation des biens immobiliers détenus par les sociétés dont les titres sont apportés, et retraitée des éventuelles plus-values d'imposition. Les détails de valorisation des sociétés n'ont toutefois pas été précisés.

Il a ainsi été retenu une valeur globale de 2.387.554 Euros pour l'ensemble des titres apportés.

2.2 Appréciation du commissaire aux apports

Dans le but de corroborer la valorisation globale retenue pour l'ensemble des titres apportés, j'ai mis en place une méthode de valorisation dite patrimoniale.

En effet, la valorisation des sociétés dont les titres sont apportés est directement liée à la valorisation des biens immobiliers détenus par ces dernières, seuls actifs valorisables détenus.

L'approche patrimoniale

L'approche patrimoniale considère l'entreprise comme une juxtaposition d'actifs et de dettes, qu'il convient de valoriser indépendamment les uns des autres. Le point de départ de cette approche, a été le bilan des sociétés dont les titres sont apportés au 31 décembre 2016.

Je me suis attaché à valoriser à leur valeur vénale les biens immobiliers détenus par les sociétés dont les titres sont apportés.

Réalité des apports

Je me suis assuré de la propriété et de la libre disposition des titres des SCI et des SARL apportés par Monsieur et Madame Zaghdoun.

3. Synthèse

Il a été décidé d'apporter 500 parts de la société SCI CŒUR DE MARAIS, 40 parts de la société SCI IMMOSOD, 50 parts de la société SCI JARDIN DU RANELAGH, 150 parts de la société SCI L'ECHIQUIER, 375 parts de la société SCI PATVID, 500 parts de la société SCI RICHON, 50 parts de la société SARL BH INVESTISSEMENT, 1.500 parts de la société SARL FINANCIERE SOLO, 25 parts de la société SARL TALISOD et 150 parts de la société SCI VIAGER 48 pour un montant total de 2.387.554 euros.

Cette valeur résulte notamment de la valorisation de chaque bien immobilier détenu par les différentes SCI et SARL retraitée de l'endettement financier existant au sein des sociétés, et de l'imposition future des plus-values latentes. Ainsi, la valeur globale retenue résulte d'une estimation de plusieurs biens immobiliers tous différents dans leurs caractéristiques, leurs entretiens, emplacements et natures.

Les travaux de valorisation que j'ai mis en œuvre me permettent de corroborer la valorisation globale retenue à hauteur de 2.387.554 Euros, sans pour autant me prononcer sur la valorisation individuelle de chaque catégorie de titres apportés. Enfin, il convient de souligner que l'apport objet du présent rapport reste soumis à l'obtention de l'accord de tous les établissements bancaires auprès desquels des emprunts ont été souscrits.

4. Conclusion

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élève à 2.387.554 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société Groupe SDZ, bénéficiaire des apports.

Paris, le 20 novembre 2017

Le Commissaire aux apports

Stéphane Dahan