

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 : 2018 B 20706
Numéro SIREN : 401 050 547
Nom ou dénomination : MONTPARNASSE 23 B

Ce dépôt a été enregistré le 30/10/2020 sous le numéro de dépôt 111131

MONTARNASSE 23 B
Sarl au capital de 7 622,45 euros
Siège social : 23 bis, boulevard du Montparnasse 75006 PARIS
401 050 547 RCS PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Augmentation de capital de la société MONTARNASSE 23B
par apport en nature de titres de la société ROYALE SAINT CLOUD

A l'associée unique de la société MONTARNASSE 23B,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui m'a été confiée par décision de l'associée unique en date du 23 septembre 2020, en qualité de commissaire aux apports pour l'opération d'apport en nature de parts sociales de la société ROYALE SAINT CLOUD, société civile immobilière au capital de 7.622,45 euros dont le siège social est situé au 23 bis, boulevard Montparnasse - 75006 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 441 795 796, j'ai établi le présent rapport.

La mission de commissaire aux apports a pour objet d'établir sous sa responsabilité un rapport sur la valeur desdits apports en nature conformément aux dispositions des articles L 223-33, L 223-9 du code de commerce et de l'article R 223-6 du même code.

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport signé par chacune des parties et le représentant des sociétés concernées en date du 26 octobre 2020. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À 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 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 nominale 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.

À aucun moment, je me suis trouvé dans un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.



Le présent rapport relatant l'exercice de la mission comporte les trois parties suivantes :

- Présentation de l'opération et description des apports
- Diligences et appréciation de la valeur des apports
- Conclusion

1. L'OPERATION ENVISAGEE

1.1 LA SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La société MONTPARNASSE 23B est une société à responsabilité limitée au capital social de 7 622,45 euros, ayant son siège social sis 23 bis, boulevard Montparnasse - 75006 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 401 050 547, et son capital est composé de 762 245 parts de 0,01 euro chacune de valeur nominale entièrement libérées soit 7 622,45 euros.

Son objet et son activité sont :

« - L'acquisition de tous biens immeubles bâtis ou non bâtis, en copropriété ou non, leur amélioration, et éventuellement l'édification de constructions sur ces immeubles.

- L'administration, l'exploitation et la gestion par voie de location ou autrement d'un bien immobilier et de tous autres biens de même nature dont elle viendrait à être propriétaire.

- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, prise de participations, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, et susceptibles d'en favoriser le développement ou la réalisation. ».

1.2 LA SOCIETE DONT LES TITRES SONT APPORTES

La société ROYALE SAINT CLOUD est une société civile immobilière, constituée le 17 avril 2002 et qui a pour activité :

« - L'acquisition de tous biens immeubles bâtis ou non bâtis, en copropriété ou non, leur amélioration, et éventuellement l'édification de constructions sur ces immeubles.

- L'administration, l'exploitation et la gestion par voie de location ou autrement d'un bien immobilier sis à SAINT CLOUD (92210)- rue Royale, et de tous autres biens de même nature dont elle viendrait à être propriétaire.

- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou financière se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, et susceptibles d'en favoriser le développement ou la réalisation, à condition d'en respecter le caractère civil.»

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 441 795 796, son siège social est situé 23 B Boulevard du Montparnasse 75006 PARIS, et son capital est composé de 100 parts sociales de 76,22 euros e valeur nominale entièrement libérées, soit 7 622, 45 euros.

Le capital social de la société ROYALE SAINT CLOUD est réparti comme suit :



- Madame Constance COILLARD,
à concurrence de 50 parts numérotées de 1 à 50.
- Monsieur Eric de GOURCUFF,
à concurrence de 50 parts numérotées de 51 à 100.

1.3 PRESENTATION DE L'OPERATION

L'opération dont il s'agit consiste en l'apport de la totalité des parts de la Société ROYALE SAINT CLOUD détenues par Madame Constance COILLARD, sur la base d'une valorisation de la totalité des titres de la Société ROYALE SAINT CLOUD arrêtée contractuellement à cinq millions d'euros déterminée sur la base des méthodes de valorisation usuelles de sociétés.

1.4 L'APPORTEUR DES TITRES

Madame Constance COILLARD née le 10 juin 1980 à Poissy (78), de nationalité française, demeurant 49, avenue Foch – 75116 Paris

L'apporteur détient 50 parts sociales de la société ROYALE SAINT CLOUD.

L'apporteur de titres envisage d'apporter à la société bénéficiaire 50 parts sociales qu'il détient dans la société ROYALE SAINT CLOUD et de recevoir en contrepartie des actions de la société bénéficiaire MONTARNASSE 23B émises à titre d'augmentation de son capital.

Madame Constance COILLARD est la gérante de la société MONTARNASSE 23B. Elle est également la gérante de la société ROYALE SAINT CLOUD.

1.5 RAPPORT D'ECHANGE

Le montant du capital à émettre par la société MONTARNASSE 23B bénéficiaire des apports pour rémunérer l'apport des titres de la société ROYALE SAINT CLOUD a été calculé sur la base des valeurs réelles de chacune des sociétés.

La valeur des titres de la société ROYALE SAINT CLOUD détenues par Madame Constance COILLARD ressort à 2 500 000 euros soit 50 000 euros par part sociale.

La société bénéficiaire a été valorisée à une valeur de 15 000 000 euros soit 19,68 euros par part sociale.

Compte tenu de la valeur d'une part sociale de la Société ROYALE SAINT CLOUD détenue par Madame Constance COILLARD et évaluée à la somme de 50 000 euros, et de la valeur réelle d'une part sociale de la société bénéficiaire évaluée à la somme de 19,68 euros, la parité d'échange sera établie ainsi qu'il suit :

50 parts sociales de la société ROYALE SAINT CLOUD donneront droit à 127 040 parts sociales de la société bénéficiaire MONTARNASSE 23B.

16

1.6 REMUNERATION DES APPORTS

En rémunération de l'apport de 50 parts sociales de la société ROYALE SAINT CLOUD pour une valeur de 2 500 000 euros, il sera attribué à l'apporteur 127 040 parts sociales de la société MONTARNASSE 23B d'une valeur unitaire de dix-neuf euros et soixante-huit centimes (19,68 €), dont un centime d'euro (0,01 €) de valeur nominale et dix-neuf euros et soixante-sept centimes (19,67 €) de prime d'émission, entièrement libérées.

La soulte globale étant de 16,40 €, l'apporteur concerné déclare y renoncer.

En conséquence, le capital social de la société bénéficiaire sera augmenté d'une somme de 1 270,40 euros, le portant ainsi de 7 622,45 euros à 8 892,85 euros, divisé en 889 285 parts sociales d'une valeur nominale de 0,01 euro chacune par la création de 127 040 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 0,01 euro chacune.

La valeur d'apport fait ressortir une prime d'apport de 2 498 713,20 euros.

1.7 CREATION ET ATTRIBUTION DES ACTIONS NOUVELLES

Les parts sociales nouvelles remises en rémunération de l'apport porteront jouissance à compter de la date de réalisation de l'apport. Les parts sociales nouvelles émises seront, à compter de cette date, entièrement assimilées aux parts sociales anciennes, jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts ainsi qu'aux décisions des associés de la société bénéficiaire.

1.8 ÉVALUATION DES APPORTS

La valeur des titres apportés a été déterminée sur la base de la valeur réelle des titres détenus par Madame Constance COILLARD et qui correspond à 2 500 000 euros.

1.9 DATE DE REALISATION DE L'APPORT ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent apport de titres ne deviendra définitif qu'après sa vérification et son approbation par l'associé unique de la société bénéficiaire, au vu du rapport du commissaire aux apports comportant appréciation de la valeur dudit apport.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 DILIGENCES EFFECTUEES

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes et qui ont porté notamment sur les points suivants :

- Prise de connaissance des sociétés et du contexte de l'opération projetée ;
- Planification de mes travaux et rédaction d'une lettre de mission soumise à l'approbation du dirigeant ;
- Vérification jusqu'à la date de ce rapport de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.
- Obtention d'une lettre d'affirmation du dirigeant.

- Rédaction de mon rapport soumis à l'approbation des associés.

2.2 APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Les titres apportés ont été valorisés sur la base de la valeur réelle de la participation détenue par Madame Constance COILLARD.

Sur la base de ces travaux je suis d'avis que la méthode utilisée est appropriée et qu'elle a été correctement mise en œuvre.

Je n'ai pas identifié d'événements postérieurs susceptibles de minorer la valeur des apports pris dans leur ensemble.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 2 500 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire des apports augmenté de la prime d'apport.

À Paris le 29 octobre 2020

Laurent GANEM
Commissaire aux apports

