

## AVIS D'UN PROJET D'APPORT PARTIEL D'ACTIF

Aux termes d'un acte sous seing privé signé par voie électronique en date du 25 novembre 2022,

### **La Société STANROC REAL ESTATE**

Société par actions simplifiée à capital variable au capital social minimum de 100 000 euros  
Dont le siège social est situé à PUTEAUX (92800) – 130 rue de Verdun  
Immatriculée au R.C.S. de NANTERRE sous le numéro 750 319 212

Et

### **La Société STANROC ASSET MANAGEMENT**

Société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros  
Dont le siège social est situé à PARIS (75006) – 17 rue de Buci  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 921 619 060

Ont établi un projet d'apport partiel d'actif soumis au régime juridique des scissions (article L. 236-22 du Code de Commerce).

Aux termes dudit projet, la Société STANROC REAL ESTATE fait apport à la Société STANROC ASSET MANAGEMENT, sous diverses conditions suspensives, de sa branche complète et autonome d'activité de « gestion immobilière », dont l'actif est évalué à 174 914,16 Euros et le passif à 74 914,16 Euros, soit un actif net apporté de 100 000 Euros.

En rémunération de cet apport, il serait attribué, à la Société STANROC REAL ESTATE, 100 000 actions ordinaires nouvelles de la Société STANROC ASSET MANAGEMENT d'une valeur nominale de 1 Euro chacune, créées par la Société STANROC ASSET MANAGEMENT à titre d'augmentation de son capital pour un montant de 100 000 Euros. Aucune prime d'apport n'est prévue. Le capital social de la Société STANROC ASSET MANAGEMENT serait ainsi porté de 1 000 Euros à 101 000 Euros.

Le projet d'apport partiel d'actif a été déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE le 28 novembre 2022 au nom de la Société STANROC REAL ESTATE, Société apporteuse, ainsi qu'au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS le 28 novembre 2022 au nom de la Société STANROC ASSET MANAGEMENT, Société bénéficiaire de l'apport.

Pour avis

Monsieur Stéphane ROCOPLAN

Président de la Société STANROC ASSET MANAGEMENT

Et Président de la Société ETABLES 2014 elle-même Présidente de la Société STANROC REAL ESTATE

**CONVENTION D'APPORT PARTIEL D'ACTIF**  
*STANROC REAL ESTATE– STANROC ASSET MANAGEMENT*

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES**

- **La Société STANROC REAL ESTATE**

Société par actions simplifiée à capital variable au capital social minimum de 100 000 euros  
Dont le siège social est situé à PUTEAUX (92800) – 130 rue de Verdun  
Immatriculée au R.C.S. de NANTERRE sous le numéro 750 319 212  
Représentée par la société ETABLES 2014 (R.C.S. PARIS n°801 421 165), en sa qualité de Présidente,  
elle-même représentée par son Président, Monsieur Stéphane ROCOPLAN, ayant tous pouvoirs à l'effet  
des présentes,

Ci-après éventuellement désignée la "**Société Apporteuse**"

**D'UNE PART**

**ET**

- **La Société STANROC ASSET MANAGEMENT**

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros  
Dont le siège social est situé à PARIS (75006) – 17 rue de Buci  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 921 619 060  
Représentée par son Président, Monsieur Stéphane ROCOPLAN, ayant tous pouvoirs à l'effet des  
présentes,

Ci-après éventuellement désignée la "**Société Bénéficiaire**"

**D'AUTRE PART**

Il a été exposé et convenu ce qui suit en vue de réaliser l'apport partiel d'actif par la Société STANROC REAL ESTATE de sa branche complète et autonome d'activité de gestion d'actifs immobiliers et de gestion locative à la Société STANROC ASSET MANAGEMENT, cette opération étant, conformément à la faculté offerte par l'article L. 236-22 du Code de Commerce, placée sous le régime juridique des scissions défini aux articles L. 236-16 à L. 236-21 du Code de Commerce.

## SOMMAIRE

1.	APPORT PARTIEL D'ACTIF PAR LA SOCIÉTÉ APORTEUSE A LA SOCIÉTÉ BENEFICIAIRE .....	6
1.1.	Eléments d'actif .....	6
1.1.1.	Eléments incorporels .....	6
1.1.2.	Eléments corporels .....	6
1.1.3.	Créances .....	7
1.1.4.	Autres éléments d'actif .....	7
1.2.	Eléments de passif .....	7
1.3.	Engagements hors bilan, passifs latents .....	7
1.4.	Actif net .....	7
2.	PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE .....	8
3.	CHARGES ET CONDITIONS .....	8
3.1.	En ce qui concerne la Société Bénéficiaire .....	8
3.2.	En ce qui concerne la Société Apporteuse .....	9
4.	RÉMUNÉRATION DES APPORTS EFFECTUÉS PAR LA SOCIÉTÉ APORTEUSE A LA SOCIÉTÉ BENEFICIAIRE .....	10
4.1.	Valorisation des apports .....	10
4.2.	Rémunération des apports .....	10
5.	DÉCLARATIONS .....	10
6.	CONDITIONS SUSPENSIVES .....	10
7.	RÉGIME FISCAL .....	11
7.1.	Dispositions générales .....	11
7.2.	Impôt sur les Sociétés – Obligations déclaratives .....	11
7.3.	Obligations déclaratives .....	12
7.4.	Enregistrement .....	13
7.5.	Taxe sur la valeur ajoutée .....	13
8.	DISPOSITIONS DIVERSES .....	13
8.1.	Formalités .....	13
8.2.	Frais .....	13
8.3.	Élection de domicile .....	13
8.4.	Pouvoirs .....	13
8.5.	Liste des annexes .....	13

## EXPOSÉ

### I – CARACTÉRISTIQUES DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES

#### 1. Société STANROC REAL ESTATE

La Société STANROC REAL ESTATE a été constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée à capital variable par acte sous seing privé en date des 22 février et 5 mars 2012.

La Société STANROC REAL ESTATE est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE depuis le 18 décembre 2019 sous le numéro 750 319 212, suite au transfert de son siège social décidé par la collectivité des associés le 2 décembre 2019.

La Société STANROC REAL ESTATE a principalement pour objet l'acquisition et la vente de biens immobiliers, la gestion et la location de ses biens immobiliers, la participation dans tous types de montage juridique et patrimonial à vocation immobilière et/ou foncière ; 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 prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ; 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.

Dans ce cadre, la Société STANROC REAL ESTATE exerce notamment une activité de gestion d'actifs immobiliers et de gestion locative (ci-après l'« **Activité de gestion immobilière** » ou « **Asset Management** »).

Son capital social s'élève actuellement à 2 026 800 Euros divisé en 20 268 actions de 100 Euros de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement libérées, détenues par :

- Monsieur Stéphane ROCOPLAN, à hauteur de .....	1 062 actions
- Monsieur Sylvain QUERNEAU, à hauteur de.....	1 340 actions
- Monsieur Thomas CHAMPION, à hauteur de .....	500 actions
- Monsieur Xavier GILLET, à hauteur de .....	1 529 actions
- Monsieur Vincent LAROCHE, à hauteur de .....	90 actions
- Madame Anne FEY, à hauteur de .....	300 actions
- La Société COMELEC, à hauteur de.....	1 587 actions
- Madame Eléonore BAUDRY, à hauteur de .....	178 actions
- Monsieur Roland DE LA CHAPELLE, à hauteur de .....	476 actions
- La Société MORTON, à hauteur de.....	782 actions
- La Société LMY INVESTISSEMENTS, à hauteur de .....	1 666 actions
- La Société H COM, à hauteur de .....	1 190 actions
- La Société ETABLES 2014, à hauteur de .....	9 260 actions
- La Société PHEA, à hauteur de.....	308 actions

Lesdites actions représentent 100 % du capital et des droits de vote de la Société STANROC REAL ESTATE, ainsi que des droits financiers.

La Société STANROC REAL ESTATE est dirigée par la société ETABLES 2014, en sa qualité de Présidente.

Le siège social de la Société STANROC REAL ESTATE est situé à PUTEAUX (92800) – 130 rue de Verdun.

L'exercice social de la Société STANROC REAL ESTATE commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

A date, il n'existe aucune valeur mobilière donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la société.

La Société STANROC REAL ESTATE n'est pas dotée d'un Comité Social et Economique (CSE).

## **2. Société STANROC ASSET MANAGEMENT**

La Société STANROC ASSET MANAGEMENT a été constituée sous forme de société par actions simplifiée aux termes d'un acte sous seing privé signé par voie électronique en date du 17 novembre 2022.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS depuis le 22 novembre 2022 sous le numéro 921 619 060.

La Société STANROC ASSET MANAGEMENT a pour objet :

- L'acquisition, la détention, la gestion de la propriété, l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles ou droits immobiliers ;
- la réalisation de tous actes de gestion d'actifs ou de conseils de gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers ;
- la location et l'administration de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers ;
- toute activité de conseil et d'assistance et toute activité en relation avec l'organisation des entreprises ;
- la participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;
- 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 ;
- toutes opérations quelconques destinées à la réalisation de l'objet social.

La Société STANROC ASSET MANAGEMENT a fait une demande de carte professionnelle de gestion locative, dite carte « G », nécessaire à l'exercice de son activité.

Son capital social s'élève à 1.000 euros et est divisé en 1.000 actions de 1 Euro de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement libérées, détenues par la Société STANROC REAL ESTATE.

Lesdites actions représentent 100 % du capital et des droits de vote de la Société STANROC ASSET MANAGEMENT, ainsi que des droits financiers. Il n'a été émis aucune valeur mobilière donnant ou susceptible de donner à terme des droits de vote ou des droits financiers dans la Société STANROC ASSET MANAGEMENT.

La Société STANROC ASSET MANAGEMENT est dirigée par Monsieur Stéphane ROCOPLAN en sa qualité de Président.

Le siège social de la Société STANROC ASSET MANAGEMENT est situé à PARIS (75006) – 17 rue de Buci.

La Société STANROC ASSET MANAGEMENT ne comptabilise aucun salarié, elle n'est donc pas dotée d'un Comité Social et Economique (CSE).

La Société STANROC ASSET MANAGEMENT, constituée le 17 novembre 2022, clôturera son premier exercice le 31 décembre 2023.

## **II – LIENS EN CAPITAL ENTRE LES DEUX SOCIÉTÉS**

La Société STANROC REAL ESTATE détient 100 % du capital social et des droits de vote de la Société STANROC ASSET MANAGEMENT.

## **III – MOTIFS ET BUTS DE L'APPORT**

Après une phase de développement engagée en 2017, l'objectif est d'accélérer la montée en puissance du groupe que constitue la Société STANROC REAL ESTATE avec ses filiales (ci-après le « **Groupe** »).

A cet effet, il est nécessaire d'institutionnaliser le Groupe et d'adapter son fonctionnement notamment aux pratiques du marché, savoir une structure dédiée à la prise de participation au sein de sociétés propriétaires des actifs immobiliers (ci-après les « **OpCo** ») et une structure dédiée à la gestion des actifs (ci-après l'« **Activité de gestion immobilière** » ou « **Asset Management** »).

C'est dans ce cadre que la Société STANROC REAL ESTATE souhaite filialiser l'Activité de gestion immobilière au sein d'une structure distincte.

## **IV – MODALITÉS**

### **1. Comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération**

Les conditions et modalités de l'apport partiel d'actif ont été déterminées d'un commun accord entre les Parties sur la base (i) des comptes annuels de la Société STANROC REAL ESTATE arrêtés au 31 décembre 2021 et (ii) du montant du capital social de la Société Bénéficiaire, cette dernière, nouvellement créée et n'exerçant aucune activité, n'ayant pas encore arrêté de bilan.

### **2. Méthode d'évaluation**

Compte tenu de la détention par la Société Apporteuse de l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société Bénéficiaire, les apports, objet de la présente convention, sont évalués à leur valeur nette comptable, conformément à la réglementation comptable (PCG art. 720-1 et 740-1).

S'agissant de la rémunération octroyée par la Société Bénéficiaire à la Société Apporteuse en contrepartie de son apport et du nombre de titres à créer à ce titre, il a été retenu, compte tenu de sa création récente et de son absence d'activité, une valorisation de la Société Bénéficiaire à hauteur de son capital social, soit 1 000 euros, soit une valeur de 1 euro par action.

\*\*\*\*\*

Ceci exposé, il est passé aux conventions ci-après relatives aux apports faits à titre d'apport partiel d'actif par la Société STANROC REAL ESTATE à la Société STANROC ASSET MANAGEMENT.

## CONVENTION

### 1. APPORT PARTIEL D'ACTIF PAR LA SOCIÉTÉ APORTEUSE A LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

La Société Apporteuse, fait apport, sous les garanties ordinaires et de droit, sous les conditions suspensives stipulées ci-après, à la Société Bénéficiaire, de l'entière propriété des éléments (actif et passif), droits et obligations, sans exception ni réserve, constituant sa branche complète et autonome d' « **Activité de gestion immobilière** » (ci-après la "**Branche d'Activité**"), tels que lesdits éléments existaient au 31 décembre 2021, (ci-après la « **Date d'Effet de l'Opération** »), et avec les résultats actifs et passifs des opérations faites entre cette date et la Date de Réalisation, dans la mesure où lesdites opérations concernent les éléments apportés.

Au 31 décembre 2021, l'actif et le passif de la Société Apporteuse attachés à la Branche d'Activité consistent en les éléments ci-après énumérés.

Il est entendu que cette énumération n'a qu'un caractère indicatif et est non limitatif, l'ensemble des éléments composant la Branche d'Activité devant être transmis à la Société Bénéficiaire qu'ils soient ou non énumérés au présent contrat, et ce, dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

#### 1.1. Eléments d'actif

La Société Apporteuse exploite la Branche d'Activité au lieu de son établissement principal situé à PUTEAUX (92800) – 130 rue de Verdun.

Ladite Branche d'Activité comprend :

##### 1.1.1. Eléments incorporels

(i)	Dépôt de la Marque INPI	=	201,25 €
(ii)	Logiciels :		
	- INFORCE PAYE =		455,00 €
	- INFORCE CVAE=		128,72 €
	- INFORCE LIASSE=		193,08 €
	- INFORCE IMMOS =		91,58 €
	- CLE numérique BQ =		495,00 €

**Total éléments incorporels** **1 564,63 €**

L'ensemble des éléments incorporels ci-dessus sont apportés pour une valeur de 1 564,63 euros.

Il est précisé que le présent apport ne comprend pas de droit au bail. La Société Bénéficiaire a conclu le 17 novembre 2022 avec la société STANROC BUCI (RCS PARIS 835 407 602) une convention de prêt à usage portant sur les nouveaux locaux d'exploitation de la Branche d'Activité situés à PARIS (75006) – 17 rue de Buci à compter de la Date de Réalisation.

##### 1.1.2. Eléments corporels

(i)	Radiateurs Bureaux	3 848,94 €
(ii)	2 scooters PIAGGIO	13 128,96 €
(iii)	3 vélos électriques	5 337,76 €
(iv)	Matériels/équip. INFO	10 169,98 €
(v)	Mobilier	1 953,31 €

**Total éléments corporels** **34 438,95 €**

L'ensemble des éléments corporels ci-dessus sont apportés pour une valeur de 34 438.95 euros.

### **1.1.3. Créances**

Aucunes créances ne sont apportées.

### **1.1.4. Autres éléments d'actif**

- (i) Les disponibilités se rapportant à la Branche d'Activité.

Les éléments ci-dessus sont apportés pour une valeur de 138 910,58 €

**Les éléments de l'actif de la Société Apporteuse dont la transmission à la Société Bénéficiaire est prévue sont apportés pour une valeur totale de 174 914,16 Euros.**

### **1.2. Éléments de passif**

Sont transmis à la Société Bénéficiaire les éléments de passif afférents à la Branche d'Activité, savoir :

- (i) Les dettes sociales pour un montant de 74 914,16 €

**Le montant du passif repris par la Société Bénéficiaire s'élève ainsi à un montant global de 74 914,16 Euros.**

Il est expressément convenu que le passif transmis sera supporté par la Société Bénéficiaire, seule, sans solidarité de la Société Apporteuse.

### **1.3. Engagements hors bilan, passifs latents**

Outre les éléments d'actifs et de passif ci-dessus visés, l'ensemble des engagements hors bilan, passifs latents, recours, litiges, réclamations à l'encontre de la Société Apporteuse, afférents à la Branche d'Activité, les obligations et charges en résultant, seront transmis à la Société Bénéficiaire.

Un état des privilèges et nantissements est ci-annexé (**Annexe 1**).

### **1.4. Actif net**

**L'actif apporté s'élevant à un montant de 174 914,16 Euros et le passif repris s'élevant à un montant de 74 914,16 Euros, il en résulte que l'actif net apporté par la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire s'élève à 100 000 Euros.**

Il est rappelé que l'énumération ci-dessus est non limitative, le présent apport partiel d'actif constituant une transmission universelle des éléments d'actif et de passif attachés à la Branche d'Activité transmise.

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après, l'ensemble des actifs et passifs, les engagements hors bilan et sûretés qui y sont attachés, l'ensemble des droits et obligations attachés à la Branche d'Activité seront transférés à la Société Bénéficiaire, dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

## **2. PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE**

D'un point de vue juridique, la Société Bénéficiaire aura la propriété et la jouissance des biens et droits transmis par la Société Apporteuse au titre du présent apport, y compris ceux qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de cette société, à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif selon le mode simplifié conformément à l'article L 236-22 du Code de commerce, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après, soit le 31 décembre 2022 à minuit à l'issue du délai de 30 jours prévu aux articles R 236-2 et R 236-2-1 du Code de commerce et après constatation par décisions de l'associée unique de la Société Bénéficiaire (la « **Date de Réalisation** »).

Jusqu'à la Date de Réalisation, la Société Apporteuse continuera de gérer avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble des biens et droits apportés.

Dans ce cadre, les représentants légaux de la Société Apporteuse s'engagent à ce qu'il ne soit fait aucune opération autre que les opérations de gestion courante, en particulier qu'il ne soit pris aucune disposition de nature à entraîner une réalisation d'actif immobilisé attaché à la Branche d'Activité et qu'il ne soit créé aucun passif supplémentaire, en dehors du passif commercial courant, sans l'accord de la Société Bénéficiaire.

En outre, la Société Apporteuse ne prendra aucun engagement important susceptible d'affecter ces biens et droits sans l'accord préalable de la Société Bénéficiaire.

A la Date de Réalisation, la Société Bénéficiaire sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de la Société Apporteuse se rapportant à la Branche d'Activité.

Toutefois, de convention expresse, il est stipulé que le présent apport partiel d'actif prendra effet fiscalement et comptablement rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2022. En conséquence, toutes les opérations faites depuis cette date et concernant la Branche d'Activité seront considérées comme l'ayant été, tant activement que passivement, pour le compte et au profit de la Société Bénéficiaire.

## **3. CHARGES ET CONDITIONS**

### **3.1. En ce qui concerne la Société Bénéficiaire**

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après, l'apport ci-dessus stipulé est consenti et accepté sous les conditions ordinaires de fait et de droit et aux charges et conditions suivantes :

- i. La Société Bénéficiaire prendra les biens et droits apportés dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Société Apporteuse pour quelque motif que ce soit.
- ii. La Société Bénéficiaire devra, à compter du jour de l'entrée en jouissance, exécuter tous traités, marchés et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés.
- iii. La Société Bénéficiaire poursuivra, en application de l'article L 1224-1 du Code du Travail, les contrats de travail en cours des membres du personnel de la Société Apporteuse affectés à l'exploitation de la Branche d'Activité apportée (dont la liste figure en **Annexe 2**). Les salariés de la Société Apporteuse affectés à la Branche d'Activité à la Date de Réalisation seront transférés à la Société Bénéficiaire à cette même date, dès lors que ces salariés consacrent l'essentiel de leur activité à la Branche d'Activité.
- iv. La Société Bénéficiaire sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui pourront être attachés aux créances apportées par la Société Apporteuse.

- v. La Société Bénéficiaire supportera et acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens et droits qui lui sont apportés et qui seront inhérents à leur propriété ou à leur exploitation.
- vi. La Société Bénéficiaire se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant l'exploitation des biens et droits apportés, et elle fera son affaire personnelle, de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.
- vii. La Société Bénéficiaire sera tenue à l'acquit de la totalité du passif grevant les apports effectués par la Société Apporteuse tel qu'indiqué au 1.2 ci-dessus, dans les termes et conditions de son exigibilité où il est ou deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions.
- viii. La Société Bénéficiaire prendra en outre à sa charge, au-delà du passif effectif visé au 1.2 ci-dessus, tous les engagements qui ont pu être contractés par la Société Apporteuse dans le cadre de l'exploitation de la Branche d'Activité apportée et qui, en raison de leur caractère éventuel, sont repris hors bilan sous les rubriques ci-après :
  - cautions, avals, garanties donnés par la Société Apporteuse,
  - autres engagement donnés par la Société Apporteuse.
- ix. La Société Bénéficiaire sera substituée à la Société Apporteuse dans les litiges et dans les actions judiciaires, tant en demande qu'en défense, dans la mesure où ils concerneraient les biens et droits qui lui sont apportés.
- x. La Société Bénéficiaire de l'apport sera, enfin, subrogée purement et simplement d'une façon générale dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers se rapportant aux biens faisant l'objet du présent apport. A ce titre, la Société Apporteuse ne pourra être recherchée en paiement au titre des dettes transmises, toute solidarité étant expressément exclue. La Société Bénéficiaire se retrouvera, notamment et en application des dispositions de l'article L. 236-20 du Code de Commerce, débitrice des créanciers de la Société Apporteuse, au lieu et place de celle-ci, sans que cette subrogation entraîne novation à l'égard desdits créanciers.

Les créanciers des Sociétés Apporteuse et Bénéficiaire, dont la créance est antérieure à la publicité donnée au projet d'apport, pourront faire opposition dans le délai de trente jours à compter de la dernière publication de ce projet.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations d'apport.

### **3.2. En ce qui concerne la Société Apporteuse**

- i. Les présents apports sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires de fait et de droit.
- ii. La Société Apporteuse s'oblige à fournir à la Société Bénéficiaire tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits apportés et l'entier effet des présentes conventions. Elle s'oblige notamment à faire établir, à première réquisition de la Société Bénéficiaire, tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs du présent apport et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

- iii. La Société Apporteuse s'oblige à remettre et à livrer à la Société Bénéficiaire aussitôt après la réalisation définitive de l'apport, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

Elle s'oblige également à faire tout ce que nécessaire pour permettre à la Société Bénéficiaire d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de l'opération d'apport partiel d'actif de tout contrat compris dans les présents apports.

#### **4. RÉMUNÉRATION DES APPORTS EFFECTUÉS PAR LA SOCIÉTÉ APORTEUSE A LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE**

##### **4.1. Valorisation des apports**

La valeur totale des biens et droits apportés est estimée à un montant de 174 914,16 Euros pour un passif pris en charge de 74 914,16 Euros. Il en résulte que la valeur nette des biens et droits apportés s'élève à 100 000 Euros.

##### **4.2. Rémunération des apports**

En rémunération de la valeur nette des apports effectués par la Société Apporteuse au profit de la Société Bénéficiaire, il sera attribué à la Société Apporteuse CENT MILLE (100 000) actions ordinaires nouvelles de la Société Bénéficiaire d'une valeur nominale de UN (1) Euro chacune, entièrement libérées, créées par la Société Bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital pour un montant total de CENT MILLE (100 000) Euros, sans prime d'émission.

Les actions nouvelles porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation. Elles seront entièrement assimilées aux actions anciennes ordinaires et jouiront des mêmes droits.

#### **5. DÉCLARATIONS**

La Société Apporteuse déclare :

- Qu'elle n'a jamais été en état de faillite, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- Que les biens et droits apportés ne sont grevés d'aucune charge, garantie, hypothèse ou autres sûretés, nantissement ;
- Plus généralement, qu'elle est pleinement propriétaire des biens et droits apportés et qu'elle en a la libre disposition.

#### **6. CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présents apports sont consentis et acceptés sous réserve de la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

- Accord écrit des co-contractants de la Société Apporteuse, dont l'accord est nécessaire en vertu des stipulations des contrats concernés, en vue du transfert desdits contrats à la Société Bénéficiaire dans le cadre de l'apport ;
- Renonciation écrite des co-contractants de la Société Apporteuse, bénéficiaires de telles clauses, à se prévaloir des clauses de résiliation ou d'exigibilité anticipée et, d'une manière générale, des

clauses ayant pour objet d'accroître les obligations de la Société Apporteuse ou de restreindre ses droits, du fait de la réalisation de l'apport ;

- Absence d'opposition de créanciers dans les conditions de l'article L. 236-21 dernier alinéa du Code de Commerce ;
- Autorisation du présent apport partiel d'actif par le Comité Stratégique de la Société STANROC REAL ESTATE et par décision collective des associés de la Société STANROC REAL ESTATE.

Les Parties s'engagent à faire toute démarche utile et nécessaire à la réalisation des conditions suspensives susmentionnées.

Les conditions suspensives devront être réalisées le 31 décembre 2022 au plus tard.

A défaut de réalisation des conditions suspensives à cette date, la présente convention sera caduque de plein droit et les Parties seront déliées de tout engagement, sans indemnité de part, ni d'autre.

Toutefois, il est expressément convenu entre les Parties que les conditions suspensives sont stipulées au seul bénéfice de la Société Bénéficiaire. En conséquence, en cas de défaillance de tout ou partie des conditions suspensives, la Société Bénéficiaire pourra décider d'y renoncer et de procéder à l'apport dans les conditions des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, la réalisation des conditions suspensives n'aura pas d'effet rétroactif.

## **7. RÉGIME FISCAL**

### **7.1. Dispositions générales**

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire s'obligent à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive des présents apports faits à titre d'apport partiel d'actif.

### **7.2. Impôt sur les Sociétés – Obligations déclaratives**

Le présent apport partiel d'actif aura un effet comptable et fiscal au 1er janvier 2022.

- i. Ainsi qu'il résulte des clauses ci-avant, le présent apport partiel d'actif prendra effet fiscalement au 1er janvier 2022. Les résultats, bénéficiaires ou déficitaires, produits entre le 1er janvier 2022 et la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif, au titre de l'exploitation de la Branche d'Activité apportée, seront englobés dans le résultat imposable de la Société Bénéficiaire.
- ii. Les Parties déclarent placer le présent apport partiel d'actif sous le bénéfice du régime spécial prévu à l'article 210 B du Code Général des Impôts dès lors qu'il porte sur une branche complète et autonome d'activité.

Le présent apport partiel d'actif reposant sur les valeurs comptables au 31 décembre 2021 comme valeur d'apport des éléments d'actif immobilisé apportés par la Société Apporteuse, la Société Bénéficiaire reprendra dans ses comptes annuels les écritures comptables de la Société Apporteuse en faisant ressortir l'éclatement des valeurs nettes comptables entre la valeur d'origine des éléments d'actif immobilisé apportés et les amortissements et provisions pour dépréciation constatés. Elle continuera, en outre, à calculer les dotations aux amortissements pour la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la Société Apporteuse.

En application de l'article 210 A du CGI, sur renvoi de l'article 210 B du CGI, la Société Bénéficiaire prend les engagements suivants :

- a) La Société Bénéficiaire des apports reprendra au passif de son bilan les provisions afférentes à la Branche d'Activité apportée dont l'imposition est différée chez la Société Apporteuse et, le cas échéant, la réserve spéciale où la Société Apporteuse a porté les plus-values à long terme ainsi que la réserve où ont été portées par la Société Apporteuse les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts.
- b) La Société Bénéficiaire se substituera à la Société Apporteuse pour la réintégration des résultats attachés à la Branche d'Activité apportée dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière.
- c) La Société Bénéficiaire calculera les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport ou des biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du Code Général des Impôts, d'après la valeur que ces biens avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Apporteuse, à la Date d'Effet de l'Opération d'apport partiel d'actif.
- d) La Société Bénéficiaire réintègrera dans ses bénéfices imposables les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables, dans les conditions fixées à l'article 210 A du Code Général des Impôts. La cession d'un bien amortissable par la Société Bénéficiaire entraînera l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien, qui n'avait pas encore été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables seront calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de l'apport ;
- e) La Société Bénéficiaire inscrira à son bilan, les éléments apportés autres que les immobilisations, ou que les biens qui leur sont assimilés en application de l'article 210 A, 6 du Code Général des Impôts, pour la valeur qu'ils auront, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Apporteuse. A défaut, la Société Bénéficiaire comprendra dans ses résultats de l'exercice au cours duquel interviendra l'opération d'apport partiel d'actif, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la Société apporteuse ;
- f) Les droits afférents à un contrat de crédit-bail étant assimilés à des éléments de l'actif immobilisé dans les conditions de l'article 39 du Code Général des Impôts, la Société Bénéficiaire calculera en tant que de besoin, la plus-value réalisée à l'occasion de la cession de tels droits qui sont assimilés à des éléments non amortissables ou de la cession du terrain d'après la valeur que ces droits avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la Société Apporteuse.

Le présent apport prenant effet fiscalement rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2022, les résultats de la Société Apporteuse liés à la Branche d'Activité, réalisés depuis cette date seront compris dans le résultat fiscal de la Société Bénéficiaire.

### **7.3. Obligations déclaratives**

Les représentants légaux des Sociétés Apporteuse et Bénéficiaire s'engagent, au nom des Sociétés qu'ils représentent :

- à joindre aux déclarations des Sociétés Apporteuse et Bénéficiaire, l'état de suivi des valeurs fiscales prévu à l'article 54 septies du Code Général des Impôts ;
- en ce qui concerne la Société Bénéficiaire, à tenir le registre spécial des plus-values prévu par l'article 54 septies susvisé.

#### **7.4. Enregistrement**

Pour la perception des droits d'enregistrement, les Parties déclarent que les Sociétés Apporteuse et Bénéficiaire de l'apport sont des sociétés françaises soumises à l'impôt sur les sociétés et qu'elles entendent se placer sous le régime fiscal de l'article 816 du Code Général des Impôts.

En conséquence, le présent apport partiel d'actif sera soumis à la formalité de l'enregistrement qui sera opéré gratuitement lors de la constatation de la réalisation définitive.

#### **7.5. Taxe sur la valeur ajoutée**

Les Parties constatent que l'apport partiel d'actif emporte apport à la Société Bénéficiaire d'une universalité totale ou partielle de biens au sens de l'article 257 bis du Code Général des Impôts.

Par conséquent, les apports d'immeubles, de biens meubles incorporels, de biens mobiliers d'investissements et de marchandises sont dispensés de TVA. Conformément aux dispositions légales susvisées, la Société Bénéficiaire des apports continuera la personne de la Société Apporteuse notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par celle-ci.

### **8. DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **8.1. Formalités**

- i. La Société Bénéficiaire remplira toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués au titre du présent apport partiel d'actif par la Société Apporteuse.
- ii. La Société Bénéficiaire fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.
- iii. La Société Bénéficiaire remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits à elle apportés, en particulier s'agissant des marques apportées au Registre national des marques tenu par l'INPI, le cas échéant.

#### **8.2. Frais**

Tous les frais et droits des présentes et de leurs suites seront à la charge exclusive de la Société Bénéficiaire qui s'y oblige.

#### **8.3. Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les Parties font respectivement élection de domicile en leurs sièges sociaux.

#### **8.4. Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

#### **8.5. Liste des annexes**

Les annexes ci-après énumérées forment un tout indivisible et indissociable avec la présente convention :

Annexe 1 – Etat des privilèges et nantissements de la Société Apporteuse

Annexe 2 – Liste des salariés attachés à la Branche d'Activité

\*\*\*\*\*

Le présent contrat est établi en un (1) exemplaire original signé par voie électronique par chacune des Parties, les Parties ayant consenti à l'utilisation de ce procédé et reconnu comme totalement valable ledit procédé de signature<sup>1</sup>.

**Pour la Société STANROC REAL ESTATE**

Représentée par la Société ETABLES 2014

Représentée par Monsieur Stéphane ROCOPLAN

DocuSigned by:  
  
1A4BBD3423984F0...

**Pour la Société STANROC ASSET MANAGEMENT**

Représentée par Monsieur Stéphane ROCOPLAN

DocuSigned by:  
  
1A4BBD3423984F0...

---

<sup>1</sup> Les Parties reconnaissent que le procédé technique de signature électronique mis en œuvre permet de garantir et constituer la preuve de (i) l'identification du signataire du document, (ii) la préservation de l'intégrité de son contenu, (iii) la préservation de la confidentialité des données et contenus, (iv) l'horodatage des envois et de la réception. Les Parties renoncent expressément à contester la recevabilité, la validité et la force probante de la signature électronique du présent document. Les Parties conviennent que l'acte signé ce jour (i) constituera l'original dudit acte (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, pouvant être valablement opposée aux Parties (iii) sera susceptible d'être produit en justice en cas de litige. Les Parties reconnaissent enfin que le présent acte signé par voie électronique sera le cas échéant admis comme original devant les tribunaux et fera la preuve des contenus qu'il contient, preuve recevable, valable et opposable entre les Parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément aux articles 1356, 1366 à 1368 du Code civil.

**ANNEXE 1**  
**Etat des privilèges et nantissement**

## DÉBITEURS

Imprimer

## STANROC REAL ESTATE

750 319 212

R.C.S. NANTERRE

Adresse : 130 Rue de Verdun 92800 PUTEAUX

Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE

---

*En cas de réserve, veuillez consulter le détail des inscriptions ci-après.*


---

**POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ  
ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER**

RECEVOIR PAR COURRIER

TYPE D'INSCRIPTION DE PRIVILÈGE	NOMBRE D'INSCRIPTION	FICHER À JOUR AU	SOMMES CONSERVÉES
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	24/11/2022	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	Néant	24/11/2022	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	24/11/2022	-
Protêts	Néant	24/11/2022	-
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	24/11/2022	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	24/11/2022	-
Déclarations de créances	Néant	24/11/2022	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	24/11/2022	-
Publicité de contrats de location	Néant	24/11/2022	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	24/11/2022	-
Gage des stocks	Néant	24/11/2022	-
Warrants	Néant	24/11/2022	-
Prêts et délais	Néant	24/11/2022	-
Biens inaliénables	Néant	24/11/2022	-

TYPE D'INSCRIPTION DE GAGE	NOMBRE D'INSCRIPTION	FICHER À JOUR AU	SOMMES CONSERVÉES
Animaux	Néant	24/11/2022	-

<b>Horlogerie et Bijoux</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Instruments de musique</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Matériels liés au sport</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Matériels informatiques et accessoires</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Meubles meublants</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Meubles incorporels autres que parts sociales</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Monnaies</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Objets d'art, de collection ou d'antiquité</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Parts sociales</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Produits liquides non comestibles</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Produits textiles</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Produits alimentaires</b>	Néant	24/11/2022	-
<b>Autres</b>	Néant	24/11/2022	-

sous réserve des inscriptions dont les délais pourraient être impactés pendant la période juridiquement protégée conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020,

**ANNEXE 2**  
**Liste des salariés attachés à la Branche d'Activité**

<b>NOM</b>	<b>Prénom</b>	<b>Date d'embauche</b>
<b>GILLET</b>	Xavier	01/02/2017
<b>FERNANDES</b>	Rosa	09/12/2017
<b>CODET</b>	Sékolène	19/03/2018
<b>LE HENAFF</b>	Frédérique	01/09/2020
<b>PEREIRA</b>	Miguel	19/10/2020
<b>EL HAKIM</b>	Cédric	03/11/2020
<b>PICHEREAU</b>	Hélène	01/10/2021