



RCS : VERSAILLES

Code greffe : 7803

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 VERSAILLES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1997 B 02629

Numéro SIREN : 414 445 965

Nom ou dénomination : HD INVESTISSEMENTS

Ce dépôt a été enregistré le 03/12/2014 sous le numéro de dépôt 18596

18596

97 12629

n° de
dépôt



n° de
gestion

- 3 DEC. 2014

n° de
facture

Quinzy.

n° de
chronu

HD INVESTISSEMENTS
Société à responsabilité limitée
VELIZY VILLACOUBLAY

**Rapport du Commissaire aux apports sur
l'apport de titres de la société Hoteldev
(Décembre 2014)**

Philippe BLIN

10, Avenue de Messine
75008 PARIS
Tél : 01 53 67 70 50
Fax : 01 53 67 70 55



Aux Associés

HD INVESTISSEMENTS

Société à responsabilité limitée

VELIZY VILLACOUBLAY

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports qui m'a été confiée par décision de l'Associé unique en date du 24 octobre 2014, je vous présente mon rapport, prévu par l'article L. 223-9 du Code de commerce, sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués à la société **HD INVESTISSEMENTS** par Monsieur **Hugues DEWAVRIN** (ci-après « l'Apporteur »).

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le projet de convention d'apport qui m'a été communiqué.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. 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 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 en rémunération 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.

Mon rapport vous est présenté 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. Conclusion**

I. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Économie générale de l'opération et description de l'apport

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une restructuration de l'organisation juridique du Groupe **HD INVESTISSEMENTS** et de ses filiales. **HD INVESTISSEMENTS** détient actuellement 50% du capital des sociétés **IMMOBILIÈRE VÉLIZIENNE EN HÔTELLERIE** et **HÔTELIÈRE DU VOL DE NUIT**. Les 50% restants étant détenus par **Monsieur Hugues Dewavrin**.

Dans ce contexte, il est ainsi prévu dans un premier temps que la société **HD INVESTISSEMENTS** et que **Monsieur Hugues Dewavrin** apportent concomitamment les titres qu'ils détiennent dans les sociétés **IMMOBILIÈRE VÉLIZIENNE EN HÔTELLERIE** et **HÔTELIÈRE DU VOL DE NUIT** à la société **HOTELDEV** qui sera donc amenée à détenir 100% du capital ces dernières.

Dans un second temps, **Monsieur Hugues Dewavrin** doit apporter une partie des actions **HOTELDEV** qu'il aura reçu en rémunération de son apport à la société **HD INVESTISSEMENTS** (objet du présent rapport). Son apport représente 25% des titres de la société **HOTELDEV** soit 1 100 250 parts sociales.

1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.2.1. Société bénéficiaire de l'apport

La société **HD INVESTISSEMENTS**, société à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 414 445 965, a son siège social à Vélizy Villacoublay (78140) - 39, avenue de l'Europe. Son capital s'élève à € 638 242,98, divisé en 41 866 parts sociales libérées intégralement.

Elle a pour objet, en France et en tous pays:

- l'acquisition, la détention et la gestion de valeurs mobilières, de placement ou de participation,
- l'activité de marchand de biens,
- l'acquisition, la gestion, l'aménagement, la transformation, la location et la revente de tous biens immobiliers et mobiliers,
- l'activité de conseil en gestion hôtelière,
- toutes opérations commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou susceptibles de favoriser l'extension ou le développement y compris, mais sans limitation, l'acquisition, la détention, l'obtention et l'exploitation, sous quelque forme que ce soit, de licences, brevets, marques et informations techniques.

- et plus généralement, la participation à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social défini ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet serait susceptible d'y concourir, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, ou sociétés en participation.

1.2.2. Société dont les titres sont apportés

L'apport consenti par l'apporteur porte sur des titres de la société **HOTELDEV**, société à responsabilité limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 807 389 721, a son siège social à Vélizy Villacoublay (78140) - 39, avenue de l'Europe. Son capital s'élève à € 1 000, divisé en 1 000 parts sociales de € 1 de nominal, libérées intégralement.

La société a pour objet, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers ou en participation avec des tiers en France et dans tous autres pays :

- l'achat, la construction, la location, la propriété, le financement et l'exploitation directe ou indirecte de tous établissements d'hôtellerie ou de restauration de toute nature et de toute catégorie et, plus généralement, de tous établissements se rapportant à l'hôtellerie, à la restauration, le tourisme, les loisirs et les métiers de services ;
- la création ou l'acquisition et l'exploitation de tous autres fonds, établissements et sociétés quelconques,
- l'étude économique, financière et technique des projets et, en général, de toutes prestations de services liées à la réalisation, l'organisation et l'exploitation des établissements définis ci-dessus, et notamment, tous actes concourant à la construction de ces établissements et tous actes de consultant s'y rapportant ;
- la création de toute société nouvelle et la prise de participation par tous moyens dans toute entreprise ou société dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de l'objet social de la société notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de fusions, d'alliances, de groupements d'intérêt économique ou sociétés en participation ;
- et, plus généralement, toutes opérations civiles, commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.

La société peut recourir, en tous lieux, à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'ils soient, dès lors qu'ils concourent ou peuvent concourir, facilitent ou peuvent faciliter la réalisation des activités visées ci-dessus ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts industriels, commerciaux ou financiers de la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relations d'affaires.

Suite à la réalisation du premier apport tel que décrit dans ci-dessus (économie générale de l'opération), la société **HOTELDEV** est amenée à détenir 100% des sociétés :

- **HOTELIERE DU VOL DE NUIT**, société à responsabilité limitée, au capital de € 7 622,45, dont le siège social est situé à Vélizy Villacoublay (78140) – 39, avenue de l'Europe, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 385 347 786, société dont le capital est divisé en 500 parts sociales, totalement libérées ;

- **IMMOBILIERE VELIZIENNE EN HOTELLERIE**, société à responsabilité limitée, au capital de € 7 622,45, dont le siège social est situé à Vélizy Villacoublay (78140) – 39, avenue de l'Europe, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 385 394 382, société dont le capital est divisé en 500 parts sociales, totalement libérées.

Ces sociétés possèdent le fonds de commerce et les murs de l'hôtel « Le vol de nuit » situé à Vélizy.

1.2.3. L'Apporteur

Selon les termes du projet de convention d'apport, l'apporteur est Monsieur **Hugues DEWAVRIN**, né le 30 avril 1954 à Paris, de nationalité française, demeurant à Paris (75007) – 17, rue de Las Cases.

1.3. Évaluation de l'apport

Au plan comptable, l'opération constitue un apport d'actifs isolés, exclu du champ d'application du règlement CRC n° 2004-01. L'apport doit ainsi être transcrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour sa valeur réelle.

La valeur globale de l'apport s'élève à € 1 100 250. Elle est constituée de 1 100 250 parts sociales de la société **HOTELDEV** de € 1 de valeur nominale.

1.4. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, il sera procédé à l'attribution de 2 828 parts sociales de la société **HD INVESTISSEMENTS** d'une valeur nominale de € 15,2449 soit € 43 112,58 émises avec une prime d'émission de € 1 057 123,03 et une soulte de € 14,39.

Les parts sociales nouvellement créées seront émises dès la date de réalisation (tel que ce terme est défini dans le projet de convention d'apport) et seront attribuées aux apporteurs. Elles porteront jouissance à compter de la date de leur émission.

1.5. Bases de l'opération

Pour établir les bases et conditions de cet apport, la société **HOTELDEV** détenant essentiellement à son actif des titres des sociétés **HOTELIERE DU VOL DE NUIT** et **IMMOBILIERE VELIZIENNE EN HOTELLERIE**, la valeur de ses titres a été déterminée sur la base de la valeur des titres de ses filiales. Cette dernière ayant été déterminée sur la base de leurs comptes sociaux établis au 31 décembre 2013, du résultat estimé à fin 2014 et de ses perspectives d'avenir.

La valeur des titres des sociétés **HOTELIERE DU VOL DE NUIT** et **IMMOBILIERE VELIZIENNE EN HOTELLERIE** découle d'un accord global entre les parties dans le cadre de la restructuration du Groupe **HD INVESTISSEMENTS**. Cet accord fixe la valeur des titres de la société **HOTELIERE DU VOL DE NUIT** à K€ 700 pour 100% des titres et celle de **IMMOBILIERE VELIZIENNE EN HOTELLERIE** à K€ 3 700 pour 100 % des titres soit une valorisation par transparence de K€ 4 401 pour les titres de la société **HOTELDEV**.

Les assemblées générales des sociétés **HOTELIERE DU VOL DE NUIT** et **IMMOBILIERE VELIZIENNE EN HOTELLERIE** ont approuvé les comptes sociaux au 31 décembre 2013, qui m'ont été transmis par la direction de la société.

1.6. Charges et conditions de l'apport

Les conditions et modalités de l'apport en nature des titres des sociétés **HOTELDEV** effectués à votre société sont détaillées dans le projet de convention d'apport qui m'a été communiqué.

En résumé, et sans que cette liste soit exhaustive, les modalités principales sont les suivantes :

1. L'apport ne deviendra définitif qu'à compter de la réalisation des conditions suivantes :
 - réalisation de l'augmentation de capital en nature de la société **HOTELDEV** par apport de 500 parts sociales de la société **IMMOBILIERE VELIZIENNE EN HOTELLERIE** et 500 parts sociales de la société **HOTELIERE DU VOL DE NUIT**, évaluées à € 4 400 000 ayant pour effet de porter le capital de la Société de € 1 000 à € 4 401 000 ;
 - établissement par le Commissaire aux apports de son rapport comportant l'appréciation de la valeur de l'apport conformément aux dispositions de l'article L.223-9 du Code de Commerce, et attestant sans réserve dans ses conclusions que la valeur des parts sociales apportées au titre des présentes n'est pas surévaluée ;
 - approbation par décision des Associés de la société de l'apport et de son évaluation, et constatation de la réalisation corrélative de l'augmentation du capital social de la société du fait de la création des parts sociales nouvelles.

La réalisation des conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2014. A défaut, la convention d'apport sera considérée comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

2. L'apporteur déclare que :

- les parts sociales apportées sont libres de toute restriction, nantissement, privilège, sûreté ou charge, indivision, usufruit ou autre démembrement de propriété, et ne supportent aucune restriction quelconque à la faculté d'être transférées ;
- il sera pleinement propriétaire et aura la libre disposition des parts sociales qu'il apporte dans le cadre de la convention d'apport ;
- il n'a jamais été en état de faillite et que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure de confiscation ;
- il a tout pouvoir et capacité pour conclure la convention d'apport et pour exécuter les obligations qui y sont stipulées ;
- la conclusion et la signature de la convention d'apport, l'exécution de ses obligations aux termes de ladite convention ainsi que la réalisation des opérations qui y sont décrites ne requièrent pas l'obtention d'une quelconque autorisation ou approbation qui n'aura pas été obtenue à la date de réalisation des conditions suspensives préalables et déterminantes visées à l'article 4 de la convention d'apport, ni un quelconque dépôt, notification ou déclaration auprès d'une quelconque autorité (elle devra cependant être enregistrée aux frais de la société) ;
- la conclusion et la signature de la convention d'apport ainsi que la réalisation des opérations qui y sont décrites ne donneront lieu à aucune violation ou cas de défaut au titre d'un quelconque de ses engagements ou obligations qui n'auront pas fait l'objet d'un accord ou d'une renonciation par son bénéficiaire.

II. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- vérifier la réalité des actifs apportés ;
- contrôler la valeur attribuée à l'apport ;
- m'assurer que les événements intervenus dans les sociétés **HOTELIERE DU VOL DE NUIT** et **IMMOBILIERE VELIZIENNE EN HOTELLERIE** depuis leur dernière date de clôture n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation de l'apport et demander à la direction une lettre d'affirmation.

- Pour cela, j'ai pris connaissance des résultats observés ressortant de transactions sur le capital de sociétés jugées comparables. Cette méthode consiste à valoriser une société par référence aux multiples observés lors de transactions sur des sociétés faisant partie du même secteur d'activité.

Sur la base des résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2013 et des perspectives d'avenir des sociétés **HOTELIERE DU VOL DE NUIT** et **IMMOBILIERE VELIZIENNE EN HOTELLERIE** qui m'ont été communiquées, j'ai notamment examiné le multiple d'EBITDA ainsi que le multiple de chiffre d'affaires.

Il ressort de mes diligences que l'atteinte des objectifs de croissance et de rentabilité pour cette période permet de corroborer la valeur retenue des titres apportés.

Les sociétés de l'échantillon peuvent cependant présenter des spécificités entraînant une comparabilité relative aux sociétés **HOTELIERE DU VOL DE NUIT** et **IMMOBILIERE VELIZIENNE EN HOTELLERIE**. Compte tenu de cette observation, les résultats obtenus selon cette méthode ne remettent toutefois pas en cause la valeur retenue pour l'apport.

- Aucun abattement de minorité n'a été appliqué sur cette valeur compte tenu du fait qu'au terme de la restructuration évoquée ci-dessus, la société **HD INVESTISSEMENTS**, bénéficiaire de l'apport, sera amenée à détenir directement 75% environ du capital de la société **HOTELDEV** et 75% environ indirectement des sociétés **HOTELIERE DU VOL DE NUIT** et **IMMOBILIERE VELIZIENNE EN HOTELLERIE**.

- Au terme de mes travaux, je n'ai pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause la valeur de l'apport dans le cadre de la présente opération au regard de mon objectif visant à m'assurer de sa non surévaluation.

III. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à € 1 100 250 n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire augmentée de la prime d'émission et de la soulte .

Fait à Paris, le 1^{er} décembre 2014

Le Commissaire aux apports



Philippe BLIN
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris