

RCS : BLOIS
Code greffe : 4101

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 BLOIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2011 B 00534
Numéro SIREN : 534 432 125
Nom ou dénomination : AAS HOTELLERIE RESTAURATION

Ce dépôt a été enregistré le 29/06/2021 sous le numéro de dépôt 2741

Société bénéficiaire SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION
Apport de titres de la SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS
par Monsieur Hadrien HADDOU

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par l'unique associé de la SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION en date du 1^{er} juin 2021 concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Hadrien HADDOU à la SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans un contrat d'apport signé par les parties. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos 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 par la société bénéficiaire de l'apport.

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.

Notre rapport est établi selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. CONTEXTE GÉNÉRAL ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Monsieur Hadrien HADDOU est associé unique au sein de la société commerciale AAS HOTELLERIE RESTAURATION. Le présent apport de titres de la SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS envisagé par Monsieur Hadrien HADDOU intervient dans le cadre d'une restructuration juridique de sociétés. Cette restructuration permettra une meilleure gestion des titres détenus par Monsieur Hadrien HADDOU.

1.2. PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS ET DES PARTIES EN PRÉSENCE

1.2.1. Personne physique apporteuse

La société SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION va recevoir l'apport des titres de la société SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS actuellement détenus par :

- Monsieur Hadrien HADDOU, demeurant à VEUZAIN SUR LOIRE (Loir-et-Cher) chemin des Isles, n° 4.

Monsieur Hadrien HADDOU déclare être marié à Madame Muriel HADDOU sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat reçu le 17 juillet 2021, par Maître Philippe GOSSE, notaire à Onzain, préalablement à leur union célébrée à Onzain le 21 juillet 2001.

1.2.2. Société bénéficiaire SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION

La société AAS HOTELLERIE RESTAURATION est une société par actions simplifiée au capital de 8 000 euros, dont le siège social est fixé au 66 bis, route de Chouzy à VEUZAIN-SUR-LOIRE (Loir-et-Cher), et qui est immatriculée sous le numéro 534 432 125 RCS BLOIS.

La société AAS HOTELLERIE RESTAURATION est dirigée par Monsieur Hadrien HADDOU en qualité de Président.

1.2.3. Société SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS dont les titres sont apportés

La SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS est une société civile immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège est à VIERZON (Cher) 146, avenue de Edouard Vaillant, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURGES sous le n° 499 601 052.

Son capital, composé de 100 parts sociales de 10 € chacune, est détenu par :

- Monsieur Hadrien HADDOU : 80 parts sociales en pleine propriété numérotées de 1 à 80.
- Madame Muriel HADDOU : 20 parts sociales en pleine propriété numérotées de 81 à 100.

La SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS a pour objet :

- La propriété, la gestion, l'administration et la disposition de biens dont elle devient propriétaire, par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement, tous placement de capitaux sous toutes ses formes, y compris la souscription ou l'acquisition de toutes actions et obligations, parts sociales ;
- Et en général toutes opérations ayant trait à l'objet ci-dessous défini, en tous pays, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

La société est gérée par Monsieur Hadrien HADDOU et elle est soumise au régime fiscal de l'impôt sur les sociétés.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le contrat d'apport de droits sociaux.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1. Caractéristiques de l'apport

L'apport sera réalisé au jour de la réalisation de l'augmentation de capital dans la société AAS HOTELLERIE RESTAURATION, et seront, à tous égards, assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires.

1.3.2. Aspects fiscaux

Sur le plan de plus-values, en application des dispositions de l'article 150-0 B ter du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de cet apport contre les titres émis au titre de l'augmentation de capital de la société SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION.

Au niveau des droits d'enregistrement, le présent apport sera enregistré gratuitement en application des articles 810 et 810 bis du code général des impôts.

1.3.3. Conditions suspensives

Le présent apport de titres est soumis à la condition suspensive suivante :

- l'approbation dudit apport par décision de l'associé unique de la société AAS HOTELLERIE RESTAURATION.

1.3.4. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Hadrien HADDOU, 841 actions de la SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION de 80 € de valeur nominale chacune assortie d'une prime d'émission de 720 euros chacune.

Monsieur Hadrien HADDOU déclare être marié à Madame Muriel HADDOU sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat reçu le 17 juillet 2021, par Maître Philippe GOSSE, notaire à Onzain, préalablement à leur union célébrée à Onzain le 21 juillet 2001.

1.4. PRÉSENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n°2014-03 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description des apports

Les titres de la société SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS, dont l'apport est envisagé par Monsieur Hadrien HADDOU au titre de l'augmentation de capital de la société SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 841 000 €, soit 8 410 € par part sociale. Ainsi :

- 80 parts sociales de la SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS seront apportées par Monsieur Hadrien HADDOU pour 672 800 €.

2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Hadrien HADDOU.

Nous avons notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- consulté les états financiers de la SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS au 31 décembre 2020;

- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties, et notamment sur une estimation de l'immeuble faite par Monsieur Jean-Paul VUILLIER, expert immobilier près la Cour d'Appel d'Orléans, membre de la Compagnie Nationale des Experts de Justice Immobiliers, en date du 11 janvier 2021 et une estimation de la SCI établie par un expert-comptable.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres en date du 31 décembre 2020.

2.2. APPRÉCIATION DE LA MÉTHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION COMPTABLE

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du contrat d'apport de droits sociaux, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales de la SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part

2.3. RÉALITÉ DE L'APPORT

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Hadrien HADDOU des parts sociales de la SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS objet du présent apport.

2.4. APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des parts sociales représentant 80% du capital de la SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la méthode de la valeur patrimoniale de la SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS.

2.4.3. Valorisation de la société SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS

La valeur d'apport a été déterminée par les parties exclusivement sur la valeur des parts sociales de la SCI L'OREE DES CEDRES BLEUS.

2.4.3.1. Méthode d'évaluation retenue

Evaluation par la valeur patrimoniale

Cette approche correspond souvent à la valeur plancher de l'entreprise. Les immeubles sont évalués à leur valeur marchande. La valeur ainsi obtenue est diminuée de la valeur de d'actif pour obtenir la plus-value. Cette plus-value est ajoutée aux capitaux propres diminué des emprunts et dettes, de l'impôt latent sur cette plus-value.

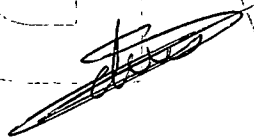
La valorisation obtenue conforte la valeur d'apport.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 672 800 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Blois, le 11 juin 2021

Le commissaire aux apports
SARL DANIEL RAVINEAU AUDIT
Eric LETOURMY





Eric **LETOURMY**
Sonia **LUTZ**

Société bénéficiaire SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION
Apport de titres de Monsieur Hadrien HADDOU
Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

DR AUDIT

SARL au capital de 10 000 euros
63B, avenue de Châteaudun – BP 146
41005 BLOIS CEDEX

Tél. : **02 54 42 23 11**
E-mail : draudit@draudit.net

 **FRANCE**

A l'associé unique,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION en date du 1^{er} juin 2021 concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Hadrien HADDOU à la SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 de code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans un contrat d'apport signé par les parties. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos 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 par la société bénéficiaire de l'apport.

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.

Notre rapport est établi selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. CONTEXTE GÉNÉRAL ET OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Hadrien HADDOU vise à apporter à une holding la totalité des parts sociales de la société SARL UNIPERSONNELLE A2H qu'il détient en pleine propriété.

1.2. PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS ET DES PARTIES EN PRÉSENCE

1.2.1. Personne physique apporteuse

La société SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION va recevoir l'apport des titres de la société SARL UNIPERSONNELLE A2H actuellement détenus par :

- Monsieur Hadrien HADDOU, demeurant à VEUZAIN SUR LOIRE (Loir-et-Cher) chemin des Isles, n° 4.

Monsieur Hadrien HADDOU déclare être marié à Madame Muriel HADDOU sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat reçu le 17 juillet 2021, par Maître Philippe GOSSE, notaire à Onzain, préalablement à leur union célébrée à Onzain le 21 juillet 2001.

1.2.2. Société bénéficiaire SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION

La société AAS HOTELLERIE RESTAURATION est une société par actions simplifiée au capital de 8 000 euros, dont le siège social est fixé au 66 bis, route de Chouzy à VEUZAIN-SUR-LOIRE (Loir-et-Cher), et qui est immatriculée sous le numéro 534 432 125 RCS BLOIS.

La société AAS HOTELLERIE RESTAURATION est dirigée par Monsieur Hadrien HADDOU en qualité de Président.

1.2.3. Société SARL UNIPERSONNELLE A2H dont les titres sont apportés

La SARL UNIPERSONNELLE A2H est une société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 8 000 €, dont le siège est à VIERZON (Cher) 143, avenue Edouard VAILLANT - immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURGES sous le n° '483 412 326.

Son capital, composé de 100 parts sociales de 80 € chacune, est détenu par :

- Monsieur Hadrien HADDOU, 100 parts sociales en pleine propriété

1.3. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le contrat d'apport de droits sociaux.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques de l'apport

L'apport sera réalisé avec effet à la date de réalisation de l'augmentation de capital de la société SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION.

1.3.2. Aspects fiscaux

✓ **Déclarations relatives aux plus-values.**

Sur le plan de plus-values, en application des dispositions de l'article 150-O-B ter du code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de cet apport contre les titres émis au titre de l'augmentation de capital de la société SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION.

✓ **Déclarations relatives à l'enregistrement**

Au niveau des droits d'enregistrement, le présent apport sera enregistré gratuitement en application des articles 810 et 810 bis 810-I du code général des impôts.

1.3.3. Conditions suspensives

Le présent apport de titres est soumis à la condition suspensive suivante :

- l'approbation dudit apport par décision de l'associé unique de la société AAS HOTELLERIE RESTAURATION ;

1.3.4. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Hadrien HADDOU, 625 actions de la SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION de 80 € de valeur nominale chacune assortie d'une prime d'émission de 720 euros chacune.

Monsieur Hadrien HADDOU déclare être marié à Madame Muriel HADDOU sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat reçu le 17 juillet 2021, par Maître Philippe GOSSE, notaire à Onzain, préalablement à leur union célébrée à Onzain le 21 juillet 2001.

1.4. PRÉSENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n°2014-03 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description des apports

Les titres de la société SARL UNIPERSONNELLE A2H, dont l'apport est envisagé par Monsieur Hadrien HADDOU au titre de l'augmentation de capital de la société SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 500 000 €, soit 5 000 € par part sociale.

Ainsi :

- 100 parts sociales de la SARL UNIPERSONNELLE A2H seront apportées par Monsieur Hadrien HADDOU pour 500 000 €.

2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la SAS AAS HOTELLERIE RESTAURATION sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Hadrien HADDOU.

Nous avons notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- consulté les états financiers de la SARL UNIPERSONNELLE A2H au 31 décembre 2019 et 31 décembre 2020 ;
- consulté le rapport de certification pure et simple du commissaire aux comptes sur les comptes clos le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2019 de la SARL UNIPERSONNELLE A2H
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de la SARL UNIPERSONNELLE A2H nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 31 décembre 2020 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions à horizon 2021-2023 qui nous ont été communiquées.

2.2 APPRECIATION DE LA MÉTHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION COMPTABLE

L'apport de titres envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du contrat d'apport de droits sociaux, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions de la SARL UNIPERSONNELLE A2H en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3 RÉALITÉ DE L'APPORT

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Hadrien HADDOU des parts sociales de la SARL UNIPERSONNELLE A2H objet du présent apport.

2.4. APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des actions représentant 100% du capital de la SARL UNIPERSONNELLE A2H.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la méthode patrimoniale et sur la méthode de rentabilité de la SARL UNIPERSONNELLE A2H.

2.4.3. Valorisation de la société SARL UNIPERSONNELLE A2H

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.3.1. Méthodes d'évaluation écartées

La valeur de la société SARL UNIPERSONNELLE A2H repose sur sa valeur patrimoniale et sa valeur de marché. L'approche par la valeur de rentabilité a donc été écartée car elle ne correspond aux méthodes de valorisation usuelles pour l'activité d'hôtellerie-restauration.

2.4.3.2. Méthodes d'évaluation retenues

Évaluation par la méthode comparative

Cette méthode consiste à déterminer le prix de vente d'un fonds de commerce en se basant sur le marché actuel, c'est-à-dire en observant les prix de mise en vente proposés par des entreprises comparables. Dans le cas présent, nous avons retenu des entreprises produisant un chiffre d'affaires comparable à la société apportée et se situant dans des zones géographiques similaires.

Evaluation par la valeur patrimoniale

Cette approche, plus classique, correspond souvent à la valeur plancher de l'entreprise. L'actif net comptable est corrigé de la réévaluation des actifs notamment du fonds de commerce, du retraitement des biens financés en crédit-bail, du retraitement du passif social. Les valeurs ainsi obtenues sont ajoutées aux capitaux propres corrigés de l'impôt latent sur ces plus-values.

Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau 2019 (hors contexte COVID) de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant 500 000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Blois, le 11 juin 2021

Le commissaire aux apports
SARL DANIEL RAVINEAU AUDIT
Eric LETOURMY

