

388 300 444

G.T.B. - Paris
I
12 Mars 2008
2446

V

RAPPORT

DE

Monsieur Daniel FORESTIER

Commissaire aux Apports

SUR

la valeur des Apports effectués à la

SOCIETE OB HOLDING

1, rue Chevalier de Saint George
75008 Paris





103, avenue Raspail - 94 250 Gentilly
Tél. 01.47.40.81.50 - Fax 01.47.40.91.07
email : ferco@ferco-experts.fr

Daniel FORESTIER

Laurence ABIDH

Paris le 9 mars 2006

Yvan-Luc DESLANDES
Monsieur le Président,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le président du tribunal de commerce de Paris en date du 5 janvier 2006 concernant l'apport des titres des sociétés BERTRAND RICHELIEU, BERTRAND CITY GOURMET, SARL DU 2 RUE DE BERRI et SOCIETE DES RESTAURANTS PINTO à la société OB HOLDING ; j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L225-147 du code de commerce.

La valeur des apports de titres relatifs à chaque société a été arrêtée dans les conventions d'apport en nature établies par les représentants des sociétés concernées. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission ; ces normes requièrent 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 augmentée de la prime d'apport.

Le présent rapport relatant l'exécution de ma mission comporte :

- 1- Une présentation de l'opération et la description des apports,
- 2- L'exposé de mes diligences et mon appréciation de la valeur des apports.

1. Présentation de l'opération et description des apports

Présentation de l'opération

- La société bénéficiaire et les apporteurs
 - La société bénéficiaire

La société OB HOLDING est une société par actions simplifiée au capital de 163 572,40 Euros dont le siège est 1, rue Chevalier de Saint George - 75008 PARIS



La société OB HOLDING détient une participation dans les sociétés BERTRAND RICHELIEU, BERTRAND CITY GOURMET. En revanche, la société OB HOLDING, ne détient pas de participation dans les sociétés SARL DU 2 RUE DE BERRI et Société des Restaurants PINTO.

o Les apporteurs

Les apports sont effectués par :

- **Monsieur Olivier BERTRAND**, né le 2 juillet 1968 à NEUILLY SUR SEINE (92200), de nationalité Française, demeurant 2, avenue du Stade Pierre de Coubertin, 92100 BOULOGNE
- **Monsieur Jean-Pierre MIALET**, né le 6 février 1966 à PARIS (12^{ème}), de nationalité française, demeurant 25 boulevard Jean Jaurès 92100 BOULOGNE
- **Monsieur Thierry LAVAL**, né le 1^{er} Mars 1963 à LILLE, de nationalité française, demeurant 49 Avenue Charles de GAULLE, 92200 NEUILLY SUR SEINE
- **Monsieur Philippe HERY**, né le 14 septembre 1962 à NEUILLY SUR SEINE (92200), de nationalité française, demeurant Le Pré de Saint Nom, 11 square des Tilleuls 78860 SAINT NOM LA BRETECHE,
- **Monsieur Eric ANGELVY**, né le 8 novembre 1967 à Saint OUEN (93), de nationalité française, demeurant 24 rue de Téhéran, 75008 PARIS

➤ But de l'opération

Messieurs Olivier BERTRAND, Jean-Pierre MIALET, Thierry LAVAL, Philippe HERY et Eric ANGELVY envisagent de faire apport au profit de la société OB HOLDING de titres leur appartenant dans le capital des sociétés BERTRAND RICHELIEU, BERTRAND CITY GOURMET, SARL DU 2 RUE DE BERRI et SOCIETE DES RESTAURANTS PINTO.

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une restructuration financière du groupe.

➤ Propriété jouissance et conditions

La société OB HOLDING aura la propriété des apports à compter de l'approbation de l'opération par l'assemblée Générale Extraordinaire de cette société au plus tard le 31 mars 2006.

Il a été convenu entre les parties que les titres de la société SOCIETE DES RESTAURANTS PINTO seront apportés avec jouissance rétroactive au 1^{er} janvier 2006, les titres de la société SARL DU 2 rue de BERRI, seront apportés avec jouissance au 1^{er} avril 2005, les titres de la société BERTRAND CITY GOURMET seront apportés avec jouissance au 1^{er} avril 2005, notamment pour la répartition des dividendes.

L'entrée en jouissance de l'apport des titres de la société BERTRAND RICHELIEU se fera à compter du jour ou l'assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société OB HOLDING approuvera l'évaluation de l'apport et constatera la réalisation de l'augmentation de capital rémunérant ledit apport.



L'opération d'apport est placée en matière d'impôt sur le revenu des personnes physiques, sous le régime de sursis d'imposition visé aux articles 150-0B et OD du code général des impôts.

Description, évaluation et rémunération des apports

➤ Les apports de titres tels que détaillés dans les conventions d'apport en nature s'établissent comme suit :

- Apport des titres de la société BERTRAND RICHELIEU :

✓ Monsieur Philippe HERY	21 882 actions en toute propriété, évaluées à	200 000 €
--------------------------	---	-----------

- Apport des titres de la société BERTRAND CITY GOURMET :

✓ Mr Thierry LAVAL	16 actions en toute propriété, évaluées à	200 000 €
--------------------	---	-----------

- Apport des titres de la société SARL DU 2 Rue de BERRI

✓ Mr Olivier BERTRAND	300 parts sociales en toute propriété, évaluées à	1 074 000 €
-----------------------	---	-------------

✓ Mr Jean-Pierre MIALET	84 parts sociales en toute propriété, évaluées à	300 720 €
-------------------------	--	-----------

- Apport des titres de la société SOCIETE DES RESTAURANTS PINTO

✓ Mr Eric ANGELY	207 actions en toute propriété, évaluées à	149 868 €
------------------	--	-----------

Soit un apport évalué à :	1 924 588 €
---------------------------	-------------

➤ Rémunération des apports

Il sera attribué aux apporteurs, proportionnellement à leurs apports, des titres de la société OB HOLDING émis à une valeur nominale de 1 Euro à titre d'augmentation de capital soit :



- **Rémunération des apports des titres de la société BERTRAND RICHELIEU**

Monsieur Philippe HERY : 728 actions OB HOLDING pour un montant de 728 Euros.

La différence entre le montant de l'apport soit 200 000 Euros et le montant de l'augmentation de capital, soit la somme de 199 272 Euros, constitue une prime d'apport qui sera constatée au passif de la société bénéficiaire.

- **Rémunération des apports des titres de la société BERTRAND CITY GOURMET**

Monsieur Thierry LAVAL : 728 actions OB HOLDING pour un montant de 728 Euros.

La différence entre le montant de l'apport soit 200 000 Euros et le montant de l'augmentation de capital, soit la somme de 199 272 Euros, constitue une prime d'apport qui sera constatée au passif de la société bénéficiaire.

- **Rémunération des apports des titres de la société SARL DU 2 RUE DE BERRI**

Monsieur Olivier BERTRAND : 3 911 actions OB HOLDING pour un montant de 3 911 Euros.
Monsieur Jean-Pierre MIALET : 1 095 actions OB HOLDING pour un montant de 1 095 Euros.

La différence entre le montant de l'apport soit 1 374 720 Euros et le montant de l'augmentation de capital, soit la somme de 1 369 714 Euros, constitue une prime d'apport qui sera constatée au passif de la société bénéficiaire.

- **Rémunération des apports des titres de la société SOCIETE DES RESTAURANTS PINTO**

Monsieur Eric ANGELVY 546 actions OB HOLDING pour un montant de 546 Euros.

La différence entre le montant de l'apport soit 149 868 Euros et le montant de l'augmentation de capital, soit la somme de 149 322 Euros, constitue une prime d'apport qui sera constatée au passif de la société bénéficiaire.

Les actions nouvelles créées en rémunération des apports seront, dès réalisation des augmentations de capital, entièrement assimilées aux actions actuellement existantes de la société OB HOLDING.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

Diligences effectuées par le commissaire aux apports

J'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.



Ces diligences ont été mises en œuvre afin de :

- Vérifier la propriété des titres apportés et m'assurer qu'il n'existe pas de restriction à leur transfert
- Contrôler la valeur attribuée aux apports par la mise en œuvre d'une approche directe de la valeur des sociétés BERTRAND RICHELIEU, BERTRAND CITY GOURMET, SARL DU 2 RUE DE BERRI et SOCIETE DES RESTAURANTS PINTO.
- Comparer la valeur des apports proposés dans les conventions d'apport en nature et la valeur réelle des apports résultant de l'approche directe.
- M'assurer que les événements intervenus entre la clôture du dernier exercice social et la date d'établissement du présent rapport n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports relatifs aux sociétés en présence.

Les principaux travaux réalisés peuvent être résumés ainsi :

- J'ai pris connaissance des spécificités du secteur et de l'activité des sociétés du groupe
- Je me suis entretenu avec la direction du groupe et ses conseils pour comprendre l'opération projetée, le contexte dans lequel elle se situe et analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées
- Afin de s'assurer de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui m'ont été communiquées, je me suis rapproché des services internes. J'ai effectué une revue de leurs travaux et obtenu des éléments probants et j'ai obtenu les rapports généraux des commissaires aux comptes sur les comptes des derniers exercices clos
- J'ai effectué une approche directe de la valeur des sociétés concernées sur la base d'expertises récentes réalisées par des cabinets de renom, ainsi que sur la base d'offre sérieuses d'achats qui m'ont été communiquées.
- Enfin j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants du groupe confirmant un certain nombre d'éléments relatifs notamment à la propriété et la libre cessibilité des titres, aux engagements éventuels des sociétés vis-à-vis des tiers, aux éventuels contentieux en cours ou potentiels, au respect de la législation et des réglementations d'hygiène et sécurité.

Appréciation de la valeur des apports :

- apports de titres de la société BERTRAND RICHELIEU

La valorisation des titres apportés repose, selon la convention d'apport, sur une évaluation économique de la société BERTRAND RICHELIEU et de ses filiales. La situation nette ressort au 31 décembre 2005 à environ 5,1 Millions d'€uros.

Cette estimation repose essentiellement sur une évaluation économique des fonds de commerce et des actifs, notamment immobilier. L'approche retenue repose sur la combinaison des deux méthodes d'évaluation :

- la valeur intrinsèque des fonds de commerce et des murs pris individuellement
- la valeur globale des sociétés concernées appréciées à travers la rentabilité dégagées par les sociétés du groupe



Aux termes de cette approche, la valeur unitaire des titres de la société BERTRAND RICHELIEU s'établit à un montant de 9.14 Euros.

Afin d'apprécier la valeur d'apport retenue, j'ai procédé à une estimation du groupe sur la base de l'actif net corrigé intégrant l'estimation des éléments incorporels à la valeur réelle. Cette estimation a été réalisée sur la base d'expertises récentes sur ces éléments d'actifs.

Les sondages que j'ai effectués ainsi que les prévisions que j'ai examinées intégrant les critères de rentabilité et de la qualité des fonds de commerce lié notamment à leur emplacement me conduit à accepter la valeur des apports pour un montant de 200 000 Euros.

- Apport de titres de la société BERTRAND CITY GOURMET

La valorisation des titres apportés repose sur une évaluation économique de la société BERTRAND CITY GOURMET. Cette société détient deux filiales, les sociétés BERT'S et TOASTISSIMO France.

Cette estimation repose essentiellement selon la convention d'apport, sur une évaluation à la valeur réelle des fonds de commerce de café et de restauration rapide haut de gamme exploités par le groupe. L'approche retenue repose sur la combinaison des deux méthodes d'évaluation :

- la valeur intrinsèque des fonds de commerce et des murs pris individuellement
- la valeur globale des sociétés concernées appréciées à travers la rentabilité dégagées par les sociétés du groupe, tant pour l'exploitation passée qu'au travers de prévisions d'exploitation.

Aux termes de cette approche, la valeur unitaire des titres de la société BERTRAND CITY GOURMET a été retenue pour une valeur de 12500 Euros par titre.

La valorisation de la société TOASTISSIMO a été réalisée sur la base de la valeur de cession des fonds de commerce. En effet ces derniers ont tous fait l'objet d'une cession ou sont en cours de transaction.

La société BERT'S a été évaluée d'après la valeur de ses fonds de commerce mais également de perspectives économiques prometteuses.

Mes conclusions me confortent sur l'absence de surévaluation de la valeur retenue

- Apport de titres de la société SARL DU 2 rue de BERRI

La valeur unitaire des titres de la société SARL DU 2 rue de BERRI a été fixée à 3580 Euros l'action.

Cette valorisation a été déterminée notamment par référence à une offre d'acquisition du fonds de commerce mais également par une approche économique en fonction du chiffre d'affaires de la structure.

Après analyse, la valeur retenue me parait inférieure à la valeur qui résulterait d'une évaluation du fonds de commerce selon les méthodes usuelles, compte tenu en particulier de la qualité exceptionnelle de l'emplacement.



- Apport de titres de la société SOCIETE DES RESTAURANTS PINTO

La valeur unitaire des titres de la société SOCIETE DES RESTAURANTS PINTO a été fixée à 724 Euros l'action.

Cette valorisation a été déterminée notamment par référence à une offre d'acquisition du fonds de commerce mais également par une approche économique en fonction du chiffre d'affaires de la structure.

Après analyse, la valeur retenue me paraît inférieure à la valeur qui résulterait d'une évaluation du fonds de commerce selon les méthodes usuelles, compte tenu en particulier de la qualité exceptionnelle de l'emplacement.

3. Conclusions

Aux termes de mes travaux, je n'ai pas d'observations susceptibles de remettre en cause la valeur retenue pour les apports tels que décrits dans les conventions soumises à l'approbation de l'assemblée.

Les différentes méthodes de valorisation mises en œuvre me paraissent adaptées aux caractéristiques des sociétés concernées. Je considère que la valorisation des apports est représentative d'une estimation pertinente et prudente des sociétés.

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à la somme de 1 924 588 Euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'apport.

DANIEL FORESTIER

Commissaire aux apports

