DIDIER OIFFER
expert comptable diplômé - commissaire aux comptes
inscrit au tableau de paris île de france
et membre de la compagnie régionnale de paris

28, rue étienne marcel
75002 paris
☎ 42 21 09 92 fax 42 21 14 32

Trib de COMMERCE de PARIS
N° dépôt
28 DEC. 1995
67788

ABACA HOTELS
330 rue de Vaugirard
75015 PARIS

90B1717

Rapport du commissaire aux apports

Fusion simplifiée par voie d'absorption de la société MESSIDOR HOTEL sarl par la société ABACA HOTELS sarl.

En application des articles 193, 378, et 388 de la loi du 24 juillet 1966, de l'article 169 du décret du 23 mars 1967 et en exécution de la mission qui m'a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris datée du 6 novembre 1995, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des éventuels avantages particuliers et des apports devant être effectués à titre de fusion, à la société ABACA HOTELS, par la société MESSIDOR HOTEL.

1. Exposé sur l'opération projetée

L'opération projetée consiste en la fusion absorption de la sarl MESSIDOR HOTEL par votre société.
Elle a pour objet la transmission de l'ensemble des éléments actifs et passifs de la société MESSIDOR HOTEL à la société ABACA HOTELS.
Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une politique de simplification de la gestion et de l'organisation, tant économique que juridique.
Elle permettra de réunir dans une seule structure l'activité des deux sociétés.
La société MESSIDOR HOTEL exploite un hôtel trois étoiles de 72 chambres au 330 rue de Vaugirard 75015 PARIS.
Votre société a pour activité la gestion et l'administration d'hôtels.
A ce jour votre société détient la totalité des parts de la société MESSIDOR HOTEL.
Au terme de cette opération, la société MESSIDOR HOTEL sera dissoute.

2. Description et évaluation des apports

Les apports sont constitués de tous les éléments actifs et passifs du patrimoine de la société MESSIDOR HOTEL.

Le fonds de commerce d'hôtel, y compris les actifs immobilisés d'exploitation est évalué en fonction d'un chiffre d'affaires annuel moyen de 8 millions de francs	25 000 000 F
L'actif immobilier, constitué d'un double emplacement de parking est évalué à sa valeur vénale	240 000 F
Les éléments corporels ont été évalués à leur valeur comptable selon le bilan au 31/12/1994 :	
Autres immobilisations financières (dépôts de garantie)	224 211 F
Actif circulant (stocks créances disponibilités)	669 127 F
Compte de régularisation actif (charges constatées d'avance)	31 071 F
Total des actifs apportés	**26 164 409 F**
Passif transmis :	
Emprunts	15 783 743 F
Compte courant ABACA	1 893 231 F
Avances et acomptes reçus	132 214 F
Dettes fournisseurs	149 520 F
Dettes fiscales et sociales	450 416 F
Autres dettes	6 050 F
Total du passif à transmettre	**18 415 174 F**
Actif net	**7 749 235 F**
Moins provision pour perte estimée de la période du 01/01/1995 au 29/12/1995 à parfaire en fonction des réalisations du quatrième trimestre 1995	-200 000 F
Actif net apporté	**7 549 235 F**

Il n'est pas stipulé d'avantages particuliers.

3. Vérifications effectuées

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, dans le cadre d'un examen limité, selon les normes édictées par la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, en vue de vérifier la réalité et la valeur des actifs apportés et des passifs pris en charge.

Je me suis assuré que les événements survenus pendant la période de rétroactivité ne sont pas de nature à compromettre l'évaluation des apports.

L'estimation du résultat prévisionnel de 1995, à mon sens, et compte tenu des grèves survenues en décembre, aboutira probablement à un déficit de 500 mille francs environ.

Mes contrôles ont particulièrement porté sur :

- la réalité et la valeur des immobilisations apportées, actes de propriété, classement 3 étoiles et licence, bail commercial, contrat d'assurance et franchise Choice Hotels France.

- l'évaluation du fonds :
Selon le contrat d'assurance, le fonds est estimé à 4 ans de recettes soit 32 millions.
Lors de son acquisition en 1990, ce fonds, alors en 2 étoiles a été acquis 30 millions soit environ 5 ans de chiffre d'affaires.
Enfin, en prenant pour hypothèse un taux de remplissage moyen de 60%, le chiffre d'affaires estimé moyen annuel ressort à 8,55 millions avec un résultat net de 400 mille francs et une marge brute d'autofinancement de 2,4 millions.
Capitalisée au taux de 10%, cette marge brute d'autofinancement correspond à une valeur de rendement de 24 millions.
Ces données corroborent la valeur de 25 millions retenue dans le projet de fusion.

4. Conclusions

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus, dont le total s'élève à 7 549 235 francs à parfaire en fonction de la perte intercalaire sur la période de rétroactivité du 01/01/95 au 29/12/95.

Conformément à l'article 372-1 de la loi du 24 juillet 1966, la société ABACA HOTELS détenant à la date de la fusion la totalité des parts de la société MESSIDOR HOTEL, il ne sera pas procédé à échange des parts sociales des deux sociétés ni à augmentation de capital.

En conséquence il n'y a pas lieu à déterminer de rapport d'échange.

Fait à Paris, le 18/12/1995.

Didier OIFFER

