



RCS : LYON

Code greffe : 6901

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2008 B 03444

Numéro SIREN : 505 074 633

Nom ou dénomination : 2B :

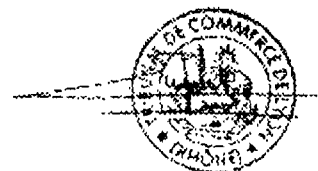
Ce dépôt a été enregistré le 06/11/2014 sous le numéro de dépôt A2014/027373



4541466

**Dénomination :** 2B :  
**Adresse :** 20 route D'irigny 69530 Brignais -FRANCE-  
**n° de gestion :** 2008B03444  
**n° d'identification :** 505 074 633  
**n° de dépôt :** A2014/027373  
**Date du dépôt :** 06/11/2014

**Pièce :** Rapport du commissaire aux apports du  
03/11/2014



4541466

**PASCAL MANU**

EXPERT COMPTABLE  
INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DE LA RÉGION DE LYON  
COMMISSAIRE AUX COMPTES  
MEMBRE DE LA COMPAGNIE DE LYON

**AREYS FINANCES**

Société par Actions Simplifiée au capital de 1.500.000 €

1 Boulevard Vivier Merle

69433 LYON CEDEX 03

RCS LYON EN COURS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

**SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES A LA  
SOCIETE AREYS FINANCES PAR MONSEUR YVES MICHELIN**

55, RUE BELLECOMBE - 69006 LYON  
E-mail : pascal.manu@mb-associes.com

TÉL. 04.78.24.02.24 FAX 04.78.24.01.63  
E-mail : contact@mb-associes.com

.../...

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Lyon en date du 16 Octobre 2014 concernant les apports en nature devant être effectués par une personne physique à la société AREYS FINANCES dans le cadre de la création de votre société, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 223-9 du Code de Commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le contrat d'apport des droits sociaux qui prévoit l'apport des actions de la société ACTEON FINANCES par la personne physique apporteuse concernée, il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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 au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

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

## **1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS**

### **1.1. Contexte de l'opération :**

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Yves MICHELIN vise à reclasser dans la société AREYS FINANCES les titres qu'il détient dans la société ACTEON FINANCES.

### **1.2. Présentation des sociétés et parties en présence :**

#### **1.2.1. Personne physique apporteuse**

La société AREYS FINANCES va être bénéficiaire de l'apport des actions de la société ACTEON FINANCES actuellement détenues par Monsieur Yves MICHELIN demeurant à GENAS (69740), 1 Rue Roger Salengro.

.../...

Monsieur Yves MICHELIN apporte 53.116 actions sur les 111.546 actions qui lui appartiennent de la société dénommée ACTEON FINANCES, société par actions simplifiée au capital de 111.546 €, ayant son siège social à GENAS - 69740 – 1 Rue Roger Salengro, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 431 425 545.

#### **1.2.2. Société bénéficiaire**

La société AREYS FINANCES est une société par actions simplifiée au capital de 1.500.000 € en cours d'immatriculation au registre du commerce de LYON ayant son siège social au 1 Boulevard Vivier Merle 69343 LYON CEDEX 03 représentée par son président et associé unique Monsieur Yves MICHELIN.

La Société AREYS FINANCES a pour objet principal la prise de participations dans toutes sociétés dont l'objet principal est lié directement ou indirectement aux activités de l'hôtellerie et de la restauration.

#### **1.2.3. Société dont les titres sont apportés**

La société ACTEON FINANCES est une société par actions simplifiée au capital de 111.546 € (111.546 actions de 1 €) créée en Mai 2000, dont le siège est situé au 1 Rue Roger Salengro à GENAS (69740), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 431 425 545 00016 RCS LYON.

La Société ACTEON FINANCES a pour objet principal la prise de tous intérêts et participations dans toutes sociétés, la gestion et la mise en valeur de ces participations (...).

Son capital est détenu à 100 % par Monsieur Yves MICHELIN soit les 111.546 actions.

Il les a acquises successivement lors de la constitution de la société en Mai 2000 (souscription de 45.734 actions) et lors de deux acquisitions successives en Septembre 2000 (45.734 actions) et en Janvier 2003 (20.078 actions).

La société ACTEON FINANCES contrôle directement les sociétés suivantes :

— 99,97 % du capital social de la société AMBASSADEUR HOTEL, société par actions simplifiée au capital de 51.800 € ayant son siège social au 36 Rue Antoine Pinay à GENAS (69740) immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 477 669 725.

Son activité est l'exploitation d'un hôtel, bar restaurant.

La présidence de cette société est assurée par la société ACTEON FINANCES.

Le capital de la société s'élève à 51.800 € divisé en 3.700 actions de valeur nominale de 14 € chacune dont 3.699 appartiennent à la société ACTEON FINANCES et une à Monsieur Yves MICHELIN.

.../...

\_ 99,80 % du capital social de la société FORUM HOTEL, société par actions simplifiée au capital de 40.000 € ayant son siège social au 1 Rue Roger Salengro à GENAS (69740) immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 338 216 575.

Son activité est l'exploitation d'un hôtel, bar restaurant.

La présidence de cette société est assurée par la société ACTEON FINANCES.

Le capital de la société s'élève à 40.000 € divisé en 2.500 actions de valeur nominale de 16 € chacune dont 2.499 appartiennent à la société ACTEON FINANCES et une à Monsieur Yves MICHELIN.

\_ 99,80 % du capital social de la SCI LENA, société civile immobilière au capital de 5.000 € ayant son siège social au 1 Rue Roger Salengro à GENAS (69740) immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 477 677 074.

Son activité est de gérer et d'exploiter par bail ou location des biens immobiliers.

La présidence de cette société est assurée par la société ACTEON FINANCES.

Le capital de la société s'élève à 5.000 € divisé en 500 parts de valeur nominale de 10 € chacune dont 499 appartiennent à la société ACTEON FINANCES et une à Monsieur Yves MICHELIN.

La société SCI LENA a conclu un contrat de crédit-bail immobilier qui porte sur des locaux à usage d'hôtel, eux-mêmes sous-loués en totalité à la société AMBASSADEUR HOTEL.

La société SCI JEAN ELIDA, société civile immobilière au capital de 5.000 € ayant son siège social au 1 Rue Roger Salengro à GENAS (69740) immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 333 034 148.

Son activité est de gérer et d'exploiter par bail ou location des biens immobiliers.

La présidence de cette société est assurée par la société ACTEON FINANCES.

Le capital de la société s'élève à 1.524 € divisé en 100 parts de valeur nominale de 15,24 € chacune dont 99 appartiennent à la société FORUM HOTEL et une à Monsieur Yves MICHELIN.

La société SCI LENA est propriétaire d'un bâtiment à usage d'hôtel, loué en totalité à la société FORUM HOTEL.

### **1.3. Description de l'opération :**

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée dans le contrat d'apport de droits sociaux. Elles peuvent se résumer comme suit.

#### **1.3.1. Caractéristiques essentielles des apports**

Les apports seront réalisés avec effet à la date de création de la société AREYS FINANCES. Ils sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du Code de Commerce.

Monsieur Yves MICHELIN apporte 53.116 actions sur les 111.546 que compose le capital social de la société.

.../...

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts, l'apporteur entend bénéficier du report d'imposition des plus-values réalisées à l'occasion du présent apport d'actions de la société ACTEON FINANCES contre les actions émises par la société AREYS FINANCES.

En matière de droits d'enregistrement, les apports réalisés par Monsieur Yves MICHELIN sont exonérés de droits proportionnels d'enregistrement en application de l'article 810 bis alinéa 1 du Code Général des Impôts.

### **1.3.2. Conditions suspensives**

Les apports ne seront définitifs qu'au jour de la décision de l'associé unique de la société AREYS FINANCES appelée à statuer sur ledit apport.

### **1.3.3. Rémunération des apports**

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Yves MICHELIN 150.000 actions nominatives d'une valeur nominale de 1 € entièrement libérées de la société AREYS FINANCES qui seront émises à titre de constitution de son capital social.

### **1.3.4. Avantages particuliers stipulés**

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de ces apports.

## **1.4. Présentation des apports :**

### **1.4.1. Méthode d'évaluation retenue**

Les apports n'impliquent pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 Mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, ils seront réalisés à la valeur réelle déterminée par les parties.

### **1.4.2. Description des apports**

Les actions de la société ACTEON FINANCES dont l'apport est envisagé à titre de constitution de la société AREYS FINANCES ont été évaluées à leur valeur réelle estimée à 3.150.000 € soit 28,24 € l'action. Ainsi 53.116 actions seront apportées pour 1.500.000 € et en rémunération de ces apports il sera attribué à Monsieur Yves MICHELIN 150.000 actions de 1 €.

## **2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET 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 estimées 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 l'associé de la société AREYS FINANCES sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Yves MICHELIN.

Nos diligences ont consisté, pour l'essentiel, à effectuer les travaux suivants.

Nous avons notamment :

- contacté 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 protocole d'apport et du contrat d'apport des droits sociaux ;
- pris connaissance du projet du contrat d'apport et du projet des statuts ;
- 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 notre disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance des comptes annuels de la société ACTEON FINANCES arrêtés au 30 Septembre 2013 ;
- pris connaissance des comptes annuels des sociétés AMBASSADEURS HOTEL, FORUM HOTEL, SCI LENA et SCI JEAN ELIDA arrêtés au 30 Septembre 2013 ;
- pris connaissance des comptes annuels de la société ACTEON FINANCES au regard du projet arrêté au 30 Septembre 2014 ;
- pris connaissance des comptes d'exploitation non audités des sociétés AMBASSADEUR HOTEL et FORUM HOTEL ACTEON FINANCES arrêtés au 30 Septembre 2014 ;
- pris connaissance des expertises immobilières réalisées par un cabinet indépendant sur les immeubles détenus par les sociétés SCI LENA et JEAN ELIDA.
- 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 société ACTEON FINANCES nous confirmant l'absence à la date du présent rapport, d'évènements pouvant impacter les capitaux propres à ce jour.

## **2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de leur conformité à la réglementation comptable**

.../...

Les apports de titres envisagés sont effectués par une personne physique. Aux termes du projet de contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions de la société ACTEON FINANCES en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 Mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

### **2.3. Réalité des apports**

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Yves MICHELIN des actions ACTEON FINANCES objet du présent apport.

### **2.4. Appréciation de la valeur des apports**

#### **2.4.1. Nature des apports et caractéristiques de l'appréciation**

Les apports portent sur des actions représentant 47,62 % du capital de la société ACTEON FINANCES soit 53.116 actions sur les 111.546 actions composant le capital social.

#### **2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties**

La valeur des apports a été déterminée par les parties sur la base de la situation nette comptable corrigée de la société ACTEON FINANCES au 30 Septembre 2014.

#### **2.4.3. Valorisation de la société ACTEON FINANCES.**

Conformément à ce qui précède la situation comptable arrêtée au 30 Septembre 2014 présente la situation nette corrigée suivante soit :

Capitaux propres au 30 Septembre 2014	:	1.324.258 €
Valeur comptable des titres de participation au bilan	:	-1.105.477 €
Valorisation de la société AMBASSADEUR	:	1.063.125 €
Valorisation des sociétés FORUM/JEAN ELIDA	:	2.616.899 €
Valorisation de la société LENA	:	-642.931 €
Impôt sur plus-value sur titres	:	-102.000 €
Soit une valeur de société de	:	3.153.874 €

Arrondie à 3.150.000 €

### **AMBASSADEUR HOTEL**

Capitaux propres au 30 Septembre 2013	:	-37.245 €
Perte comptable au 30 Septembre 2014 (non auditée)	:	-206.739 €
Valorisation du fonds commercial	:	1.932.271 €
Valeur comptable des immobilisations (non auditée)	:	-250.000 €
Impôt société sur plus-value sur fonds commercial	:	-375.163 €
Soit une valeur de société de	:	1.063.125 €

.../...

La valorisation du fonds commercial a été réalisée en appliquant :

- un coefficient 1 à la moyenne du chiffre d'affaires « hôtel » des 3 derniers exercices (2013/14 non auditée)
- un coefficient de 0.8 à la moyenne du chiffre d'affaires « restaurant » des 3 derniers exercices (2013/14) non audité soit :

				<b>TOTAL</b>
100 % hôtel	1 469 540	1 387 020	964 307	3 820 867
80 % restaurant	440 000	590 038	945 908	1 975 946
Total	1 909 540	1 977 058	1 910 215	5 796 813
			<b>Moyenne</b>	<b>1 932 271</b>

#### **FORUM HOTEL**

Capitaux propres au 30 Septembre 2013	:	236.782 €
Perte comptable au 30 Septembre 2014 (non auditée)	:	-210.192 €
Valorisation du fonds commercial	:	1.619.205 €
Valeur comptable des immobilisations (non auditée)	:	-500.000 €
Impôt société sur plus-value sur fonds commercial	:	-299.974 €
Valorisation des titres SCI JEAN ELIDA	:	2.479.988 €
Valeur comptable des titres SCI JEAN ELIDA	:	-1.494 €
Impôt société sur plus-value titres SCI JEAN ELIDA	:	-707.416 €
Soit une valeur de société de	:	2.616.899 €

La valorisation du fonds commercial a été réalisée en appliquant :

- un coefficient 1 à la moyenne du chiffre d'affaires « hôtel » des 3 derniers exercices (2013/14 non auditée)
- un coefficient de 0.8 à la moyenne du chiffre d'affaires « restaurant » des 3 derniers exercices (2013/14) non audité soit :

				<b>TOTAL</b>
100 % hôtel	1 000 693	971 281	944 962	2 916 936
80 % restaurant	528 000	708 712	703 968	1 940 680
Total	1 528 693	1 679 993	1 648 930	4 857 616
			<b>Moyenne</b>	<b>1 619 205</b>

La valeur de l'ensemble immobilier de la SCI JEAN ELIDA ressort d'un rapport d'expertise.

La valorisation des titres de la SCI JEAN ELIDA a été effectuée de la manière suivante :

.../...

- Valeur vénale	:	2.730.000 €
- Capitaux propres au 31 Décembre 2013	:	336.304 €
- Valeur comptable immobilisations 31 Décembre 2013	:	-586.316 €
- Plus-value	:	2.479.988 €

### **SCI LENA**

Capitaux propres au 31 Décembre 2013	:	-1.254.103 €
Valorisation du bâtiment	:	5.000.000 €
Dette crédit-bail	:	-4.388.828 €
Soit une valeur de société de	:	- 642.931 €

Le bâtiment a été évalué à 10 années de loyer en retenant un loyer d'environ 500.000 € soit un montant inférieur au loyer 2013.

La dette de crédit-bail est celle afférente au 1<sup>er</sup> Avril 2014 soit 4.388.828 €.

### **3. SYNTHÈSE ET POINTS CLES**

Pour valoriser une activité de d'hôtellerie restauration on retient généralement la valeur « patrimoniale ».

Selon cette méthode la valeur de l'entreprise est égale à son actif net comptable corrigé de la valeur du fonds de commerce réévalué.

Les approches patrimoniales basées sur des données historiques semblent les mieux adaptées pour apprécier une activité traditionnelle d'hôtellerie restauration.

En matière d'évaluation de fonds de commerce les usages retiennent généralement le chiffre d'affaires pour évaluer un fonds commercial d'hôtellerie restauration.

Il est alors usuel de retenir un barème qui prévoit une fourchette de valeurs qui fixent la valeur entre 60% et 190% du chiffre d'affaires ttc par an, valeur qui dépend de la qualité de l'établissement et de sa renommée.

Pour évaluer les fonds de commerce d'hôtellerie restauration des sociétés AMBASSADEUR HOTEL et FORUM HOTEL objet de la présente opération, il a été retenu respectivement des pourcentages de 100 % et de 80 % de la moyenne des chiffres d'affaires hors taxes des 3 derniers exercices, pourcentages qui s'inscrivent dans les fourchettes de valeur communément admises.

En matière d'évaluation immobilière relative à la SCI JEAN ELIDA, il a été retenu la valeur vénale fixée à 2.730.000 € telle qu'elle ressort du rapport d'expertise de Novembre 2011 établi par un cabinet d'expertise immobilière indépendant.

.../...

Pour ce qui concerne l'évaluation immobilière du bâtiment appartenant à la SCI LENA il a été retenu 10 ans de loyers compte tenu d'une sous location et du mode de financement particulier, le bâtiment étant loué par le biais d'un contrat de crédit-bail immobilier.

Compte tenu de ce qui précède, les diligences mises en œuvre ne mettent pas en évidence de facteur remettant en cause la valorisation des actions de la société ACTEON FINANCES dont les titres sont remis en échange à l'apporteur.

De plus un protocole de cession de la société a été signé récemment avec un acquéreur pour la totalité du capital dont le prix se situe à un montant supérieur à l'évaluation retenue pour la présente opération.

#### **4. CONCLUSION**

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenus s'élevant à 1.500.000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au-moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

FAIT A LYON,  
LE 3 NOVEMBRE 2014.

PASCAL MANU,

Commissaire aux Apports.

