



Audit Conseil & Expertises

5, Rue du Congrès  
06000 NICE

Tél. : 04 93 16 57 57

Fax : 04 93 16 57 58

contact@rebuffel-associes.com  
www.rebuffel-associes.com

8030  
12 B594

## **SAS SO NICE HOTELS**

Hibiscus Park B2  
152, boulevard des Jardiniers  
06200 NICE

## **EVALUATION DES APPORTS**

effectués au profit de la  
**SAS SO NICE HOTELS**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**



Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du TRIBUNAL DE COMMERCE de Nice en date du 6 février 2012, nous vous présentons notre Rapport prévu par les articles L.225-147 et L.223-33 du Code de Commerce, sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués à la Société SO NICE HOTELS par la Société CID INVEST et par Messieurs Bernard NICOLETTI, Didier NICOLETTI et Pascal NICOLETTI.

La valeur des apports a été arrêtée dans les contrats d'apports signés par les représentants des Sociétés concernées. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives à cette mission. Ces diligences consistent, d'une part, 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 augmentée de la prime d'émission.

Nous vous prions de trouver ci-après notre Rapport, présenté selon le plan suivant :

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

\* \* \* \* \*



## **1 - PRESENTATION DE L'OPERATION**

### **1.1. - Contexte général de l'opération**

L'opération s'inscrit dans le cadre d'une restructuration interne.

La Société "SAS SO NICE HOTELS", créée à cet effet, doit recevoir les apports en nature suivants :

- Apports en nature de 3 150 actions de la Société SOFANI ;
- Apports en nature de 300 parts de la Société LE NOAILLES.

#### **1.1.1. – Nature de l'apport**

Il s'agit de l'apport en nature concomitant de :

- la pleine propriété de 3 150 actions de la Société SOFANI, Société Anonyme au capital de 1 502 102 €, dont le Siège social est situé Hibiscus Park B2, 152, boulevard des Jardiniers, Saint-Isidore à NICE (06200), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 343.281.135 appartenant à la Société CID INVEST et Monsieur Bernard NICOLETTI.
- la pleine propriété de 300 parts sociales de la Société LE NOAILLES, Société à responsabilité limitée au capital de 15 000 € dont le siège social est à NICE (06200) Hibiscus Park, B2, 152, boulevard des Jardiniers, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le n° 447 801 937 appartenant à Messieurs Bernard NICOLETTI, Didier NICOLETTI et Pascal NICOLETTI.

#### **1.1.2. - Société bénéficiaire de l'apport**

##### **Forme juridique**

La Société "SAS SO NICE HOTELS" est une Société par Actions Simplifiée, en cours de formation.

##### **Siège social**

Le Siège social serait fixé à : Hibiscus Park B2, 152, boulevard des Jardiniers, à NICE (06200).

##### **Objet**

La société a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition, la détention et la gestion pour son propre compte par tous moyens de tous titres de participations, valeur mobilières, dans tout type d'entreprise qu'elle qu'en soit la forme, la nationalité ou l'activité, commerciale, industrielle, artisanale immobilière ou de services,
- la fourniture de prestations de services afférentes à la direction et à la gestion et notamment en matière comptable, juridique et fiscale pour les filiales de la société,

Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué, ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la société, son extension ou son développement.



Pour réaliser cet objet, la Société peut recourir en tous lieux, à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'ils soient, dès lors qu'ils contribuent ou peuvent contribuer, facilitent ou peuvent faciliter la réalisation des activités ci-dessus définies ou qu'ils permettent de sauvegarder directement ou indirectement, les intérêts commerciaux, industriels ou financiers de la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires.

La participation de la société à toutes entreprises ou sociétés françaises ou étrangères, créées, ou à créer pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet social serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social de la société et ce, par tous moyens, notamment par voie d'apport, de souscription ou d'achat d'actions de parts sociales ou de parts bénéficiaires, de fusion, de société en participation, d'alliance ou de commandite.

#### **Capital**

Le capital social est fixé à 3 255 000 €, divisé en 325 500 actions de 10 € chacune, de même catégorie, entièrement libéré.

### **1.2.- Base de l'opération**

#### **1.2.1. - Evaluation des apports**

Les parties ont arrêté d'un commun accord la valeur des apports détaillée en Annexe 1 des contrats d'apports.

#### **1.2.2 - Propriété, jouissance et conditions**

Les conditions et modalités de l'apport en nature des titres effectué à la Société SAS SO NICE HOTELS sont détaillées dans le projet des contrats d'apports qui nous ont été communiqués.

L'Apport ne deviendra définitif qu'après signature des statuts de la Société Bénéficiaire par l'ensemble des Associés fondateurs statuant au vu du rapport du Commissaire aux apports comportant appréciation de la valeur dudit Apport et l'immatriculation de la Société Bénéficiaire auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de NICE.

A défaut de réalisation de ces conditions au plus tard le 31 août 2012, les deux contrats d'apports seront nuls et nonavenus, sans indemnité de part ni d'autre.

\* \* \* \* \*



## **2- DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

### **2.1 - Description et évaluation des apports**

#### **2.1.1. Evaluation et rémunération de l'apport concernant les 3 150 actions de la Société SOFANI**

##### **Evaluation**

La Société SOFANI est une holding détenant des actifs immobiliers et possédant des participations dans des Sociétés de type SCI détenant également des actifs immobiliers.

L'apport, d'une valeur globale de 2 000 250 €, soumis à votre approbation, est constitué de 3 150 actions sur un total de 39 529 actions composant le capital social de la Société SOFANI.

La valorisation de la totalité des actions de la Société SOFANI a été retenue pour une valeur globale de 25 100 915 € pour 100 % du capital, soit une valeur unitaire par actions de 635 €.

La valeur des actions SOFANI a été déterminée selon la méthode de l'Actif Net Comptable Corrigé.

Les actifs immobiliers détenus directement ou par les filiales sont évalués en fonction de la valeur vénale des immobilisations (déduction faite de l'endettement net) ou de la valeur de rendement de ces actifs. Ainsi, la valeur des actions de la Société SOFANI a été déterminée en augmentant les capitaux propres arrêtés au 31 décembre 2011 des plus-values latentes sus évoquées.

La valorisation est détaillée dans l'annexe 1 du Contrat d'apport en nature.

##### **Rémunération**

En rémunération des apports, d'une valeur de 2 000 250 €, la Société bénéficiaire des apports remettra :

**à l'apporteur, la Société CID INVEST pour l'apport d'un montant de 1 000 125 € correspondant à 1 575 actions de la Société SOFANI**

- 100 000 actions de la Société Bénéficiaire, de 10 euros de valeur nominale,  
- et une soulte d'un montant total de 125 € (représentant moins de 10 % de la valeur nominale des titres reçus en contrepartie des apports et correspondant à la différence entre la valeur des actions de la Société SOFANI apportées et celle des actions de la Société reçues en contrepartie des apports).

**à l'apporteur, Monsieur Bernard NICOLETTI pour l'apport d'un montant de 1 000 125 € correspondant à 1 575 actions de la Société SOFANI**

- 100 000 actions de la Société Bénéficiaire, de 10 euros de valeur nominale,  
- et une soulte d'un montant total de 125 € (représentant moins de 10 % de la valeur nominale des titres reçus en contrepartie des apports et correspondant à la différence entre la valeur des actions de la Société SOFANI apportées et celle des actions de la Société reçues en contrepartie des apports).



### **2.1.2. Evaluation et rémunération de l'apport concernant les 300 parts sociales de la Société LE NOAILLES**

#### **Evaluation**

La Société LE NOAILLES exploite un hôtel de 76 chambres, sis 35 Boulevard Raimbaldi, à Nice.

L'apport, d'une valeur de 255 000 €, soumis à votre approbation, est constitué par 300 parts sociales sur un total de 1 000 parts sociales composant le capital social de la Société LE NOAILLES.

La valorisation de la totalité des parts de la Société LE NOAILLES a été retenue pour une valeur globale de 850 000 € pour 100 % du capital, soit une valeur unitaire par actions de 850 euros.

Cette valeur a été déterminée, sur la base du bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2011, en fonction de :

- la valeur vénale des immobilisations incorporelles,
- une évaluation du fonds commercial,
- la valeur comptable nette des immobilisations corporelles et financières,
- la valeur comptable des éléments de l'actif circulant,
- la valeur comptable des dettes.

La valorisation est détaillée dans l'annexe 1 du Contrat d'apport en nature.

#### **Rémunération**

En rémunération des apports, d'une valeur de 255 000 €, la Société bénéficiaire des apports remettra :

- à Monsieur Bernard NICOLETTI, 8 500 actions d'apport d'un montant de 10 € chacune, dont la valeur correspond au montant de l'évaluation de son apport.
- à Monsieur Didier NICOLETTI, 8 500 actions d'apport d'un montant de 10 € chacune, dont la valeur correspond au montant de l'évaluation de son apport.
- à Monsieur Pascal NICOLETTI, 8 500 actions d'apport d'un montant de 10 € chacune, dont la valeur correspond au montant de l'évaluation de son apport.



## **2.2. - Diligences effectuées**

Conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, nos travaux ont consisté à :

- Contrôler la réalité des apports ;
- Analyser et apprécier la valeur attribuée proposée dans les projets de contrat d'apports ;
- Vérifier la valeur des apports ;
- Vérifier jusqu'à la date d'émission du présent Rapport, l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Nous vous rappelons que notre mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi, prévues par le cadre conceptuel de nos normes professionnelles. Elle a pour objet l'appréciation de la valeur attribuée par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis.

En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité, elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable à l'opération.

Les travaux auxquels nous nous sommes livrés ont porté principalement sur les points suivants :

- Nous nous sommes entretenus avec les responsables en charge de l'opération tant pour appréhender son contexte que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales.
- Nous avons examiné les projets de contrat d'apports.
- Nous nous sommes assurés de l'absence de nantissement portant sur lesdites actions et de tout autre élément susceptible d'en affecter la libre disposition.
- Nous nous sommes assurés de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui nous ont été communiqués auprès du directeur financier des sociétés concernées.
- Nous avons procédé à une analyse critique des travaux d'évaluation décrits dans l'annexe 1 des Contrats d'apports retenus pour la valorisation des actions apportées. Nous avons vérifié le caractère adapté des hypothèses employées ainsi que la correcte mise en œuvre des méthodes et critères retenus.
- Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.
- Notre opinion est exprimée à la date du présent Rapport. Notre mission est ponctuelle et prend fin avec le dépôt du Rapport. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des évènements postérieurs.
- Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation des apporteurs portant notamment sur l'absence d'évènements ou faits intervenus entre la date du projet d'apport et le présent rapport, susceptible d'affecter de manière significative la valeur des actions apportées.

### **2.3. - Appréciation de la valeur des apports**

Les travaux menés, et notamment la confrontation des valeurs justifiée dans l'annexe 1 des Contrats d'apports, avec des méthodes alternatives, dont des méthodes couramment utilisées pour ce type d'activité, nous ont permis de nous assurer :

- que la valorisation retenue privilégie une approche prudente notamment dans la détermination des valeurs vénale des biens immobiliers et la recherche de valeur de rendement des actifs immobiliers de la Société SOFANI ainsi que dans la détermination de la valeur du fonds de commerce de la Société LE NOAILLES,
- que les règles adoptées sont conformes aux usages en la matière,
- que les résultats obtenus se situent dans des fourchettes de valeurs déterminées par d'autres méthodes.

\* \* \* \*

### **3. - CONCLUSION**

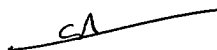
Sur la base de nos travaux et des diligences accomplies, nous concluons que la valeur globale des apports d'un montant de 2 255 250 euros comprend :

- l'apport de 3 150 actions de la Société SOFANI (évalué à 2 000 250 euros dont 250 € de soulte), d'une part ;
- l'apport de 300 parts sociales la Société LE NOAILLES (évalué à 255 000 € ), d'autre part.

En conséquence, nous concluons que le total de l'apport en nature constitutif du capital de la Société bénéficiaire, fixé à 2 255 000 euros, n'est pas surévalué et au moins égal à la valeur au nominal des actions à émettre par la Société SAS SO NICE HOTELS.

Fait à Nice, le 29 juin 2012

la Commissaire aux Apports  
CABINET Claudine REBUFFEL & ASSOCIES



Claudine REBUFFEL

