

RCS : RENNES
Code greffe : 3501

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 RENNES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 02050
Numéro SIREN : 901 219 246
Nom ou dénomination : HOLDING NB INVEST

Ce dépôt a été enregistré le 30/10/2023 sous le numéro de dépôt 15427

Michaël ABITBOL

Commissaire aux Comptes

Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles

HOLDING NB INVEST

Société par actions simplifiée au capital de 5.760.500 euros

Siège social : 35, Boulevard de la Liberté

35000 RENNES

901 219 246 RCS RENNES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE
EFFECTUES PAR LA SOCIETE VICARTEM PATRIMOINE A LA SOCIETE HOLDING NB INVEST**

45, Avenue Charles-de-Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine

Tél. : 01.46.37.05.00 - mail : m.abitbol@fidexiom.com

Siret n° 50223266300018



Aux associés de la société HOLDING NB INVEST,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les associés de la société HOLDING NB INVEST en date du 23 Octobre 2023, et concernant l'apport par la société VICARTEM PATRIMOINE de :

- L'intégralité des actions de la société 26 SCRIBE
- Un compte courant d'associé d'un montant de 2.355.580€

Nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par les articles L.223-33, alinéa 1er du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport qui nous a été communiqué. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers.

À cet effet, nous avons effectué les diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport et, d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Notre mission prend 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. Conclusion



I- PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1-1 Contexte de l'opération

La société VICARTEM PATRIMOINE envisage d'apporter à la société HOLDING NB INVEST :

- 2.000 actions qu'elle détient dans la société 26 SCRIBE, soit l'intégralité du capital
- La créance en compte courant qu'elle détient dans cette société

Origine de propriété

La société VICARTEM PATRIMOINE est régulièrement propriétaire des Titres Apportés pour les avoir souscrits en intégralité lors de la constitution de la société 26 SCRIBE et de l'augmentation de capital de 26 SCRIBE suivie d'une réduction de capital de 26 SCRIBE en vue de reconstituer les capitaux propres de la société 26 SCRIBE constatés au 31 octobre 2023.

L'Apporteur est également titulaire du Compte Courant pour avoir mis à la disposition de sa filiale 26 SCRIBE des prêts et avances sous forme de comptes courants d'associés.

1-2 Présentation des personnes et sociétés en présence

1-2-1 Société apporteuse

L'Apporteur des actions est la société VICARTEM PATRIMOINE, SARL au capital de 4.000.080 euros, située au 35, boulevard de la Liberté – 35000 RENNES, immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 421 152 885,

1-2-2 Société bénéficiaire de l'apport

La société HOLDING NB INVEST bénéficiaire de l'apport est une Société par actions simplifiée, au capital social avant apport de deux cent soixante mille cinq cents euros (260.500 Euros), immatriculée au R.C.S RENNES le 07 Juillet 2021, dont le siège social est au 35, boulevard de la Liberté – 35000 RENNES.



La société a pour activité principale la prise de participation ou partenariat dans toute société ou entreprise sous quelque forme que ce soit et la gestion de ces participations.

1-2-3 Société dont les titres sont apportés

La société 26 SCRIBE est une société par actions simplifiée au capital de 20.000 euros, dont le siège social est situé 35, boulevard de la Liberté – 35000 RENNES.

Elle est identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 829 863 430.

Son capital social est composé de 2.000 actions de 10€ chacune, intégralement détenues par la société VICARTEM PATRIMOINE.

Description de l'activité de la SAS 26 SCRIBE

La société 26 SCRIBE dont les titres sont apportés détient les murs d'un hôtel situé au 6, rue Franklin à NANTES (44000). Il s'agit d'un hôtel de 44 chambres doubles d'une superficie de 14,1 m² chacune, et de 5 chambres familiales de 21,2 m² chacune.

Cet hôtel n'est pas exploité par la société 26 SCRIBE, qui le loue à la société AMIRAL HOTEL.

1-3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le projet de traité d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit :

1-3-1 Caractéristiques essentielles de l'apport

La société HOLDING NB INVEST sera propriétaire des titres apportés à compter du jour où aura été prise la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital par voie d'émission d'actions nouvelles attribuées à l'apporteur en contrepartie de son apport.



La société HOLDING NB INVEST aura droit à tous dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque, détachés ou mis en distribution sur les actions qui lui sont apportées à compter de ce jour.

Conditions suspensives

Le présent apport n'est pas assorti de conditions suspensives.

Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1-3-2 Présentation de l'apport

Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n° 2014-03, Titre VII du 5 juin 2014 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle par l'apporteur.

Description des apports

Les titres de la SAS 26 SCRIBE dont l'apport est envisagé, ont été évalués sur la base de la formule ci-dessous :

Valeur réelle des titres apportés = Valeur réelle de l'immeuble + actifs circulants – dettes ; avec :

- Valeur réelle de l'immeuble : arrêtée à 5.000.000€, sur la base d'une expertise réalisée par le cabinet In Extenso et valorisant les murs à 5.730.000€
- Actifs circulants au 30/09/2023 : 74.254€
- Dettes au 30/09/2023 : 2.498.283€ - montant de 750.670€ correspondant à la part du compte courant d'associé de VICARTEM PATRIMOINE incorporé au capital de la SAS 26 SCRIBE avant l'apport

Soit une valeur des titres de 2.575.971€, ramené de convention expresse entre les parties à un montant de 2.575.420€.



La société VICARTEM PATRIMOINE apporte en complément son compte courant d'associé pour un montant de 2.355.580€ (montant de 3.106.250€ dans les comptes au 30/09/2023, sous déduction des 750.670€ incorporé au capital avant l'apport).

La valeur totale des apports se fait donc pour un montant arrondi à 4.931.000€

1-3-3 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport s'élevant à 4.931.000 euros, il sera attribué à l'apporteur par la société HOLDING NB INVEST 4.931.000 actions nouvelles de 1 euro de nominal, soit en valeur globale un montant s'élevant à 4.931.000 euros.

La valeur globale de l'apport étant égale au montant du capital constitué, l'apport ne sera pas assorti de prime d'apport.

II- DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR D'APPORT

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 l'associé de la société bénéficiaire sur la valeur des apports devant être effectués.

Nous avons notamment :

- Vérifié la propriété des titres apportés ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Procédé à un entretien avec les conseils du dirigeant,
- Pris connaissance de l'activité de la société 26 SCRIBE au regard des comptes



annuels au 30/09/2023 transmis,

- Examiné l'approche de valorisation retenue par les parties, et en conséquence, apprécié la méthode retenue et le résultat qui en a découlé.

Notre mission telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

Nos diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. Elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit, ni une mission d'examen limité.

2-2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport envisagé est effectué par une personne morale.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir comme valeur d'apport, une valeur globale de 4.931.000 Euros pour la société 26 SCRIBE et le compte courant d'associé au nom de VICARTEM PATRIMOINE.

Sur le plan comptable, l'opération doit être considérée comme des apports d'actifs isolés, exclus du champ d'application du règlement ANC 2014-03 Titre VII du 5 juin 2014, relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées.

En conséquence, les apports doivent être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire à leur valeur réelle.

2-3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par l'apporteur des actions de la société 26 SCRIBE 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 société 26 SCRIBE et un compte courant d'associé.

2-4-2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

Les actions de la société 26 SCRIBE dont l'apport est envisagé ont été évaluées sur la base de la valeur de l'immeuble, expertisée par le cabinet In Extenso, augmenté de l'actif net (actifs circulants – dettes) qui ressort des comptes au 30/09/2023.

Le compte courant d'associé est quant à lui apporté pour sa valeur numéraire en date de l'apport.

La valeur retenue pour l'intégralité de ces apports s'élève à 4.931.000€.

2-4-3 Appréciation des avantages particuliers

Il ne nous a été indiqué aucun avantage particulier et nous n'en avons pas constaté, ni décelé, au vu des documents présentés.

III- 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 4.931.000 Euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant des 4.931.000 actions nouvelles de la société bénéficiaire des apports.



Neuilly-sur-Seine, le 27 Octobre 2023,

Le Commissaire aux Apports
FIDEXIOM Expertise Comptable - Audit - Conseil 45, Avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine Tél. : 01 46 37 05 00
Michaël ABITBOL