

RCS : VERSAILLES

Code greffe : 7803

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 VERSAILLES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2016 B 01294

Numéro SIREN : 819 007 865

Nom ou dénomination : 3VHOTELS

Ce dépôt a été enregistré le 21/12/2023 sous le numéro de dépôt 27928



Société d'expertise comptable
Ordre régional de Paris
Société de commissariat aux comptes
Compagnie régionale de Paris

3VSJ ET 3V GLOBAL

A LA SOCIETE

3VHOTELS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS DES TITRES**

3VHOTELS
Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 €
Siège social : 1 Avenue des Droits de l'Homme
78260 ACHERES

819 007 865 RCS VERSAILLES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS DES TITRES

3VSJ ET 3VGLOBAL

A LA SOCIETE

3VHOTELS

Aux Associés,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par votre décision en date du 15 novembre 2023, concernant l'apport de titres des sociétés 3VSJ et 3V GLOBAL par Monsieur Samir PATEL, Madame Jigna PATEL, Madame Ami Vidhi PATEL, Monsieur Ved PATEL et Madame Vedika PATEL à la société 3VHOTELS, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147, al.1 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.227-1 dudit Code.

La valeur des titres a été arrêtée dans le contrat d'apport signé en date du 20 décembre 2023 par l'ensemble des parties prenantes dont Monsieur Samir PATEL agissant en qualité de Président de la société 3VHOTELS (société bénéficiaire), Gérant de la société 3VSJ et Président de la société 3VGLOBAL (sociétés apportées). 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 de l'apport, 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 majorée de la prime d'apport.

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 ne nous prononçons pas sur l'équité de la rémunération des apports.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées ci-après, selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description de l'apport.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport.
3. Conclusion.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

L'opération proposée consiste en l'apport des parts sociales et des actions suivantes :

- 2.210 parts sociales de la société 3VSJ, société à responsabilité limitée (SARL) enregistrée sous le numéro unique d'identification 494.405.947 auprès du Tribunal de Commerce de Versailles,
- 90 actions de la société 3V GLOBAL, société par actions simplifiée (SAS) enregistrée sous le numéro unique d'identification 910.793.553 auprès du Tribunal de Commerce de Versailles.

1.1. CONTEXTE GENERAL ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Cette opération s'inscrit dans un processus qui vise à rationaliser l'organigramme du Groupe 3VHOTELS en simplifiant l'organisation juridique de l'ensemble des participations détenues.

Les approches, revues, travaux et conclusions de cette mission, s'inscrivent uniquement dans ce contexte de rapprochement et ne sauraient être utilisés en dehors de cette opération spécifique.

1.2. PRESENTATION DES SOCIETES ET DES PARTIES EN PRESENCE

1.2.1. Personnes physiques apporteurs

Les titres apportés de la société 3VSJ sont détenus par :

- Monsieur Samir PATEL, né le 26 juin 1975 à Pipalgabhan (Inde), de nationalité française, demeurant au 905 Terramore In, 28173 Waxhaw NC (Etats-Unis),
- Madame Jigna PATEL, née le 9 janvier 1980 à Sadakpor Mavsari Gujarat (Inde), de nationalité française, demeurant au 905 Terramore In, 28173 Waxhaw NC (Etats-Unis).

Les titres apportés de la société 3V GLOBAL sont détenus par :

- Madame Ami Vidhi PATEL, née le 17 juin 2000 à Sarcelles (95), de nationalité française, demeurant au 905 Terramore In, 28173 Waxhaw NC (Etats-Unis).
- Monsieur Ved PATEL, né le 16 juin 2005 à Sarcelles (95), de nationalité française, demeurant au 905 Terramore In, 28173 Waxhaw NC (Etats-Unis),
- Madame Vedika PATEL, née le 16 juin 2005 à Sarcelles (95), de nationalité française, demeurant au 905 Terramore In, 28173 Waxhaw NC (Etats-Unis).

1.2.2. La société 3V HOTELS, société bénéficiaire de l'apport

La société 3VHOTELS est une société par actions simplifiée, au capital de 10.000 euros divisé en 10.000 actions d'un nominal de 1 euro, toutes de même catégorie et entièrement libérées, ayant son siège social 1 avenue des Droits de l'Homme 78260 Achères, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 819 007 865.

Le capital de la société 3V HOTELS est reparti entre :

- Monsieur Samir PATEL à hauteur de 5.000 actions,
- Madame Jigna PATEL à hauteur de 5.000 actions.

La société a pour objet :

- La création, l'acquisition, la propriété, la location, l'exploitation, directe, indirecte ou comme mandataire, de tous fonds de commerce d'hôtel de toute nature et de toute catégorie, et plus généralement, de tous établissements se rapportant à l'hôtellerie, la restauration, le tourisme, les loisirs et les métiers de service.
- La prise de toutes participations dans toutes entreprises ou sociétés, quels qu'en soit la nature juridique ou l'objet, par voie d'acquisition de parts ou d'actions, souscription, apport ou autrement et la gestion et la disposition de ses participations.

- L'assistance et le conseil aux sociétés de son groupe dans les domaines commercial, administratif, gestion, stratégie de développement, marketing, finance, négociation, etc...
- L'acquisition, la gestion, l'administration, la mise en valeur, la transformation, la location de tous immeubles ou bien immobiliers,
- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

Cette société a été immatriculée le 14 mars 2016.

1.2.3. La société 3VSJ, société dont les titres sont apportés

La société 3VSJ est une société à responsabilité limitée au capital de 22.100 euros, divisé en 2.210 parts d'une valeur nominale de 10 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées, ayant son siège social au 1 avenue des Droits de l'Homme 78260 Achères, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 494 405 947.

Le capital de la société 3VHOTELS est reparti entre :

- Monsieur Samir PATEL à hauteur de 1.105 parts,
- Madame Jigna PATEL à hauteur de 1.105 parts.

La société a principalement pour objet :

- L'achat, la vente, la location de biens mobiliers et immobiliers, fonds de commerce, droit au bail, licence, l'acquisition et la gestion de participation dans toutes sociétés, le conseil en gestion.

Cette société a été immatriculée le 1^{er} mars 2007.

1.2.4. La société 3V GLOBAL, société dont les titres sont apportés

La société 3V GLOBAL est une société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, divisée en 100 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées, ayant son siège social au 1 avenue des Droits de l'Homme 78260 Achères, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 910 793 553.

Le capital de la société 3V GLOBAL est reparti entre :

- SARL 3VSJ à hauteur de 10 actions,
- Madame Ami Vidhi PATEL à hauteur de 30 actions,
- Monsieur Vad PATEL à hauteur de 30 actions,
- Madame Vedika PATEL à hauteur de 30 actions.

La société a pour activité principale l'administration de biens, la location d'immeubles ou les transactions immobilières.

La société a principalement pour objet :

- L'achat, la vente, la location de biens mobiliers et immobiliers, fonds de commerce, droit au bail, licence, l'acquisition et la gestion de participation dans toutes sociétés, le conseil en gestion.

Cette société a été immatriculée le 28 février 2022.

1.2.5. Liens entre les sociétés concernées

Les sociétés 3VHOTELS, 3VSJ et 3V GLOBAL sont toutes présidées ou gérées par Monsieur Samir PATEL. Les liens capitalistiques entre ces sociétés sont décrites au paragraphe 1.2 « Présentation des sociétés en parties en présence ».

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le contrat d'apport de titres.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1. Caractéristiques de l'apport

Aux termes du contrat d'apport de titres signé le 20 décembre 2023, il est apporté à la société 3VHOTELS les :

- 2.210 parts sociales émises constituant 100% du capital de la société 3VSJ apportées respectivement par :
 - Monsieur Samir PATEL à hauteur 1.105 parts sociales,
 - Madame Jigna PATEL à hauteur de 1.105 parts sociales.
- 90 actions émises constituant 90 % du capital de la société 3V GLOBAL apportées respectivement par :
 - Madame Ami Vidhi PATEL à hauteur 30 actions,
 - Monsieur Vad PATEL à hauteur de 30 actions,
 - Madame Vedika PATEL à hauteur de 30 actions.

1.3.2 Rémunération de l'apport

En contrepartie de ces apports évalués respectivement à :

- Pour les apports des 2.210 parts sociales de la société 3VSJ à la somme globale de 7.566.669 euros.
- Pour les apports des 90 actions de la société 3V GLOBAL à la somme globale de 3.820.274,10 euros.

Soit un montant global de 11.386.943,10 euros, les apporteurs recevront 56.809 actions nouvelles de la société 3VHOTELS augmentant ainsi son capital de 56.809 euros.

Le montant de la prime d'apport, correspondant à la différence entre la valeur d'apport et le montant de l'augmentation de capital de la société 3VHOTELS s'élèvera à 11.329.986,96 euros assortie d'une soulte de 147,14 euros.

Ainsi en rémunération de ces apports, il sera attribué pour l'apport :

- Des 2.210 parts sociales de la **société 3VSJ** composant l'intégralité du capital social à :
 - Monsieur Samir PATEL : 18.875 actions nouvelles de la société 3VHOTELS d'une valeur unitaire de 200,44 euros (dont 1 euro de valeur nominale et 199,44 euros de prime d'apport) soit une valeur globale de 3.783.305 euros pour les 1.105 parts sociales apportées da la société 3VSJ ainsi qu'une soulte d'un montant de 29,50 euros.

- Madame Jigna PATEL : 18.875 actions nouvelles de la société 3VHOTELS d'une valeur unitaire de 200,44 euros (dont 1 euro de valeur nominale et 199,44 euros de prime d'apport) soit une valeur globale de 3.783.305 euros pour les 1.105 parts sociales apportées da la société 3VSJ ainsi qu'une soulte d'un montant de 29,50 euros.
- Des 90 actions de la **société 3V GLOBAL** composant 90% du capital social à :
 - Madame Ami Vidhi PATEL : 6.353 actions nouvelles de la société 3VHOTELS d'une valeur unitaire de 200,44 euros (dont 1 euro de valeur nominale et 199,44 euros de prime d'apport) soit une valeur globale de 1.273.395,32 euros pour les 30 actions apportées de la société 3V GLOBAL ainsi qu'une soulte d'un montant de 29,38 euros.
 - Monsieur Ved PATEL : 6.353 actions nouvelles de la société 3VHOTELS d'une valeur unitaire de 200,44 euros (dont 1 euro de valeur nominale et 199,44 euros de prime d'apport) soit une valeur globale de 1.273.395,32 euros pour les 30 actions apportées de la société 3V GLOBAL ainsi qu'une soulte d'un montant de 29,38 euros.
 - Madame Vedika PATEL : 6.353 actions nouvelles de la société 3VHOTELS d'une valeur unitaire de 200,44 euros (dont 1 euro de valeur nominale et 199,44 euros de prime d'apport) soit une valeur globale de 1.273.395,32 euros pour les 30 actions apportées de la société 3V GLOBAL ainsi qu'une soulte d'un montant de 29,38 euros.

1.3.3. Conditions de l'opération

Les apports objet du présent rapport ne deviendront définitif qu'après la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Approbation de l'évaluation des apports et la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société 3VHOTELS correspondant à la rémunération desdits apports,
- Obtention des agréments requis et purge des droits des associés des sociétés 3VSJ et 3V GLOBAL.

1.3.4. Aspects fiscaux

En application des dispositions de l'article 810. I du code Général des Impôts, l'apport sera enregistré gratuitement.

Les parties déclarent qu'elles entendent placer les Apports sous le régime fiscal de droit commun. En particulier, l'opération d'Apport bénéficiera de plein droit du régime de sursis d'imposition automatique des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumises à l'impôt sur les sociétés non contrôlée par l'apporteur à l'issue de l'apport, tel que prévu à l'article 150-O B du Code général des impôts.

1.4. PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Les apports n'impliquent pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement n°2019-06 du 8 novembre 2019 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Les apports de titres envisagés sont effectués par des personnes physiques.

Dès lors, les apports seront réalisés à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description de l'apport

Les titres, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à un montant total de 11.386.943,10 euros comprenant :

- 2.210 parts sociales de la société 3VSJ, représentant 100 % du capital social pour 7.566.669 euros,
- 90 actions de la société 3V GLOBAL représentant 90 % du capital social pour 3.820.274,10 euros.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

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 les associés de la société 3VHOTELS sur la valeur des apports devant être effectué par Monsieur Samir PATEL, Madame Jigna PATEL, Madame Ami Vidhi PATEL, Monsieur Ved PATEL et Madame Vedika PATEL. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limitée. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable à l'opération. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc être utilisé que dans le contexte de cette seule opération.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission.

Nous avons notamment :

- Rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- Examiné le contrat d'apport de titres signé le 20 décembre 2023 et ses annexes ;
- 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 relatifs aux sociétés concernées par l'opération (sociétés apportées et société bénéficiaire) ;
- Pris connaissance des états financiers au 31 décembre 2022, date de clôture du dernier exercice social approuvé de l'ensemble des sociétés et des situations comptables au 30 septembre 2023 ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- Validé d'endettement financier des sociétés apportées ;
- Analysé la pertinence des critères de valorisation retenus, revu les principaux paramètres de leur mise en œuvre, et procédé à différentes analyses de sensibilité et d'approches alternatives de la valeur en fonction de variables que nous avons estimé appropriées.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant des sociétés 3VSJ et 3V GLOBAL nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 30 septembre 2023 des sociétés dont les titres sont apportés ainsi que l'absence d'évènement significatif (jusqu'à la date de notre rapport) susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

2.2 APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

L'apport des titres envisagé est effectué par des personnes physiques.

Aux termes du contrat d'apport de titres, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle des actions et parts sociales apportées en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement n° 2019-06 du 8 novembre 2019 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3 REALITE DE L'APPORT

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Samir PATEL, Madame Jigna PATEL, Madame Ami Vidhi PATEL, Monsieur Ved PATEL et Madame Vedika PATEL des actions et parts sociales des sociétés apportées, objet du présent apport.

2.4 APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur les parts sociales représentant l'intégralité du capital de la société 3VSJ et les actions de la société 3V GLOBAL à hauteur de 90% de son capital.

2.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

S'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle distinct au sens du règlement n°2019-06 du 8 novembre 2019 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, l'apport a été déterminé sur la base de la valeur réelle des titres apportés.

Ces valeurs réelles ont été déterminées principalement sur la base, de transactions récentes, de LOI de tiers acquéreurs, du prix d'acquisition des fonds de commerce et du montant des investissements réalisés et/ou du montant estimé des travaux de construction et d'aménagements, tout en tenant compte de l'endettement financier de la société et de l'ensemble des structures composant l'actif des sociétés apportées. Nous avons vérifié la mise en œuvre de cette approche et avons considéré des hypothèses de calcul alternatives.

2.4.3. Valorisation des sociétés dont les titres sont apportés

Pour apprécier la valeur de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritères.

2.4.3.1. Méthodes d'évaluation écartées

2.4.3.1.1. Dividendes

Compte tenu d'un historique trop récent et ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

2.4.3.1.2. Actualisation des flux futurs de trésorerie

Les sociétés prises isolément n'établissent pas de prévisions de trésorerie à moyen terme. Par ailleurs, l'établissement de prévisionnels fiables nécessiterait des travaux importants et il n'aurait pas été possible de s'assurer de leur fiabilité. Cette méthode a donc également été écartée.

2.4.3.2. Méthodes d'évaluation retenues

2.4.3.2.1. Évaluation par les multiples de sociétés comparables

A titre de recoupement, nous avons cherché à déterminer la valeur des titres apportés par application à différents agrégats dégagés (EBITDA), des multiples observés sur ces mêmes agrégats sur des sociétés exerçant des activités de nature comparable.

2.4.3.2.2. Évaluation par la méthode de l'actif net réévalué

Les principales plus-values latentes identifiées concernent les fonds de commerce et les biens immobiliers détenues.

La méthode retenue a consisté à substituer à la valeur nette comptable du fonds de commerce sa valeur vénale déterminée sur la base de transactions récentes, de LOI de tiers acquéreurs, du prix d'acquisition des fonds de commerce et du montant des investissements réalisés et/ou du montant estimé des travaux de construction et d'aménagements.

2.4.4. Synthèse des valorisations

Les résultats de nos différents travaux d'évaluation ne remettent pas en cause les valeurs d'apports proposée pour l'ensemble des actions et parts sociales apportées.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 11.386.943,10 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence que la valeur des titres apportés est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire (**3VHOTELS**) majorée de la prime d'apport et du montant de la soulte.

Fait à Paris, le 20 décembre 2023

Le Commissaire aux apports

APLITEC, représentée par

A blue ink signature, appearing to be 'Maxime Gallet', written over a horizontal line.

Maxime GALLET