

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

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 PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1997 B 17395

Numéro SIREN : 414 785 261

Nom ou dénomination : SERVIM ENTREPRISES

Ce dépôt a été enregistré le 09/04/2024 sous le numéro de dépôt 52684

Jamiou ADEDJOUA
EXPERT COMPTABLE – COMMISSAIRE AUX COMPTES
Téléphone : 01.39.70.65.92
Email : ajcompta78@gmail.com

SERVIM ENTREPRISES
Société A Responsabilité Limitée Unipersonnelle au capital de 60 000 €
Siège social : 4, Rue Brunel
75017 PARIS
RCS PARIS 414 785 261

**Rapport du Commissaire aux apports chargé d'apprécier
la valeur des apports**

**Apport en nature de 50 000 actions de la société
« HOTELIERE BELLEVILLE »
à la société « SERVIM ENTREPRISES »**

37, Rue de Pontoise – 78780 MAURECOURT
Inscrit à la Cour d'Appel de VERSAILLES -
Inscrit à la CRCC de VERSAILLES

SOMMAIRE	<u>Pages</u>
1 - Présentation de l'opération	3
2 - Nature, évaluation et rémunération des apports	6
3 - Diligences et appréciation de la valeur des apports	8
4 - Conclusion	10

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique en date du 4 avril 2024 concernant l'opération d'apport de titres de la société SAS HOTELIERE BELLEVILLE effectuée au profit de la société SARL Unipersonnelle SERVIM ENTREPRISES, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.223-33 du code de commerce.

La valeur des titres apportés a été arrêtée dans le projet de traité d'Apport signé par les parties prenantes le 5 Avril 2024. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre des 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 titres à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée éventuellement de la prime d'apport.

Je précise qu'à aucun moment dans ma mission, je ne me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Je vous prie de prendre connaissance de mon rapport, établi selon le plan suivant :

1. La présentation de l'opération et la description de l'apport ;
2. La nature, l'évaluation et la rémunération de l'apport ;
3. Mes diligences et appréciation sur la valeur de l'apport ;
4. Conclusion

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

Il résulte d'un projet de contrat d'apport de titres de société signé le 5 Avril 2024 par les parties concernées avec les informations suivantes :

1.1 Les parties concernées

1) L'Apporteur

Monsieur Gregory URMAN, demeurant au 23, rue de Charenton – 75012 PARIS, né le 13 Février 1970 à Santa Monica - Californie (Etats-Unis) de nationalité française.

2) Société bénéficiaire de l'apport

La société SERVIM ENTREPRISES est une Société à Responsabilité Limité Unipersonnelle au capital de 60 000 € (divisé en 3750 actions de 16€ chacune) représentée par son gérant Monsieur Gregory URMAN, dont le siège social est situé au 4, rue Brunel – 75017 PARIS, immatriculée Registre des Commerce des Sociétés de PARIS sous le numéro 414 785 261.

Elle a été immatriculée le 19 Décembre 1977.

La société a pour objet :

- Location en meublée et activité para-hôtelière ;
- Transaction sur immeuble et fonds de commerce ;
- Prestations de services ;
- Conseils et études de marchés dans le domaine de l'implantation d'enseignes (commerces de bureaux) ;
- Toutes opérations immobilières ;
- Gestion immobilière ;

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.

L'exercice social de la société commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

3) Société dont les titres sont apportés

La société HOTELIRE BELLEVILLE est une société par actions simplifiée au capital de 200.000 € ayant son siège social au 4, rue Brunel – 75017 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS et dont le numéro d'identification est 438 455 461, représentée par son président, la SARL OSMOSE, elle-même représentée par son gérant Monsieur Michel DELLOYE, dûment habilité à cet effet.

Elle a été immatriculée le 4 Octobre 2007.

Elle a été constituée sous la forme d'une société civile immobilière aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28 mai 2001 et enregistré. Elle a ensuite été transformée en société par actions simplifiée aux termes de décisions unanimes des associés en date du 26 octobre 2018.

La Société a pour objet :

- L'exploitation hôtelière et de tous fonds de commerce hôtelier, l'exploitation, l'administration, l'acquisition, la mise en valeur, la construction, la propriété et la cession de tous immeubles et de tous terrains, de tous biens et droits immobiliers, à vocation notamment hôtelière, l'activité de bar, restaurant, restauration sur place ainsi que la restauration à emporter,
- La construction, l'acquisition, l'exploitation, la propriété et la cession de tous immeubles et de tous terrains, de tous biens et droits immobiliers, à vocation notamment hôtelière,
- L'exploitation, l'acquisition, la création et la cession de tous fonds de commerce d'hôtel, d'établissements d'hôtellerie, de parts ou actions de sociétés ayant une activité en rapport avec l'hôtellerie,
- La gestion des biens sus-désignés, soit directement soit indirectement, notamment par voie de location ou autrement, ainsi que la vente desdits biens, et de manière générale la gestion de son patrimoine,
- L'octroi et la constitution de toutes garanties,
- La participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, de prises de participations, d'apports, de fusion, alliances, groupement d'intérêt économique ou sociétés en participation,
- Et d'une façon générale, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social défini aux alinéas précédents que ces opérations soient réalisées par la société agissant seule ou en participation avec des tiers.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

1.2 Motifs et but de l'opération

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la restructuration juridique du groupe formé par SERVIM ENTREPRISES et doit permettre une centralisation et une simplification des participations détenues par Monsieur Grégory URMAN.

Enfin, la société SERVIM ENTREPRISES renforcera ses fonds propres par suite de cette augmentation de capital issue de l'apport des titres de la société HOTELIERE BELLEVILLE.

2. Nature, évaluation et rémunération de l'apport

2.1 Description de l'opération

- Monsieur GREGORY URMAN fait apport à la société SERVIM ENTREPRISES de CINQUANTE MILLE (50 000) actions en pleine propriété de la société HOTELIERE BELLEVILLE qu'il possède ;

2.2 Valeur globale de l'apport

La valeur globale des 50 000 actions de la société HOTELIERE BELLEVILLE apportées a été fixée à DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE Euros (2 500 000 €), soit 50 € pour chaque action.

Selon le rapport de synthèse d'évaluation établi par la société avec son expert-comptable, la société HOTELIERE BELLEVILLE a été valorisée selon la méthode combinée d'évaluation de l'immeuble, propriété de la société et d'évaluation de son fonds de commerce.

- Le principal actif de la société HOTELIERE BELLEVILLE : L'évaluation de l'immeuble a été faite à partir d'un loyer annuel de marché tenant compte de la localisation de l'hôtel auquel il est appliqué un rendement au taux de 3,9%.
- Et son fonds de commerce Hôtel-Restaurant : son évaluation a été faite par application d'un multiple de son Excédent Brut d'Exploitation de l'année 2023.

2.3 Conditions suspensives

La réalisation de l'apport est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- remise par le commissaire aux apports de son rapport sur la valeur des apports en nature et les avantages particuliers éventuels ;
- approbation de l'apport et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'associé unique de la société SERVIM ENTREPRISES.

2.4 Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué à l'apporteur un total de 156 250 parts sociales nouvelles de 16 € chacune, numérotées de 3 751 à 160 000, entièrement libérées, de la société SERVIM ENTREPRISES, et attribuées en totalité à Monsieur Gregory URMAN.

Elles seront émises au pair à titre d'augmentation de capital de la société SERVIM ENTREPRISES. Il ne sera octroyé aucun avantage particulier dans le cadre de l'apport et de sa rémunération.

La société SERVIM ENTREPRISES étant une société unipersonnelle, il n'y a pas de prime d'émission.

2.5 Aspects juridique et fiscal

L'apport est soumis au régime juridique de droit commun des apports en nature, tel que prévu par les dispositions de l'article L225-147 du code de commerce.

Selon l'article VIII du Traité d'Apport, les Parties déclarent que ladite opération bénéficie de plein droit du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres à une Société soumise à l'impôt sur les sociétés, tel que prévu par l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

L'apporteur étant une personne physique, l'apport à la société bénéficiaire sera, conformément au règlement n°2017-01 du 5 mai 2017 modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014, évalué à sa valeur réelle.

3. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

3.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux comptes

Ma mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi et prévues dans le cadre conceptuel de la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Elle a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société SERVIM ENTREPRISES sur l'absence de surévaluation des titres de la société HOTELIERE BELLEVILLE. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. 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.

Mon rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

Mon opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de ma mission. Il ne m'appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date de l'assemblée appelée à se prononcer sur l'opération d'apport.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. J'ai plus particulièrement effectué les diligences suivantes :

- ✓ J'ai pris connaissance du contexte et des objectifs de l'apport, objet du présent rapport ;
- ✓ Je me suis entretenu avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, fiscales et juridiques envisagées ;
- ✓ J'ai examiné la documentation juridique afférente à l'opération ainsi que le Traité d'Apport entre l'apporteur et la société bénéficiaire ;
- ✓ J'ai vérifié la pleine propriété des titres apportés ainsi que le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports ;
- ✓ J'ai examiné les informations financières historiques de la société dont les titres sont apportés ;
- ✓ J'ai revu les travaux de valorisation mis en œuvre par la société HOTELIERE BELLEVILLE pour la détermination de sa valeur par la somme des éléments qui composent son actif et après déduction de sa dette financière ;

- ✓ J'ai également pris connaissance de la promesse unilatérale de vente signée le 18 décembre 2023 portant sur des actions de la société HOTELIERE BELLEVILLE aux termes desquels la société SERVIM ENTREPRISES s'engage à céder l'intégralité des 50 000 actions apportées par Monsieur Gregory URMAN aux trois (03) autres associés détenant la société HOTELIERE BELLEVILLE ;

3.2 Appréciation de la valeur de l'apport

A l'effet d'apprécier le respect de la réglementation comptable et la doctrine en vigueur en matière de valorisation de l'apport, j'ai examiné le contexte de l'opération.

Au terme du traité d'Apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle des actions de la SAS HOTELIERE BELLEVILLE

La valeur retenue pour les 50 000 actions HOTELIERE BELLEVILLE apportées s'élève à 2 500 000 € soit une valeur de 50 € par action.

La société HOTELIERE BELLEVILLE est une société de gestion hôtelière et propriétaire de son immeuble à l'actif. Sa valeur a été déterminée en faisant la somme des éléments relatifs à la valeur réelle de son actif immobilier et du Goodwill lié à son Fonds de commerce Hôtel-Restaurant.

Son principal actif, l'immeuble de l'établissement situé au 349 rue de Belleville – 75019 PARIS a été valorisé à partir d'un loyer théorique annuel auquel il est appliqué un taux de rendement.

Le Goodwill de l'activité Hôtel-Restaurant est valorisé par application d'un multiple de l'Excédent Brut d'Exploitation de l'année 2023, l'année correspond à une année complète d'exploitation de l'activité.

La revue des données utilisées par les parties pour la valorisation de la société HOTELIERE BELLEVILLE selon l'approche décrite ci-dessus m'a permis de confirmer la valeur retenue pour l'apport.

Il convient de rappeler que la valeur retenue à titre d'apport correspond à celle retenue dans la promesse unilatérale de vente signée entre les associés de la SAS HOTELIERE BELLEVILLE et portant sur les mêmes actions aux termes desquels la société SERVIM ENTREPRISES s'engage à leur céder la totalité des actions au plus tard le 31 Mai 2024.

Par conséquent, je considère que cette valeur peut valablement être retenue dans le cadre du présent apport.

4. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue qui s'élève à 2 500 000 € pour les 50 000 actions détenues par Monsieur Greg URMAN dans la société SAS HOTELIERE BELLEVILLE, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Maurecourt, le 09 Avril 2024.

Jamiou ADEDJOUA
Commissaire aux Apports

