

3B HOLDING INVEST

Société par actions simplifiée en cours de formation

69 rue Pascal

75013 - PARIS

Rapport du Commissaire aux Apports

Apports des titres TOURREV

Détenus par Monsieur Alexis REVIRON

A la société en formation 3B HOLDING INVEST



COMAUDITEX
Commissariat aux comptes

9-11 avenue Myron Herrick – 75008 Paris

SAS au capital de 52 000 € – RCS Paris 342 227 626

Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Paris

A l'associé unique de la société 3B HOLDING INVEST,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société en cours de formation 3B HOLDING INVEST en date du 6 mai 2025, concernant les apports de titres devant être effectués par Monsieur Alexis REVIRON à votre société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 227-1 et L.225-147 du Code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le contrat d'apport dont le projet nous a été transmis en date du 15 avril 2025. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À cet effet, nous avons effectué nos 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 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 parts sociales 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.

A aucun moment, nous nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion 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 – points clés.
4. Conclusion.

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Monsieur Alexis REVIRON souhaite apporter 50 parts de la société TOURREV à la société 3B HOLDING INVEST soit 50 % du capital social et des droits de vote de la société TOURREV.

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1. Personne physique apporteuse : Monsieur Alexis REVIRON

Monsieur Alexis REVIRON, célibataire, de nationalité française, est né le 17 mai 1996 à Créteil et demeure au 69 rue Pascal à Paris (75013).

Monsieur Alexis REVIRON envisage d'apporter à la société 3B HOLDING INVEST, les 50 parts sociales détenues dans le capital de la Société TOURREV.

Les parts ont été acquises lors de la création de la société.

1.2.2. Société Apporté : TOURREV

La société TOURREV est une société à responsabilité limitée au capital de 1.000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 978 273 589 en date du 3 aout 2023 et ayant établi son siège social au 30 rue Bonaparte - 75006 Paris.

La Société a pour objet :

- L'achat, la vente, la négociation, l'importation ou l'exportation de toutes marchandises, l'achat, l'exploitation, la création, la prise à bail, la prise ou la mise en, location-gérance et l'aliénation de tous fonds de commerce ou établissements industriels ou commerciaux se rapportant à l'un ou plusieurs des objets sus-indiqués. Notamment la création, l'acquisition, la prise ou la mise en location-gérance, la vente et l'exploitation de tous fonds de commerce de CAFE - BAR - BRASSERIE – RESTAURANT, vente sur place et à emporter.
- L'acquisition, la souscription par voie d'apport ou autrement, la vente ou l'échange de valeurs mobilières cotées ou non, ainsi que tous droits sociaux, la gestion de tous portefeuilles titres, directement ou pour le compte de société dans lesquelles elle détient une participation.
- La participation de la Société par tous les moyens à toutes entreprises, exploitations ou sociétés créées ou à créer se rattachant aux activités d'Hôtellerie et de Restauration, ainsi qu'à tous objets similaires, complémentaires ou annexes, notamment par voie de création de Sociétés nouvelle, d'apport, fusion, scission, alliances, groupement ou association en participation.
- Les opérations de cautions, avals et garanties à l'effet de garantir tant ses propres actes que les engagements contractés par les sociétés dans lesquelles elle détient une participation.

- La fourniture de toutes prestations administratives comptables et de gestion, la participation à toutes opérations de promotion commerciale en vue du développement des établissements des sociétés dont elle est associée.
- L'achat, la vente, l'exploitation, la prise à bail, la prise ou la mise en location-gérance de tous fonds de commerce appartenant ou exploités par des sociétés dans lesquelles une participation serait détenue.
- La participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de ses filiales et, le cas échéant et à titre purement interne, la fourniture de services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers.

Et, généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, mobilières, ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'un ou plusieurs desdits objets ou tous autres similaires ou connexes qui seraient susceptibles de favoriser ou développer les affaires sociales.

Monsieur Alexis REVIRON et Monsieur Pierre TOURNADRE sont co-gérants et associés de la société TOURREV.

1.2.3. Société bénéficiaire : 3B HOLDING INVEST

La société 3B HOLDING INVEST est une société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros divisé en 100 parts, en cours d'immatriculation et ayant établi son siège social au 69 rue Pascal à Paris (75013).

La Société a pour objet, en France et dans tous pays :

- L'acquisition, la souscription par voie d'apport ou autrement, la vente ou l'échange de valeurs mobilières cotées ou non, ainsi que tous droits sociaux, la gestion de tous portefeuilles titres, directement ou pour le compte de société dans lesquelles elle détient une participation.
- La participation de la Société par tous les moyens à toutes entreprises, exploitations ou sociétés créées ou à créer se rattachant aux activités d'Hôtellerie et de Restauration, ainsi qu'à tous objets similaires, complémentaires ou annexes, notamment par voie de création de Sociétés nouvelle, d'apport, fusion, scission, alliances, groupement ou association en participation.
- La fourniture de toutes prestations administratives comptables et de gestion, la participation à toutes opérations de promotion commerciale en vue du développement des établissements des sociétés dont elle est associée.
- Les opérations de cautions, avals et garanties à l'effet de garantir tant ses propres actes que les engagements contractés par les sociétés dans lesquelles elle détient une participation.
- L'achat, la vente, l'exploitation, la prise à bail, la prise ou la mise en location-gérance de tous fonds de commerce appartenant ou exploités par des sociétés dans lesquelles une participation serait détenue.
- La participation active à la conduite de la politique du groupe et au contrôle de ses filiales et, le cas échéant et à titre purement interne, la fourniture de services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers.

- L'achat, la vente, la négociation, l'importation ou l'exportation de toutes marchandises, l'achat, l'exploitation, la création, la prise à bail, la prise ou la mise en, la location-gérance et l'aliénation de tous fonds de commerce ou établissements industriels ou commerciaux.
- La création, l'acquisition, la prise ou la mise en location-gérance, la vente et l'exploitation de tous fonds de commerce de CAFE - BAR - BRASSERIE – RESTAURANT – SALON DE THE avec vente sur place et à emporter.

Et, généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, mobilières, ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'un ou plusieurs desdits objets ou tous autres similaires ou connexes qui seraient susceptibles de favoriser ou développer les affaires sociales.

Le premier Président de la Société nommé aux termes des statuts sans limitation de durée est Monsieur Alexis REVIRON.

1.3. Description de l'opération

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles des apports

Monsieur Alexis REVIRON apporte 50 parts de la société TOURREV à la société 3B HOLDING INVEST soit 50 % du capital social et des droits de vote de la société TOURREV.

Les apports sont réalisés avec effet à la date de l'approbation de la valeur des apports par l'associé unique de la société 3B HOLDING INVEST.

La rémunération des apports des parts TOURREV sera déterminée sur la base de la valeur réelle des titres apportés.

1.3.2 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apports est subordonnée par la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

- Approbation du rapport du commissaire aux apports du rapport contenant son avis sur la valeur des parts sociales apportées
- Immatriculation de la société 3B HOLDING INVEST

1.3.3 Rémunération de l'apport des parts TOURREV

La valeur de la société TOURREV a été retenue par les parties à 510 000 euros. À raison de 100 parts composant le capital social, la valeur d'une part est donc de 5 100 euros. La valeur de l'apport est donc de 255 000 euros pour les 50 parts apportées.

En rémunération de l'opération d'apport, il sera procédé à l'attribution de 25 500 parts sociales de la société en cours de formation 3B HOLDING INVEST d'une valeur nominale de 10 euros chacune, émises au prix de 10 euros sans prime d'émission. Par conséquent, Monsieur Alexis REVIRON recevra 25 500 parts sociales de la société 3B HOLDING INVEST d'une valeur nominale de 10 euros chacune, émises au prix de 10 euros sans prime d'émission.

1.3.4 Avantages particuliers

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

1.4 Présentation des apports

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n°2017-01 du 05 mai 2017 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, l'apport est réalisé à la valeur réelle.

1.4.2 Description des apports

Les titres de la société TOURREV, dont l'apport est envisagé à la société 3B HOLDING INVEST, ont été évalués à leur valeur réelle, soit 510 000 euros, soit 5 100 euros par parts sociales.

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION 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 3B HOLDING INVEST sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Alexis REVIRON.

Nous avons notamment :

- Pris connaissance de l'opération, de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du contrat d'apport ;
- Obtenu les comptes annuels et la dernière situation de la société TOURREV,
- 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 ;
- Apprécie la pertinence des approches d'évaluation retenues à la suite de nos entretiens avec le Cabinet d'avocat SALABERT & BESSE.

Ces 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, ni 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 dans ce contexte.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport

Aux termes du contrat d'apport, il est convenu de retenir la valeur réelle estimée des parts de la société TOURREV en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n°2017-01 du 05 mai 2017 modifiant le règlement ANC N°2014-03 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 Alexis REVIRON des parts détenues dans la société TOURREV, objets du présent apport.

2.3.1 Détermination de la valeur des titres TOURREV

La société TOURREV exploite en qualité de locataire gérante un fonds de commerce de Limonadier-restaurateur connu sous l'enseigne « LE PRE AUX CLERCS », situé à PARIS (75006) au 30 rue Bonaparte appartenant à la société « RESTAURANT DU PRE AUX CLERCS »,

Ladite location-gérance a été consentie pour une durée d'un an à compter du 1er octobre 2023, pour se terminer le 30 septembre 2024, renouvelable ensuite d'année en année par tacite reconduction.

La valorisation de TOURREV s'est basée sur le montant de ses capitaux propres. En effet, la société a clôturé son premier exercice social de 17 mois le 31 décembre 2024, et le contrat de location-gérance est renouvelable tacitement tous les ans. Les méthodes classiques (méthode DCF, méthode de capitalisation de la Marge Brute d'Autofinancement, méthode du Goodwill) ne sont pas pertinentes ou applicables au cas d'espèce.

2.3.2 Synthèse de valorisation

Au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause la valeur des apports dans le cadre de la présente opération au regard de notre objectif visant à nous assurer de sa non-surévaluation.

3. SYNTHÈSE - POINTS CLÉS

Nous avons mis en œuvre les diligences présentées ci-dessus.

Il ressort une valeur unitaire des parts sociales de la sociétés TOURREV estimée à 5 100 euros.

La valorisation de la totalité des parts de la société TOURREV a donc été retenue à 510 000 euros, soit 255 000 euros pour les 50 parts apportées par Monsieur Alexis REVIRON.

4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 255 000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société 3B HOLDING INVEST, bénéficiaire des apports de titres.

Fait à Paris, le 9 mai 2025



COMAUDITEX

Sébastien BRANGBOUR

Commissaire aux apports

Membre de la Compagnie Régionale de Paris