



SASU 31B31

Société en cours de constitution
31 bis, rue Victor Massé
75009 PARIS

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée le 25 juin 2018 par l'associé unique de la société 31B31 en cours de constitution concernant l'apport en nature au profit de la future société d'un immeuble et d'un fonds de commerce exploités préalablement par Monsieur Gaspard Kaltenbach et dans le cadre de la constitution de la société par actions simplifiée, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-14 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de statuts. Le rapport d'évaluation du fonds de commerce et l'estimation immobilière m'ont été remis.

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 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 actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Aucun avantage particulier n'est stipulé dans cette opération.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusions présentées dans l'ordre 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 DES APPORTS

Selon l'article 6 - Apports du projet des statuts, l'associé unique fait apport d'un immeuble et d'un fonds de commerce lors de la constitution de la société 31B31.

1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

Pour la constitution de la société 31B31, l'associé unique envisage de faire un apport en nature d'un immeuble et d'un fonds de commerce.

1.2. PRESENTATION DES PARTIES ET INTERETS EN PRESENCE

1.2.1 SASU 31B31 - Société bénéficiaire

La société 31B31, société en cours de constitution, est une société par actions simplifiée au capital de 2.472.000 euros divisé en 24.720 actions de 100,00 euros de nominal entièrement libérées, qui sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, ayant son siège social 31 bis, rue Victor Massé, 75009 Paris, et a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 4 de ses statuts :

- l'achat, la construction, la propriété, la création, l'administration, la gestion, l'entretien, l'exploitation, par bail, location, sous-location ou autrement, en nu ou en meublé, de tous immeubles et fonds de commerce de bureaux, d'hôtels, de résidences hôtelières, étudiantes et de tourisme ;
- la participation, directe ou indirecte de la Société, dans toutes opérations pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commandite, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation, de création de groupements d'intérêts économiques ou autrement ;
- et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet ou à tout autre objet similaire ou connexe ou en faciliter la réalisation, et notamment :
 - la souscription de tous emprunts contractés auprès de tous organismes bancaires ou financiers destinés à financer le prix d'acquisition des immeubles, biens et droits immobiliers, fonds de commerce, valeurs mobilières ou autres acquis par la Société,
 - en garantie du remboursement de ces emprunts, l'hypothèque ou le gage conventionnel des immeubles, fonds de commerce, biens et droits immobiliers, mobiliers ou autres, ainsi que la délégation de loyers ou tout autre sûreté ou garantie au profit des établissements prêteurs.

1.2.2 L'apporteur

L'apporteur, Monsieur Gaspard KALTENBACH, est une personne physique et l'associé

unique de la société 31B31 en cours de constitution.

1.3. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

Les apports sont constitués d'un immeuble et d'un fonds de commerce.

1.3.1. Apport d'un immeuble

Désignation :

L'immeuble est situé à Paris et cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AF	37	31 bis, rue Victor Massé	00 a 02 a 84 ca

- le lot numéro dix (10), constitué par :

le corps de bâtiment au fond de la cour, élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, à savoir :

- au sous-sol : espace de réception, grand espace bureau et local technique.
- au rez-de-chaussée : deux studios comprenant pièce principale avec coin cuisine équipée et salle de bains.
- au premier étage : deux studios comprenant pièce principale avec chambre, coin cuisine équipée et salle de bains.
- au deuxième étage : trois appartements en duplex comprenant : séjour avec coin cuisine équipée au premier niveau, chambre avec verrière et grande salle de bains au deuxième niveau.

Le droit à la jouissance de la courette se trouvant derrière ledit corps de bâtiment.

Et les deux cent cinquante-huit mille trente-deux millièmes (258/1032 èmes) des parties communes générales.

Etat descriptif :

L'Immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété

Origine de propriété :

L'immeuble appartient à l'apporteur pour l'avoir acquis en janvier 2013.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3EME le 30 janvier 2013, volume 2013P, numéro 533.

La société bénéficiaire sera propriétaire de l'immeuble.

Droit de préemption urbain :

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain. En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 2 août 2018.

Et par lettre en date du 16 août 2018, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Privilèges et hypothèques :

L'apporteur et associé unique déclare que l'immeuble est libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, ainsi que l'atteste un renseignement sommaire hors formalité, délivré à la date du 8 août 2018 et certifié à la même date par le service de la publicité foncière de PARIS 3EME.

Evaluation de l'immeuble :

L'apport immobilier est proposé pour une valeur réelle, qui repose sur la valeur d'expertise immobilière établie par « Les Experts Immobiliers » dans leur rapport du 15 juin 2018, comprise entre 2.350.000 et 2.550.000 euros net vendeur.

Sur cette base, l'immeuble objet du présent apport sera apporté pour la valeur de 2.350.000 euros.

En rémunération de l'apport, la société 31B31 émettra 23.500 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune.

1.3.2. Apport d'un fonds de commerce

Désignation :

Un fonds de commerce de location en meublé professionnel appartenant à Monsieur Gaspard KALTENBACH et exploité par ce dernier dans l'immeuble sis à PARIS (75009) 31 bis rue Victor Massé, identifié au répertoire SIRENE sous le numéro SIRET 789 379 898 00024 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (ci-après le « Fonds de commerce »), comprenant :

- **Éléments incorporels**
 - la clientèle attachée au Fonds de commerce ;
 - le nom commercial « Le Victor » ;
 - la marque « Le Victor », enregistrée à l'INPI sous le numéro 13/3972694 ;
 - les droits sur le site internet, sur l'adresse mail et sur le nom de domaine « Résidence Le Victor », accessible à l'adresse <https://www.levictor-paris.com> ;
 - le(s) logiciel(s) de gestion du stock et de facturation ;
 - toutes les données et fichiers informatiques, dossiers financiers, commerciaux, techniques et opérationnels, ainsi que, le cas échéant, les données et dossiers relatifs au personnel transféré, conformément aux dispositions des articles L.1224-1 et L.1224-2 du Code du travail et afférents au Fonds de commerce ;
 - le fichier clients, le logiciel d'exploitation avec la base de données clients y attachée, et tous éléments utiles à la continuité de l'exploitation ;

- plus généralement, l'ensemble des actifs incorporels permettant l'exploitation du Fonds de commerce.

- **Éléments corporels**

- en ce qui concerne les installations, le mobilier, les agencements et le matériel :
Les installations, le mobilier, les agencements et le matériel servant à l'exploitation du Fonds de commerce, en ce compris, le cas échéant, le matériel informatique. S'agissant du matériel informatique, il est expressément convenu que l'ensemble des licences de logiciels et/ou de progiciels qui y sont installés font partie intégrante du matériel transféré.

- Aucun stock de marchandises ne sera inclus dans les éléments du fonds de commerce.

- **Contrats**

Le droit au bénéfice des contrats suivants conclus par l'Apporteur : ELIS, IPSI, Misterbooking, Sesame Technology, Majoris, sous réserve d'obtenir, le cas échéant, l'accord des cocontractants au transfert desdits contrats.

Tel que ledit Fonds de commerce se poursuit et comporte dans son état actuel avec ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, Monsieur Gaspard KALTENBACH déclarant parfaitement le connaître puisqu'il en est l'actuel exploitant et qu'il a, à ce titre, connaissance de tous les éléments lui permettant d'en établir la consistance et la valeur.

Evaluation du fonds de commerce :

Le fonds de commerce est évalué à la somme de 122.000 euros, en ce compris le stock de marchandises.

En rémunération de l'apport, la société 31B31 émettra 1.220 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DES APPORTS

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société 31B31 en cours de constitution sur la valeur des apports devant être effectués.

En particulier, j'ai :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des apports en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;

- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale de la société;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre.

Enfin, j'ai effectué les travaux complémentaires qui m'ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la valeur des apports.

2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE LEUR CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

Les apports envisagés sont effectués par l'associé unique. Aux termes des statuts, l'associé unique s'engage à retenir des valeurs respectivement de 2.350.000 euros pour l'immeuble et de 122.000 euros pour le Fonds de commerce.

2.3. REALITE DE L'APPORT

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par Monsieur Gaspard KALTENBACH de l'immeuble et du fonds de commerce.

2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.4.1. Nature de l'apport

Les apports portent sur l'intégralité du capital de la société 31B31 en cours de constitution.

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

La valeur des apports a été déterminée par l'associé unique et arrêté pour des montants respectifs de 2.350.000 euros pour l'immeuble et de 122.000 euros pour le fonds de commerce.

2.4.3. Valorisation de la société 31B31 en cours de constitution

La société 31B31 en cours de constitution aura une valeur correspondante au capital social dès la création. Ce dernier sera composé intégralement des apports en nature.

2.4.4. Méthode d'évaluation retenue

- Immeuble :

La méthode d'évaluation retenue par l'apporteur est basée sur l'estimation réalisée par l'agence « Les Experts Immobiliers » après consultation des dernières transactions réalisées dans le secteur, du ressenti d'acheteurs potentiels et de la rentabilité souhaité pour ce type de bien.

L'estimation est comprise entre 2.350.000 et 2.550.000 euros. Compte tenu du prix au m² dans le 9^{ème} arrondissement dont le prix moyen ressort à 10.210 €/m² en septembre 2018, pour une surface de 260 m², le prix de l'immeuble s'élève à 2.654.600 euros.

- Fonds de commerce :

L'évaluation du fonds de commerce est faite par la pondération de différentes méthodes : valeur patrimoniale, multiple de l'EBE, la méthode Discount Cash-Flow (DCF) et les cash-flow actualisés. La synthèse des méthodes fait ressortir une valeur du fonds de commerce entre 122.000 et 126.000 euros.

Compte tenu d'une activité génératrice de valeur, la méthode DCF paraît la plus appropriée pour l'évaluation du fonds de commerce. Cette dernière a retenue une valeur de 127.117 euros.

Sur la base des diligences que j'ai effectuées, la valeur des apports, telle que présentée dans les statuts, n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports retenue par l'apporteur, s'élevant 2.472.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des apports est au moins égale à la valeur au nominal des actions à émettre.

Fait à Paris le 26 septembre 2018
Le commissaire aux apports,



Arnaud RUDOWSKI