RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

Exelmans Advisory
Stéphane Dahan

Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes
21, rue de Téhéran
75008 Paris

AREAS NORTHERN EUROPE
Société par actions simplifiée
Capital Social : 37.500 euros
Siège social : 9-11 Allée de l'arche 92032 PARIS LA DEFENSE CEDEX
524 959 665 R.C.S. Nanterre

Apport de titres de la société Holding De Restauration Concédée au profit de la société AREAS NORTHERN EUROPE

Rapport du Commissaire aux apports

Apport de titres de la société Holding De Restauration Concédée au profit de la société AREAS NORTHERN EUROPE

Rapport du Commissaire aux apports

Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décisions de l'associé unique de la société AREAS NORTHERN EUROPE, une société par actions simplifiée, au capital de 37.500 euros, dont le siège social est situé [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 524 959 665 R.C.S. Paris (le « **Bénéficiaire** ») en date du 19 mai 2025, concernant l'apport en nature d'actions ordinaires de la société Holding De Restauration Concédée, est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé [redacted] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 379 455 231 (« **HRC** ») par la société AREAS WORLDWIDE, au profit du Bénéficiaire, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles R.225-136 et L.225-147 du Code de commerce.

La valeur des Apports (tel que ce terme est défini ci-après) a été arrêtée dans traité d'apport de titres, signé en date du 18 juin 2025juin 2025 constituant ainsi un document de travail (le « **Traité** »). Je vous précise que les termes débutant par une majuscule non définis dans le présent rapport doivent avoir le sens qu'il leur est donné dans le Traité.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des Apports (tel que ce terme est défini ci-après) n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par le Bénéficiaire, augmentée éventuellement de la prime d'apport. 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, d'une part, à apprécier la valeur des Apports (tel que ce terme est défini ci-après), 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 augmentée éventuellement de la prime d'apport, par le Bénéficiaire. 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 prendre connaissance de mes constatations et conclusions présentées ci-après, selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des Apports
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des Apports
3 Synthèse
4 Conclusion

1. Présentation de l'opération et description des Apports

L'opération soumise à l'approbation de l'associé unique du Bénéficiaire porte sur l'apport de 246.998 actions ordinaires de la société Holding De Restauration Concédée soit 100% du capital de cette dernière (les « **Actions Apportées** ») par l'Apporteur (tel que ce terme est défini ci-dessous), au profit du Bénéficiaire (les « **Apports** »).

1 Objectifs de l'opération

Les Apports s'inscrivent dans le cadre global d'une réorganisation et d'une simplification des activités du groupe Areas exercées en France, en Belgique au Luxembourg et en Suisse sont rassemblées au sein d'un même ensemble d'activité dénommé en tant que Business Unit Areas France (ou « BU Areas France »).

2 Sociétés participant à l'opération

Holding De Restauration Concédée, société dont les titres sont apportés

HOLDING DE RESTAURATION CONCEDEE est une société par actions simplifiée au capital de 5.310.457 euros divisé en 246 998 actions d'une valeur nominale de 21,50 euros, entièrement libérées et toutes de même catégorie, dont le siège social est situé [redacted] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 379 455 231.

Holding De Restauration Concédée est spécialisée, avec ses filiales, dans la réalisation, l'exploitation et la gestion d'aires de services et de repos situées sur le réseau routier et autoroutier.

AREAS NORTHERN EUROPE, société bénéficiaire des Apports

Le Bénéficiaire est une société au capital de 37.500 euros, divisé en 2.500 actions ordinaires de 15 euros de valeur nominale.

Apporteur

AREAS WORLDWIDE, société par actions simplifiée au capital social de 5 963 550 euros dont le siège social est situé au [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 399 293 653

3. Description et évaluation des Apports

Description des Apports

Aux termes du Traité, les Apporteurs ont convenu d'apporter au Bénéficiaire, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées ci-après, la pleine et entière propriété de 246.998 actions ordinaires de la société Holding De Restauration Concédée évaluées à la somme globale de 288.471.899,43 euros.

Evaluation des Apports

La valeur des Apports a été arrêtée dans le Traité.

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, les Parties conviennent que les Apports seront réalisés pour la valeur nette comptable des Actions Apportées dans les comptes de l'Apporteur, soit un montant total d'apport de 288.471.899,43 euros pour les Actions Apportées.

4. Rémunération des Apports

En rémunération de l'Apport, il sera attribué à AREAS WORLDWIDE 55.313 actions nouvelles de AREAS NORTHERN EUROPE, entièrement libérées, de 15,00 euros de valeur nominale chacune (les « **Actions Nouvelles** »).

En cas de réalisation de l'Apport, le capital social de AREAS NORTHERN EUROPE sera donc augmenté de la somme de 829.695 euros, par l'émission des 55.313 Actions Nouvelles d'une valeur nominale de 15,00 euros chacune. A l'issue de cette augmentation de capital le capital social de AREAS NORTHERN EUROPE s'élèvera donc à 867.195 euros.

La différence entre la Valeur nette comptable de l'Apport (288 471 899,43 euros), et le montant nominal de l'augmentation de capital de AREAS NORTHERN EUROPE (829.695euros), soit 287 642.204,43 euros, sera inscrite au passif du bilan de AREAS NORTHERN EUROPE, à un compte prime d'apport, sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux de AREAS NORTHERN EUROPE.

5. Charges et conditions de l'opération

Propriété et Jouissance

Les Actions Nouvelles seront soumises dès leur émission à toutes les dispositions des statuts de AREAS NORTHERN EUROPE, statuts qu'AREAS WORLDWIDE déclare parfaitement connaître, et AREAS WORLDWIDE bénéficiera de tous les droits conférés aux associés de AREAS NORTHERN EUROPE.

AREAS WORLDWIDE aura la propriété des Actions Nouvelles à compter de la Date de Réalisation définitive de l'Apport.

Les Actions Nouvelles porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation Définitive de l'Apport. Elles seront, à compter de cette date, entièrement assimilées aux actions anciennes de AREAS NORTHERN EUROPE, pour l'exercice de tous les droits pécuniaires ou autres qui y seront attachés, et plus généralement supporteront les mêmes charges et jouiront des mêmes droits que les actions anciennes composant le capital social de AREAS NORTHERN EUROPE.

AREAS NORTHERN EUROPE aura la propriété et la jouissance des Actions Apportées et supportera tous les droits et obligations attachés aux Actions Apportées, à compter de la Date de Réalisation Définitive de l'Apport.

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire effectueront ensemble toutes les démarches et formalités qui seront nécessaires afin de rendre opposable, aux tiers et à HRC, la réalisation de l'Apport.

Conditions Suspensives

Le présent Apport ne deviendra définitif qu'à la date de réalisation des conditions suspensives suivantes (ci-après la « **Date de Réalisation Définitive de l'Apport** ») :

- Constat par l'Associée Unique de AREAS NORTHERN EUROPE que les Actions Apportées sont libres de tout privilège ou nantissement ;
- Approbation desdits apports par l'Associée Unique de AREAS NORTHERN EUROPE, statuant sur le rapport du Commissaire aux Apports ;
- Réalisation définitive de l'augmentation de capital de AREAS NORTHERN EUROPE correspondant à la rémunération de l'Apport.

Il est expressément convenu que la réalisation desdites conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2025, à défaut de quoi le présent traité sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

Régime juridique et fiscal

De convention expresse, les Parties conviennent que l'Apport constitue un apport à titre pur et simple soumis au régime de droit commun des apports en nature prévu par l'article L 225-147 du Code de commerce.

Les Parties déclarent (i) qu'elles relèvent l'une et l'autre du régime fiscal des sociétés de capitaux, (ii) qu'elles se sont placées sous le régime des articles L 236-16 à L 236-20 du Code de commerce et (iii) qu'elles entendent placer l'apport d'actif sous le régime fiscal de faveur des articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts (ci-après « **CGI** »).

Par conséquent, et conformément aux dispositions de l'article 210 B du CGI, AREAS WORLDWIDE prend l'engagement :
- de conserver pendant trois ans les titres remis en contrepartie de l'apport ;
- de calculer ultérieurement les plus-values de cession afférentes à ces mêmes titres par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

Le délai de conservation de trois ans précité courra à compter de la date de réalisation de l'apport, nonobstant l'effet rétroactif lui étant conféré.

Le présent Apport constitué d'apports à titre pur et simple, est soumis au régime des apports pur et simple.

Ce traité sera soumis au droit fixe en vertu des dispositions de l'article 817 du Code Général des Impôts.

Les Parties précisent, en tant que de besoin, que l'Apport aura comme date d'effet sur le plan fiscal le 1er octobre 2024.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des Apports

1. Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, pour :

- contrôler la réalité des Actions Apportées ;
- analyser la valeur d'apport proposée dans le Traité ;
- vérifier, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, l'absence de fait ou d'événement susceptible de remettre en cause la valeur des Apports.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la société bénéficiaire sur la valeur des Apports.

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 pas être utilisé dans ce contexte.

J'ai en particulier effectué les travaux suivants :

- Entretien avec les dirigeants et le management des sociétés Areas Worldwide et Holding De Restauration Concédée, tant pour comprendre l'opération envisagée et ses modalités comptables, juridiques et fiscales que le contexte dans lequel elle se situe ;
- Vérification de la propriété et de la libre transmissibilité des Actions Apportées ;
- Obtention des comptes annuels des sociétés Holding De Restauration Concédée, et Areas Worldwide pour l'exercice clos au 30 septembre 2024 certifiés par le commissaire aux comptes ;
- Obtention des travaux de valorisation mis en place
- Obtention du reporting au 30 avril 2025 de la société Holding de Restauration Concédée ;
- Obtention du business plan du groupe Holding De Restauration Concédée pour la période 2025 à 2028 ;
- Obtention du rapport d'audit financier réalisé en date d'avril 2024 sur le groupe Holding De Restauration Concédée ;
- Obtention du Protocole ;
- Obtention et examen du Traité ;
- Mise en œuvre de méthodes d'évaluation alternatives à la date du rapport ; et
- Plus généralement, vérification qu'aucun fait ou événement n'est survenu jusqu'à la date du rapport, susceptible d'avoir une incidence financière sur la valeur des Apports.

2. Appréciation de la valeur des Apports

En ce qui concerne les modalités d'évaluation retenues

Les Apports réalisés par l'Apporteur personne morale vont conférer le contrôle de la société Holding De Restauration Concédée à la société AREAS NORTHERN EUROPE, par conséquent ils sont soumis au règlement ANC 2014-03 dans sa version 2025. Ils sont réalisés entre sociétés sous contrôle commun et doivent ainsi être réalisés à la valeur nette comptable

2.1 Approche retenue par les parties

La valeur des Apports résulte directement de la valeur nette comptable des Actions Apportées dans les comptes de l'Apporteur au 30 septembre 2024.

2.2 Appréciation du commissaire aux apports

Dans le but de corroborer la valorisation retenue j'ai mis en place 1 méthode d'évaluation alternatives appliquées aux agrégats financiers 2024 et prévisionnels 2025 du groupe Holding De Restauration Concédée :

Méthodes des transactions comparables

Je me suis fondé sur les transactions de gré à gré récentes intervenues sur le secteur et dont le domaine d'activité est proche de celui de la société Holding De Restauration Concédée (gestion des concessions de gares et aéroports) à partir des informations publiques communiquées par des médias spécialisés. J'en ai ainsi déduit les multiples de chiffre d'affaires et d'EBITDA applicables aux agrégats financiers 2024 et prévisionnels 2025 du groupe Holding De Restauration Concédée et ses filiales, me permettant ainsi d'aboutir à une fourchette de valorisation pour les actions apportées.

Réalité des Apports

A la date de mon rapport je me suis assuré de la détention et de libre disponibilité des Actions Apportées.

3. Synthèse

Il a été décidé d'apporter 246.998 actions ordinaires de la société Holding De Restauration Concédée pour un montant total de 288.471.899,43 euros.

Cette valorisation correspond à la valeur nette comptable des Actions Apportées dans les comptes de l'Apporteur au 30 septembre 2024 certifiés par les commissaires aux comptes.
Elle peut être étayée par la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (DCF) mise en œuvre par le management du groupe. Toutefois, cette valorisation reste située dans une fourchette haute et repose ainsi sur des projections de développement dynamiques à long terme, ce qui introduit un degré supplémentaire d'incertitude quant à leur réalisation.

4. Conclusion

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des Apports s'élevant à 288.471.899,43 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, elle correspond au moins à la valeur nominale, augmentée de la prime d'apport, des actions AREAS NORTHERN EUROPE émises en rémunération des Apports.

Paris, le 19 juin 2025

Le Commissaire aux apports

Exelmans Advisory

