

Yves-AlainACH  
31, Rue du théâtre  
75015 Paris

Jacques ZAKS  
39, avenue de Friedland  
75008 Paris

*Commissaires aux Comptes  
Membres de la Compagnie Régionale de Paris*

---

**GROUPE FLO SA**  
**SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 20.135.713,50 EUROS**  
**TOUR MANHATTAN**  
**5/6 PLACE DE L'IRIS**  
**92400 COURBEVOIE**  
**RCS NANTERRE : 349 763 375**

**APPORT D'UN FONDS DE COMMERCE**  
**DE LA SOCIETE GROUPE FLO SA**  
**A LA SOCIETE BRASSERIE FLO SARL**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION**  
**SUR LA VALEUR DES APPORTS**

**APPORT D'UN FONDS DE COMMERCE  
DE LA SOCIETE GROUPE FLO SA  
A LA SOCIETE BRASSERIE FLO SARL**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES A LA SCISSION  
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

**Aux Associés,**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 29 avril 2014 concernant l'apport partiel d'actif du fonds de commerce « BRASSERIE FLO » détenu par la société GROUPE FLO SA à la société BRASSERIE FLO SARL, effectué sous le régime des scissions, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce, étant précisé que notre appréciation sur la rémunération des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

L'actif net apporté a été arrêté dans le contrat d'apport de fonds de commerce signé par le représentant des sociétés concernées en date du 03 juillet 2014

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 au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission ; ces diligences sont destinées, d'une part, 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 parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Notre rapport est organisé selon le plan suivant :

- 1. Présentation de l'opération et description des apports**
- 2. Diligences et appréciation de la valeur des apports**
- 3. Conclusion**

## 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

### 1.1. Sociétés concernées

La société **GROUPE FLO SA** société anonyme au capital de 20.135.713,50 € (divisé en 40 271 427 actions de 0,50 euro), dont le siège est à COURBEVOIE (92400) - Tour Manhattan, 5/6 Place de l'Iris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 349 763 375.

Elle a notamment pour objet « en France et dans tous pays :

- *l'activité de restauration, traiteur, organisateur de réception, et de manière générale la fabrication et/ou la commercialisation de produits alimentaires, et la vente de boissons sous toutes ses formes,*
- *la prise d'intérêt et de participations dans toutes entreprises existantes ou à créer, soit seules, soit en association, par tous moyens et sous toutes formes,*
- *la conservation, l'administration, la gestion, la cession des titres ainsi possédés,*
- *l'assistance administrative, comptable, juridique et financière à toutes entreprises dans lesquelles elle aura une participation directe ou indirecte,*
- *l'organisation et la gestion de toutes entreprises ; la réalisation pour son compte ou pour le compte de tiers de toutes opérations commerciales ou civiles permettant d'améliorer ou de faciliter la gestion des entreprises et notamment l'achat et la vente de toutes marchandises,*
- *la mise en valeur, l'exploitation, la location, l'acquisition de tous terrains et immeubles en France ou à l'étranger,*
- *et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini. »*

La société **BRASSERIE FLO SARL**, société à responsabilité limitée au capital de 77.720 €, (divisé en 7.772 parts sociales de 10 euros), dont le siège social est à COURBEVOIE (92400) - Tour Manhattan, 5/6 Place de l'Iris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 501 685 705,

Elle a notamment pour objet « en France et dans tous pays :

- *l'activité de restauration, traiteur, organisateur de réception, et de manière générale la fabrication et/ou la commercialisation de produits alimentaires, et la vente de boissons sous toutes ses formes,*
- *la prise d'intérêt et de participations dans toutes entreprises existantes ou à créer, soit seules, soit en association, par tous moyens et sous toutes formes,*
- *la conservation, l'administration, la gestion, la cession des titres ainsi possédés,*
- *l'assistance administrative, comptable, juridique et financière à toutes entreprises dans lesquelles elle aura une participation directe ou indirecte,*
- *l'organisation et la gestion de toutes entreprises ; la réalisation pour son compte ou pour le compte de tiers de toutes opérations commerciales ou civiles permettant d'améliorer ou de faciliter la gestion des entreprises et notamment l'achat et la vente de toutes marchandises,*

- la mise en valeur, l'exploitation, la location, l'acquisition de tous terrains et immeubles en France ou à l'étranger,
- et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini. »

### **1.2. Liens entre les deux sociétés**

La société GROUPE FLO SA contrôle 100% de la société BRASSERIE FLO SARL.

La société BRASSERIE FLO SARL exploite, dans le cadre d'un contrat de location-gérance consenti par la société GROUPE FLO SA en tant que loueur de fonds, le fonds de commerce de brasserie « BRASSERIE FLO » exploité sous l'enseigne BRASSERIE FLO dans les locaux situés à PARIS (75010) – 7 cour des Petites Ecuries.

### **1.3. Economie générale de l'opération**

L'objectif de la présente opération est de transférer, sous la forme d'un apport partiel d'actif suivant le régime des scissions, le fonds de commerce « BRASSERIE FLO » et le bail commercial s'y rattachant, de sorte que la société BRASSERIE FLO SARL se voit dotée des éléments d'actif et de passif nécessaires pour caractériser une branche complète et autonome d'activité.

Cette opération s'inscrit dans le contexte plus large de la réorganisation interne du Groupe FLO dans la mesure où d'autres enseignes de brasserie du Groupe feront l'objet concomitamment d'une opération analogue.

### **1.4. Caractéristiques essentielles de l'apport**

Les apports effectués par la société GROUPE FLO SA à la société BRASSERIE FLO SARL sont consentis et acceptés sous les charges, garanties et conditions ordinaires de droit conformément l'article L.236-6 du Code de commerce et de fait.

Le présent apport est consenti et accepté sous réserve de l'obtention de la part de l'Administration fiscale d'un agrément, tel que prévu à l'article 210 B 3. du Code général des impôts pour placer l'opération d'apport sous le régime de faveur des fusions et opérations assimilées prévu à l'article 210 A dudit Code.

A cette fin, la société GROUPE FLO SA s'engage d'ores et déjà :

- à conserver pendant trois ans les titres reçus en contrepartie de l'apport ;
- à calculer ultérieurement les plus-values de cession de ces titres par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

De son côté, la société BRASSERIE FLO SARL, bénéficiaire de l'apport, s'engage :

- à reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée se rapportant au fonds de commerce apporté ;
- à se substituer à la Société Apporteuse pour la réintégration des résultats se rapportant au fonds de commerce apporté dont la prise en compte aurait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société GROUPE FLO SA ;
- à réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions fixées par l'article 210 A du CGI, les éventuelles plus-values dégagées par l'apport des biens amortissables, sans

- omettre de rattacher au résultat de l'exercice même de cession la fraction non encore taxée des plus-values afférentes à ceux de ces biens qui auront été cédés avant l'issue de la période de réintégration ;
- à reprendre à son bilan les éléments non immobilisés compris dans l'apport pour la valeur que ces éléments avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société GROUPE FLO SA ou, à défaut, de rattacher au résultat de l'exercice de l'apport, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les écritures de la société GROUPE FLO SA;
  - à souscrire aux obligations déclaratives telles que visées à l'article 54 septies du CGI.

Concernant la TVA, les représentants de la société GROUPE FLO SA et de la société BRASSERIE SARL constatent au contrat d'apport que l'apport partiel d'actif emporte transmission d'une universalité de biens au sens de l'article 257 bis du CGI issu de l'article 89 de la loi de finances rectificative pour 2005.

Le contrat d'apport précise par ailleurs que l'ensemble des biens et droits apportés par la société GROUPE FLO SA représentant une branche d'activité, le présent apport, s'il se réalise, sera soumis en termes d'enregistrement, au droit fixe prévu à l'article 817 A du CGI.

Les parties conviennent de ne pas faire rétroagir l'opération. La société BRASSERIE FLO SARL n'aura la propriété des biens et droits apportés, et l'augmentation de capital simultanée qui en résulte ne sera réalisée, qu'à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport soit la date de la dernière des décisions de l'associé unique ou de l'assemblée générale statuant sur l'opération.

La Société Bénéficiaire aura la propriété des biens et droits apportés par la Société Apporteuse à compter de la réalisation définitive de l'apport par l'effet de l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire, c'est-à-dire conformément à la loi, à la date de la dernière des décisions de l'associé unique ou de l'assemblée générale statuant sur l'opération (la « Date de Réalisation »).

La Société Bénéficiaire aura toutefois la jouissance de l'ensemble des biens, droits et obligations afférents à la Branche apportée à compter du 31 décembre 2014 à minuit (la « Date d'Entrée en Jouissance »).

Les conditions de l'apport ont été établies sur la base des comptes de la société GROUPE FLO SA au 31 décembre 2013 approuvés par les actionnaires le 26 juin 2014.

La présente opération d'apport est consentie et acceptée par les parties sous les conditions suspensives suivantes, stipulées au profit de chacune des parties à l'opération :

- L'obtention, au plus tard le 15 novembre 2014, de l'agrément fiscal visé à l'article 210 B 3. du Code général des impôts nécessaire pour placer l'opération d'apport sous le régime des fusions et opérations assimilées prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.
- L'obtention de la part des créanciers concernés de la mainlevée du nantissement portant sur le fonds de commerce apporté. Cette mainlevée devra être obtenue au plus tard au jour de la dernière des décisions de l'associé unique ou de l'assemblée générale statuant sur l'opération.
- Acceptation et approbation des apports par les actionnaires de la société GROUPE FLO SA ;
- Acceptation et approbation par les associés de la société BRASSERIE FLO SARL des apports qui lui sont consentis par la société GROUPE FLO SA et de l'augmentation de capital en résultant ;

A défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives ci-dessus au plus tard le 31 décembre 2014, le projet de contrat d'apport serait considéré de plein droit comme caduc et non avenu.

### **1.5. Méthode retenue pour l'évaluation des apports**

S'agissant d'une opération de restructuration interne, les apports devraient être réalisés à la valeur nette comptable conformément au Règlement CRC 2004-01. Cependant, l'actif net apporté étant insuffisant pour permettre la libération du capital, l'apport sera réalisé à la valeur réelle conformément à la dérogation prévue par les textes

Le fonds de commerce apporté a été évalué pour un montant global de 2.262.900 euros selon la décomposition suivante :

- à concurrence de 2.212.576 euros pour les éléments incorporels ;
- à concurrence de 50.324 euros pour le dépôt de garantie.

### **1.6. Description des apports.**

#### **1.6.1 Immobilisations**

##### Immobilisations incorporelles

Toutes les immobilisations incorporelles se rattachant au fonds de commerce détenu et exploité par la société GROUPE FLO SA et comprenant :

- la clientèle, l'achalandage y attaché, les archives techniques et commerciales, les registres et en général tous documents quelconques appartenant à la société GROUPE FLO SA et se rapportant au fonds de commerce apporté, y compris les éléments de savoir-faire,
- le droit au bail commercial portant sur les locaux situés à PARIS (75010) – 7 cour des Petites Ecuries,
- la marque BRASSERIE FLO, qu'elle soit verbale, semi-figurative ou figurative
- l'enseigne BRASSERIE FLO, étant rappelé que la société BRASSERE FLO SARL l'exploite d'ores et déjà en sa qualité de locataire-gérant,
- toutes études et tous documents commerciaux, techniques, administratifs ou financiers concernant directement ou indirectement le fonds de commerce apporté,
- le bénéfice et la charge de tous traités, conventions et engagements qui ont été conclus ou pris, ou qui auraient pu l'être, par la société GROUPE FLO SA pour permettre l'exploitation du fonds de commerce apporté.

L'ensemble des éléments incorporels ci-dessus énumérés est apporté pour un montant de 2.212.576 euros.

##### Immobilisations financières

Le dépôt de garantie se rattachant au bail commercial transmis qui s'élève à un montant de 50.324 €

Il est précisé qu'aucune immobilisation corporelle n'est apportée par la société Apporteuse dans le cadre du présent apport.

Ainsi, le montant total des éléments de l'actif de la société GROUPE FLO SA, dont la transmission à la société BRASSERIE FLO SARL est prévue, s'élève à 2.262.900 euros.

### **1.6.2 PASSIF TRANSMIS**

La société BRASSERIE FLO SARL devra assumer à compter de la Date d'entrée en jouissance, l'ensemble des obligations résultant de la poursuite du bail commercial transmis ainsi que l'ensemble du passif social attaché au fonds de commerce apporté.

Il est expressément convenu que le passif transmis sera supporté par la société BRASSERIE FLO SARL seule, sans solidarité de la Société GROUPE FLO SA.

L'ensemble de ces éléments de passif étant transmis.....Pour mémoire

### **1.6.3 ACTIF NET**

L'actif net apporté s'élève en conséquence à 2.262.900 euros.

### **1.7. Rémunération des apports et augmentation de capital**

En rémunération de l'apport par la société GROUPE FLO SA, il sera attribué à la société apporteuse 226.290 parts sociales nouvelles de la société BRASSERIE FLO SARL de 10 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, à créer par la société BRASSERIE FLO SARL, à titre d'augmentation de capital.

La société BRASSERIE FLO SARL procédera ainsi, et en conséquence de l'attribution des 226.290 parts sociales nouvelles en rémunération de l'apport, à une augmentation de capital réservée à la société apporteuse d'un montant nominal de 2.262.900 €.

S'agissant d'une opération à effet différé, dans l'hypothèse où la différence entre (i) les éléments d'actifs effectivement apportés et (ii) le passif effectivement pris en charge par la Société Bénéficiaire ne ressortirait pas à ce montant de 2.262.900 €, un ajustement sera effectué ainsi qu'il suit :

- si l'actif net apporté à la Date de Réalisation est inférieur à 2.262.900 €, la Société Apporteuse s'engage à couvrir l'écart correspondant par un apport de trésorerie complémentaire ;
- si l'actif net apporté à la Date de Réalisation s'avère supérieur à 2.262.900 €, l'écart ainsi constaté viendra augmenter d'autant le poste « prime d'émission/prime d'apport ».

La convention d'apport précise que les parts sociales nouvelles de la Société Bénéficiaire qui seront ainsi créées seront soumises à toutes les dispositions statutaires et auront, à l'exception du point ci-après, les mêmes droits notamment financiers que les parts sociales composant le capital de la société.

Toutefois, les 226.290 parts sociales nouvelles ne porteront jouissance, compte tenu de la date d'effet différé attachée à la présente opération, qu'à compter du 1er janvier 2015.

## **2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS**

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport ; il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de décision des associés appelés à se prononcer sur l'opération.

## **2.1. Diligences accomplies**

Nous avons procédé aux contrôles que nous avons estimés nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, afin d'apprécier la consistance et l'évaluation des apports.

Nous nous sommes entretenus avec les représentants et personnes en charge de l'opération au sein du Groupe FLO, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées.

Nous avons pris connaissance de l'opération dans son ensemble et de la documentation disponible dont notamment :

- La documentation juridique afférente aux sociétés concernées par l'opération d'apport ;
- Le projet de traité d'apport partiel d'actif ;
- Les comptes annuels au 31 décembre 2012 et 2013 de la société apporteuse GROUPE FLO SA ;
- Les rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels des exercices clos au 31 décembre 2012 et 2013 de la société GROUPE FLO SA ;
- Le budget 2014, afférent au fonds de commerce apporté, établi par la Direction ;
- Le rapport d'évaluation établi dans le cadre de l'opération par un expert évaluateur ;
- L'approche de valorisation, retenue par le GROUPE FLO, du fonds de commerce apporté ;
- Les tests de dépréciation réalisés par le Management du Groupe FLO dans le cadre de la clôture des comptes consolidés annuels.

Nous avons demandé à la Direction de la société GROUPE FLO SA de nous confirmer l'exhaustivité, la fiabilité et la véracité des informations transmises sur cette opération.

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 ; elles ne constituent, 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 comportent pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

## **2.2. Appréciation de la valeur des apports**

Le fonds de commerce apporté est à ce jour exploité par la société bénéficiaire BRASSERIE FLO SARL au titre d'une convention de location-gérance.

S'agissant d'une opération de restructuration interne, les apports devraient être réalisés à la valeur nette comptable conformément au Règlement CRC 2004-01. Cependant, l'actif net apporté étant insuffisant pour permettre la libération du capital, l'apport sera réalisé à la valeur réelle par dérogation.

Sur ces bases et conformément aux règles comptables en vigueur, les apports seront transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire pour leur valeur réelle.



Dans ce contexte, nous avons pris connaissance de l'approche multicritères d'évaluation mise en œuvre par l'expert évaluateur et ayant concouru à la détermination de la valeur d'apport.

#### APPROCHE ANALOGIQUE

##### Approche par le Chiffre d'Affaires

Le chiffre d'affaires est un agrégat essentiel s'agissant de l'évaluation d'un fonds de commerce en restauration. Un multiple du CA TTC annuel pondéré par le ratio Résultat d'exploitation moyen 2012-2013 / Coût moyen pondéré du capital 2012-2013 a été appliqué. Le multiple retenu s'inscrit dans la fourchette des multiples usuellement retenus par les cours et tribunaux ainsi que par l'administration fiscale dans le cadre de l'évaluation de fonds de commerce de restauration.

Il est à noter que la méthode appliquée prend en compte le différentiel de rentabilité spécifique de l'activité concernée par rapport à la rentabilité attendue globalement par le Groupe FLO.

##### Comparables transactionnels

Il a par ailleurs été mis en œuvre la méthode des comparables transactionnels, en appliquant un multiple de CA HT. Cette méthode repose sur un échantillon de 17 transactions.

Les sociétés de l'échantillon constitué peuvent présenter des spécificités entraînant une comparabilité relative à l'activité apportée. Compte tenu de cette limite, les résultats obtenus selon cette méthode ne remettent cependant pas en cause la valeur retenue pour les apports et confirment la non surévaluation des apports.

#### APPROCHE INTRINSEQUE

##### Discounted Cash-Flow

Il a également été mis en œuvre la méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie sur la base du Plan d'affaires établi par le management du GROUPE FLO sur la période 2014-2017

Cette méthode est traditionnellement considérée comme la plus adaptée à l'évaluation d'une activité dans la mesure où elle permet de tenir compte de ses caractéristiques propres (potentiel de développement et niveaux de marges notamment).

Nous avons pris connaissance des hypothèses structurantes du business plan de l'activité attachée au fonds de commerce.

Il convient de préciser que tout « Plan d'Affaire » est basé sur des données prévisionnelles, qui, par nature, présentent des éléments d'incertitude, renforcés dans la période actuelle de crise économique et financière. Cependant, la valeur ainsi obtenue à partir de la méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie ne vient pas remettre en cause la valeur du fonds de commerce apporté.

Nous avons réalisé un test de sensibilité sur les valeurs déterminées par cette méthode.

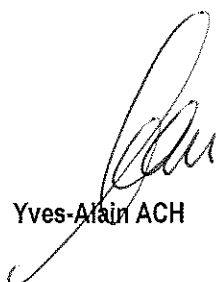
La valeur d'apport a été retenue sur la base de la moyenne des résultats de cette double approche après déduction des valeurs nettes comptables des éléments corporels du fonds de commerce ; étant considéré que les immobilisations corporelles non apportées au cas de la présente opération sont valorisées dans les résultats (Valeur d'Entreprise) obtenus par les approches décrites ci-avant.

### 3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, étant rappelé que cet apport ne peut être dissocié économiquement du reclassement global de l'ensemble des fonds de commerce de Brasserie de la société GROUPE FLO SA et sous réserve de la levée des sûretés grevant le fonds de commerce apporté, nous sommes d'avis que la valeur des actifs apportés, s'élevant à 2.262.900 euros 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 majorée de la prime d'apport.

Fait à Paris, le 24 juillet 2014

Les commissaires à la scission,



Yves-Alain ACH



Jacques ZAKS