



1504058704

DATE DEPOT : 2015-05-05
NUMERO DE DEPOT : 2015R040541
N° GESTION : 2015B09593
N° SIREN :
DENOMINATION : PROCESS MANAGEMENT TECHNOLOGY
ADRESSE : 26 rue George Sand 75016 Paris
DATE D'ACTE : 2015/03/06
TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
NATURE D'ACTE :



AT4HOTEL

Siège social : 26, rue George Sand - 75016 PARIS
Société par Actions Simplifiée en cours de constitution

Rapport du Commissaire aux Apports

Experts Comptables - Commissaires aux Comptes - Associés
Groupe GVGM

Olivier ARTHAUD - Christophe GIRARD - Cédric JACQUET - Nicolas SOUBAGNÉ - Carole TRONCY - Daniel VOLAND

PARIS LYON ROANNE SAINT-GENIS-LAVAL PIERRELATTE COURS LA VILLE

AT4HOTEL

Rapport du Commissaire aux Apports

*Décision des Associés
en date du 10 décembre 2014*

Aux futurs Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée à l'unanimité des futurs associés de la société AT4HOTEL en date du 10 décembre 2014, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Raphaël SALIQUE dans le cadre de la constitution de cette société, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'apport en nature, signé par la personne physique apporteuse concernée le 26 janvier 2015. 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 applicable 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 actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'apport.

Notre mission prenant fin avec la date de 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.

Notre rapport est organisé selon le plan suivant :

- I – Présentation de l'opération et description des apports
- II – Diligences accomplies et appréciations de la valeur des apports
- III – Synthèse
- IV – Conclusion

AT4HOTEL

I – Présentation de l'opération et description des apports

Décision des Associés
en date du 10 décembre 2014

▶ Contexte de l'opération

L'opération envisagée consiste en l'apport d'un logiciel informatique de gestion d'hôtel par Monsieur Raphaël SALIQUE, lors de la constitution de la société AT4HOTEL.

▶ Présentation des parties

▶ Personne physique apporteuse

La société AT4HOTEL va être constituée par l'apport en nature d'un logiciel informatique de gestion d'hôtel détenu par Monsieur Raphaël SALIQUE, demeurant 9 avenue des Tournelles à BOUSSY SAINT ANTOINE (91800) et l'apport en numéraire de trois autres actionnaires.

▶ Société bénéficiaire AT4HOTEL

Conformément au projet de statuts, il est prévu que la société AT4HOTEL soit une société par actions simplifiée au capital de 2 050 000 € ayant son siège social 26, rue George Sand 75016 PARIS.

Son capital, composé de 20 500 actions entièrement libérées, sera détenu par :

- Monsieur Raphaël SALIQUE : attribution de 17 500 actions, de valeur nominale 100€, liées à l'apport en nature du logiciel,
- Monsieur Pierre Antoine Marcel FOURNIER : souscription de 1 500 actions en pleine propriété, de valeur nominale 100€,
- Monsieur Bertrand Marie Xavier NICOLET : souscription de 800 actions en pleine propriété, de valeur nominale 100€,
- Monsieur Philippe Jacques Marie CHORON : souscription de 700 actions en pleine propriété, de valeur nominale 100€.

AT4HOTEL a pour objet de fournir aux professionnels de l'hébergement touristique, sans discrimination de taille, un ensemble de fonctionnalités leur permettant d'optimiser la gestion de leurs stocks (nuitées) dans l'environnement technologique et commercial du e-commerce.

AT4HOTEL

▶ **Présentation de l'opération**

Décision des Associés
en date du 10 décembre 2014

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

▶ **Caractéristiques essentielles de l'apport**

L'apport sera réalisé avec effet à la date de création de la société AT4HOTEL.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du code de commerce.

Nous rappelons que M. Raphaël SALIQUE est propriétaire d'un système d'exploitation hôtelière de type P.M.S (Property Management System) regroupant un ensemble d'applications informatiques développées sur une architecture « full web » SaaS (Software as a service), suivant le modèle « client-serveur » destinées à être fournies à la clientèle d'abonnement.

Ce logiciel informatique ne bénéficie pas d'un dépôt de marque à l'INPI mais fera l'objet, après réalisation de l'apport, d'un dépôt auprès de l'INPI dans les classes 38, 41 et 42.

▶ **Aspects juridiques et fiscaux**

L'apporteur déclare placer ledit apport à titre pur et simple sous le régime prévu à l'article 810 III du Code général des impôts. L'apport sera enregistré au droit fixe. En conséquence, M. Raphaël SALIQUE, apporteur, s'engage à conserver pendant un délai de trois ans à compter de la date de la réalisation définitive de l'apport, les 17.500 actions de la Société bénéficiaire qui lui seront attribuées en rémunération de son apport.

M. Raphaël SALIQUE et la société AT4HOTEL, société bénéficiaire des apports, déclarent opter pour le régime spécial des plus-values prévu à l'article 151 octies du Code général des impôts. Les parties soussignées s'engagent à respecter les règles et notamment l'ensemble des obligations déclaratives prévues par ce texte.

AT4HOTEL

➤ **Condition suspensive**

*Décision des Associés
en date du 10 décembre 2014*

L'apport ne sera définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport par un Commissaire aux apports comportant l'appréciation de la valeur de l'apport en nature du système d'exploitation hôtelière de type P.M.S et des avantages particuliers éventuels.
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation définitive de l'apport et de la constitution de la société bénéficiaire de l'apport.

➤ **Rémunération de l'apport**

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Raphaël SALIQUE :

- 17 500 actions nouvelles de 100 euros chacune, entièrement libérées, de la Société AT4HOTEL, qui seront émises au pair à titre d'augmentation de capital.

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'apport et de l'immatriculation de la société, assimilées aux autres actions : elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

▶ **Présentation de l'apport**

➤ **Méthode d'évaluation retenue**

S'agissant d'un apport en nature, les dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées ne sont pas applicables. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritères.

➤ **Description de l'apport**

M. Raphaël SALIQUE apporte l'intégralité des droits de propriété et de jouissance qu'il détient sur le système d'exploitation hôtelière de type P.M.S.

AT4HOTEL

II – Diligences et appréciations de la valeur des apports

*Décision des Associés
en date du 10 décembre 2014*

► *Diligences mises en œuvre*

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé 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 les futurs associés de la société AT4HOTEL sur la valeur de l'apport devant être effectué par Monsieur Raphaël SALIQUE.

Nous avons notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, de comprendre la fonctionnalité du logiciel, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- vérifié la propriété de l'actif apporté par une attestation signée par Maître MONTAGARD le 5 décembre 2014 ;
- pris connaissance de l'activité de AT4HOTEL au regard des différentes informations transmises par le futur Président M. Emmanuel KORBENDAU ;
- obtenu et revu la cohérence des données prévisionnelles sur quatre ans, à horizon 31 décembre 2018 de AT4HOTEL, avec les Conseils de la société ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- étendu les critères de valorisation à des analyses des flux de trésorerie prévisionnels disponibles, en s'inscrivant dans une démarche de prise de connaissance approfondie de l'entreprise.

Nous avons également :

- contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété,
- apprécié la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur des apports,
- vérifié, jusqu'à la date du rapport, de l'absence de faits ou événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports,
- et enfin, nous nous sommes assurés que la valeur des apports n'est pas surévaluée, et vérifié qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'apport.

AT4HOTEL

Décision des Associés
en date du 10 décembre 2014

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part du Président de la société AT4HOTEL, M. Emmanuel KORBENDAU, nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événement pouvant, d'une part, grever la consistance du logiciel apporté lors de la constitution de la société ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions à horizon 31 décembre 2018 qui nous ont été communiquées.

▶ **Appréciation de la méthode de valorisation des apports au regard de la réglementation comptable**

L'apport du logiciel envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée du logiciel en tant que valeur d'apport.

S'agissant d'un apport en nature, les dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées ne sont pas applicables.

▶ **Réalité de l'apport**

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété du logiciel par Monsieur Raphaël SALIQUE, objet du présent apport. Nous avons notamment obtenu une attestation de Maître Montagnard sur l'origine de propriété du logiciel.

▶ **Appréciation de la valeur de l'apport**

▶ Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur un logiciel de gestion d'hôtels.

▶ Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant plusieurs approches d'évaluation basées sur les coûts. Ces différentes approches prennent essentiellement en compte le temps passé pour créer le logiciel.

AT4HOTEL

➤ Méthodes utilisées par la société AT4HOTEL

Décision des Associés
en date du 10 décembre 2014

Les futurs associés de la société AT4HOTEL ont mis en place trois méthodes d'évaluation :

- Une première méthode basée sur le temps effectivement passé pour créer le logiciel. M. Raphaël SALIQUE a consacré une partie de son temps au développement du logiciel depuis 2004. Cela représente 10 années continues de travaux d'analyse du cahier des charges dans tous ses développements, de conceptualisation, d'écritures d'algorithmes de traitements, soit l'équivalent de 2 500 journées de travail. En reprenant le tarif journalier de référence d'un développeur (650 € HT), la valeur estimée du logiciel s'élève à 1 625 K€.
- La deuxième méthode mise en œuvre est la méthode « COCOMO », acronyme de « Constructive Cost Model », mise au point par le Dr Barry Boehm en 1981. En matière de logiciel, le travail effectué est quantifié en lignes de codes. Le logiciel créé par M. Raphaël SALIQUE représente en l'état 85 000 lignes de code original. D'après la formule de « COCOMO », ce nombre de lignes se traduit en 255 hommes/mois, soit une équivalence de 38 250 heures. En prenant comme dans la méthode 1, un tarif journalier de référence et en appliquant une décote de 40% liée à l'absence actuelle de la fonctionnalité site web, la valeur estimée du logiciel s'élève, selon cette méthode, à 1 760 K€.
- La troisième méthode est appelée « Point de fonction ». Cette méthode d'estimation a été proposée par le chercheur Alan Albrecht en 1979 et a été normalisée par l'ISO en 2003. Elle s'analyse en deux phases : une mesure de la taille du logiciel à partir des fonctionnalités offertes aux utilisateurs et une pondération par différents indicateurs spécifiques au projet. Selon le concepteur de cette méthode, la réalisation d'un point de fonction représente une charge de travail de deux jours/homme, ce qui conduit à une estimation d'un volume de 2 878 jours pour la création du logiciel. Comme dans les deux méthodes précédentes, en retenant un tarif journalier de référence, la valeur estimée par cette méthode s'élève à 1 871 K€.

Globalement, ces trois approches nous semblent avoir un fondement théorique similaire, puisqu'elles estiment le coût du logiciel en prenant comme référence principale le temps de travail passé par M. Raphaël SALIQUE pour créer ce dernier. De notre point de vue, l'utilisation d'une seule approche par les coûts n'est pas suffisante pour évaluer un logiciel. En effet, la valeur d'un actif dépend principalement des profits qui peuvent en résulter, et pas uniquement de son coût de création et de mise en service. En conséquence, une approche par la rentabilité future nous semble incontournable en l'espèce.

AT4HOTEL

*Décision des Associés
en date du 10 décembre 2014*

La société nous ayant transmis un business plan, nous avons donc mis en œuvre la méthode des DCF (Discounted Cash Flow) pour vérifier la valorisation trouvée par les futurs associés de la société AT4HOTEL.

➤ **Valorisation du logiciel AT4HOTEL par les DCF**

Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie

Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise ou d'un actif par l'actualisation des flux financiers issus d'un plan prévisionnel à un taux qui reflète l'exigence de rentabilité des actionnaires vis à vis de l'entreprise, en tenant compte d'une valeur de sortie à l'horizon de ce plan.

L'application de l'approche DCF avec le business plan transmis par le management de la société AT4HOTEL, donne une valeur du logiciel supérieure à la valeur retenue pour l'apport qui peut s'expliquer par le choix d'hypothèses optimistes de développement en terme de parts de marché.

En conséquence, après avoir effectué des analyses du secteur de l'hôtellerie et de la concurrence, nous avons révisé les hypothèses du prévisionnel pour les remplacer par les suivantes :

- Un décalage de quelques mois dans la commercialisation de l'abonnement au site web dont le design n'est pas terminé.
- Une détention de part de marché en hausse de 5% les deuxième et troisième années, pour ensuite ralentir la dernière année afin d'atteindre 15% de part de marché au global (maximum) ;
- Concernant le personnel (charge prépondérante au vu de l'activité), nous nous sommes basés sur les indications transmises par les futurs associés de la société AT4HOTEL.

Une fois ce business plan révisé, nous avons mis en place un DCF avec les hypothèses suivantes, conformes aux pratiques en matière d'évaluation d'un actif dans le cadre d'une start up :

- Un horizon explicite de 4 ans,
- Un taux d'actualisation de 30%, composé d'un coût de la dette de 3% et d'un coût des capitaux propres de 30% (dont un bêta de 1.46),
- Un taux de croissance à l'infini de 1.5%,
- Des investissements de 30 K€ par année,
- Des emprunts et des variations de BFR nuls (compte tenu des modalités de facturation par abonnement).

HOTEL

› Synthèse des valorisations

on des Associés
du 10 décembre 2014

La valorisation moyenne ressortant de l'application de la méthode des DCF au business plan est manifestement divergente selon qu'elle prend en compte le business plan actuel ou celui révisé par nos soins. Nous pouvons donc en conclure que la valeur du logiciel dépend fortement des hypothèses prévisionnelles retenues pour l'établissement du Business Plan.

III – Synthèse

Au regard du contexte et des éléments en notre possession, nous nous sommes assurés de la correcte application de la réglementation comptable en vigueur dans le cadre d'un apport en nature à une société.

Nos contrôles ont permis de nous assurer de la pleine propriété du logiciel par M. Raphaël SALIQUE.

Globalement, nous considérons que l'approche d'évaluation par les coûts proposée à titre de méthode unique n'est pas suffisante. La valeur d'un actif dépend principalement des profits qui peuvent en résulter, et non pas uniquement des coûts de création et de mise en service. La prise en compte de la notion de revenus futurs dégagés pour déterminer la valeur d'un actif est indispensable selon les pratiques des évaluateurs, notamment dans les sociétés en cours de création.

Pour pallier l'utilisation d'une approche uniquement basée sur les coûts, nous avons mis en œuvre une méthode complémentaire (DCF : Discounted Cash-Flow), via un Business Plan qui nous a été transmis. La mise en œuvre de la méthode des DCF avec les hypothèses prévisionnelles transmises par les porteurs du projet donne une valeur du logiciel supérieure à la valeur retenue pour le rapport.

Néanmoins, la mise en œuvre de cette même méthode, sur la base d'hypothèses prévisionnelles corrigées par nous, pour tendre vers une approche moins optimiste, donne une valeur inférieure à la valeur retenue pour l'apport.

En conséquence, la valeur du logiciel est, selon nous, directement liée à la réalisation des prévisions d'activité de la société et, de fait, subit une extrême sensibilité.

Au regard de l'ensemble de ces diligences, nous sommes en mesure d'émettre la conclusion ci-après.

HOTEL

on des Associés
du 10 décembre 2014

IV. Conclusion

Sur la base de nos travaux, et à la date du présent rapport, compte tenu des observations précédemment formulées, nous ne sommes pas en mesure de conclure que la valeur des apports s'élevant à 1 750 000 Euros n'est pas surévaluée.

Fait à Tassin, le 06 mars 2015

GVGM AUDIT

Olivier Arnaud

