

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 B 26284
Numéro SIREN : 808 531 339
Nom ou dénomination : Pamir

Ce dépôt a été enregistré le 19/09/2023 sous le numéro de dépôt 113949

CAUCHY - CHAUMONT & ASSOCIES

S.C.P. de Commissaires aux Comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

PAMIR

79 rue de la Boétie

75008 Paris

808 531 339 R.C.S. Paris

APPORTS DE 11.064 ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ KOBE PARTNERS

**PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIERE PB, MONSIEUR JULES BOUSCATEL,
MADAME CHLOÉ CHRÉTIEN, MONSIEUR TRISTAN PARR,
MADAME MONIQUE ROOSMALE NEPVEU
ET MONSIEUR ABDUL-AZIZ SHAKASHIR**

À LA SOCIÉTÉ PAMIR

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

PAMIR

79 rue de la Boétie

75008 Paris

808 531 339 R.C.S. Paris

APPORTS DE 11.064 ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ KOBE PARTNERS

**PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIERE PB, MONSIEUR JULES BOUSCATEL,
MADAME CHLOÉ CHRÉTIEN, MONSIEUR TRISTAN PARR,
MADAME MONIQUE ROOSMALE NEPVEU
ET MONSIEUR ABDUL-AZIZ SHAKASHIR**

À LA SOCIÉTÉ PAMIR

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Aux associés de la société PAMIR,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des associés de la société PAMIR en date du 18 juillet 2023 concernant l'apport de 11.064 actions de la société KOBE PARTNERS, par la société IMMOBILIERE PB (ci-après l'« Apporteur Personne Morale ») et par Monsieur Jules BOUSCATEL, Madame Chloé CHRETIEN, Monsieur Tristan PARR, Madame Monique ROOSMALE NEPVEU et Monsieur Abdul-Aziz SHAKASHIR (ci-après les « Apporteurs Personnes Physiques ») (ensemble les « Apporteurs ») à la société PAMIR (ci-après la « Société Bénéficiaire »), nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L.225-147 du Code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans un contrat d'apport de titres de la société KOBE SAS (ci-après dénommé « contrat d'apport ») signé par les Apporteurs et le représentant de la Société Bénéficiaire en date du 15 septembre 2023. 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 selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative 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 au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée le cas échéant de la prime d'apport.

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.

Nous avons l'honneur, par le présent rapport, de vous rendre compte de l'accomplissement de notre mission, en précisant qu'à aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales, instituant des incompatibilités, interdictions et déchéances, pour l'exercice de notre mission.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusion présentées, ci-après, selon le plan suivant :

- 1 – Présentation de l'opération et description des apports
- 2 – Diligences mises en œuvre et appréciation de la valeur des apports
- 3 – Conclusion

1 – PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le contrat d'apport signé le 15 septembre 2023, peuvent se résumer comme suit.

1.1. Présentation des personnes participant à l'opération

1.1.1. Apporteur Personne Morale : La société IMMOBILIERE PB

La société IMMOBILIERE PB est une société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros, dont le siège social est situé 16, rue de Logelbach à Pars (75017) ; elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 438 298 192.

1.1.2. Apporteurs Personnes Physiques

1.1.2.1. Monsieur Jules BOUSCATEL

Monsieur Jules BOUSCATEL, né le 12 décembre 1994 à Neuilly Sur Seine (92), de nationalité française, demeurant 6, rue Auguste Bartholdi à Paris (75015).

1.1.2.2. Madame Chloé CHRETIEN

Madame Chloé CHRETIEN, né le 26 avril 1994 à Luxembourg (Luxembourg), de nationalité française, demeurant 6, rue Auguste Bartholdi à Paris (75015).

1.1.2. 3. Monsieur Tristan PARR

Monsieur Tristan PARR, né le 27 mai 1993 à Boulogne-Billancourt (92), de nationalité française, demeurant 63, rue Bonaparte à Paris (75006).

1.1.2.4. Madame Monique ROOSMALE NEPVEU

Madame Monique ROOSMALE NEPVEU, née le 10 juillet 1940 à Saint Priest Taurion (87), de nationalité française, demeurant 40, route de Malagnou – 1208 Genève (Suisse).

1.1.2.5. Monsieur Abdul-Aziz SHAKASHIR

Monsieur Abdul-Aziz SHAKASHIR, né le 26 mai 1992 à Monaco (98), de nationalité libanaise, demeurant Street 9, Villa 15, Al Safa 1, PObox 26553, UAE.

1.1.3. Société Bénéficiaire - PAMIR

La société PAMIR est une société par actions simplifiée au capital de 179.355,70 euros divisé en 1.793.557 actions ordinaires d'une valeur nominale de dix centimes (0,10) d'euro chacune, entièrement libérées. Elle a émis les valeurs mobilières et BSPCE donnant accès à son capital de sorte que son capital social sur une base pleinement diluée d'actions exerçables à la date du présent rapport est composé de 1.816.480 actions ordinaires.

Son siège social est situé 79, rue de la Boétie - 75008 Paris ; elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 808 531 339.

La société PAMIR « a pour objet, directement ou indirectement, en France et à l'étranger :

- *la gestion d'installations sportives et de loisirs, toute activité de soins corporels, gratuite ou payante, de commerce d'articles de sport et de loisirs, de restauration rapide, de gestion de supports de publicité, ainsi que toute autre activité gratuite ou payante se rapportant directement ou indirectement aux activités précitées ;*
- *la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tout fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tout établissement, fonds de commerce, usine, atelier, se rapportant à l'une ou l'autre des activités précitées ;*
- *la prise, l'acquisition, l'exploitation, ou la cession de tout procédé de brevet concernant ces activités ;*
- *et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, juridiques, industrielles, économique et financières, civiles et commerciales, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout autre objet similaire ou connexe ;*

de manière à avoir un impact sociétal et environnemental positif et significatif dans le cadre de ses activités commerciales et opérationnelles ».

1.1.4. Société dont les titres sont apportés - KOBE PARTNERS

La société KOBE PARTNERS (ci-après dénommée « Société dont les titres sont apportés ») est une société par actions simplifiée au capital de 22.367 euros divisé en 22.367 actions d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, entièrement libérées et détenues par les associés suivants :

Associés	Nombre d'actions	Pourcentage
PAMIR	11 303	50,5%
Jules BOUSCATEL	3 030	13,5%
Chloé CHRETIEN	3 031	13,6%
IMMOBILIERE PB	1 227	5,5%
Tristan PARR	2 426	10,8%
Monique Roosmale NEPVEU	1 049	4,7%
Abdul-Aziz SHAKASHIR	301	1,3%
TOTAL	22 367	100%

Son siège social est situé 3, rue Richelieu Paris (75017) ; elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 845 194 158.

La société KOBE PARTNERS a pour objet, « *directement ou indirectement, en France et à l'étranger :*

- *Création, conception, exploitation de salles de sport, clubs de culture physique et de musculation, exploitation d'installations et d'équipements sportifs, exploitation et gestion d'équipements sportifs permettant la pratique d'activités sportives et de loisir en groupe ou individuellement ;*
- *Mise à disposition d'enseignement de disciplines sportives par voie de fourniture de cours collectifs ou individuels ;*
- *Organisation de manifestations et événements sportifs ;*
- *Commerce de détail de tous articles de sport, et notamment vêtements, survêtements, maillots, accessoires vestimentaires en toutes matières ;*
- *Mise à disposition et vente de boissons non alcoolisées ;*
- *Le conseil en toutes ses matières ;*
- *La prise de participation, la reprise, la propriété par voie d'apport, de commandite, de souscription ou autrement de tous droits sociaux dans toutes sociétés quelle que soit leur activité ou forme juridique, française ou étrangères, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;*
- *La prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ;*
- *La participation directe ou indirecte à toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières, immobilières, soit par voie de création de sociétés, d'apport à ces sociétés ou à des sociétés existantes, de fusion ou d'alliance avec elles, ou avec toutes autres personnes physiques ou morales, la constitution et d'adhésion à tous groupements d'intérêts économiques ;*

Et plus généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires, de manière à avoir un impact sociétal et environnemental positif et significatif dans le cadre de ses activités commerciales et opérationnelles ».

1.1.5. Liens entre les parties

Les Apporteurs ne sont pas dirigeants de la Société Bénéficiaire. Par ailleurs, la société IMMOBILIERE PB et la Société Bénéficiaire n'ont pas de dirigeants communs.

En revanche, la société PAMIR détient 50,5% du capital social de la société KOBE PARTNERS.

1.2. Description de l'opération

1.2.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé s'inscrit dans le cadre d'une opération de restructuration du groupe PAMIR.

1.2.2. Conditions suspensives

Conformément à l'article 8 du contrat d'apport signé en date du 15 septembre 2023, les apports sont soumis à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

- a) « Etablissement d'un rapport d'un Commissaire aux Apports désigné par décision unanime des associés du Bénéficiaire, comportant l'appréciation de la valeur de l'Apport conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et confirmant que la valeur de l'Apport n'est pas surévaluée ;*
- b) Approbation par la collectivité des associés du Bénéficiaire, du montant de l'Apport, et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital devant en résulter ;*
- c) Signature par M. Jules Bouscatel et par Mme Chloé Chrétien ainsi que par les principaux associés de Pamir SAS du pacte d'associés relatif aux transferts de titres Pamir SAS amendé à la Date de Réalisation ;*
- d) Signature par chacun des Apporteurs autres que M. Jules Bouscatel et que Mme Chloé Chrétien du pacte d'associés relatif aux transferts de titres Pamir SAS par les Associés Minoritaires en vigueur à la Date de Réalisation ;*

- e) Résiliation par les Apporteurs concernés et le Bénéficiaire du Pacte d'associés relatif aux transferts de titres KOBE PARTNER SAS en date du 29 mars 2021 ;
- f) Résiliation par les Apporteurs et le Bénéficiaire du Pacte d'associés relatif aux transferts de titres KOBE PARTNER SAS par les Associés Minoritaires en date du 29 mars 2021 pour ce qui est des Apporteurs ;
- g) Signature par Monsieur Jules Bouscatel, Madame Chloé Chrétien et M. Tristan Parr d'une promesse unilatérale de vente de titres Pamir ;

L'Apport et l'augmentation corrélative du capital du Bénéficiaire seront considérés comme définitivement réalisés à compter de la réalisation des conditions suspensives visées ci-dessus (la « Date de Réalisation »).

Si les conditions suspensives ci-dessus n'ont pas été définitivement réalisés au plus tard le 15 octobre 2023, le présent Contrat d'Apport sera caduc et considéré comme nul et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre ».

1.3. Présentation des apports

1.3.1. Description des apports

Selon les termes du contrat d'apport, 11.064 actions de la société KOBE PARTNERS sur les 22.367 actions existantes seront apportées à la société PAMIR par les personnes suivantes :

Apporteurs	Nombre d'actions apportées
Jules BOUSCATEL	3 030
Chloé CHRETIEN	3 031
IMMOBILIERE PB	1 227
Tristan PARR	2 426
Monique Roosmale NEPVEU	1 049
Abdul-Aziz SHAKASHIR	301
TOTAL	11 064

1.3.2. Evaluation des apports

Selon les termes du contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions KOBE PARTNERS en tant que valeur d'apport.

En conséquence, les apports s'élèvent à un montant global de 4.983.225,60 euros pour l'ensemble des 11.064 actions apportées, soit un montant par action de 450,40 euros, selon la répartition suivante par Apporteur :

Apporteurs	Valeur des apports
Jules BOUSCATEL	1 364 712,00 €
Chloé CHRETIEN	1 365 162,40 €
IMMOBILIERE PB	552 640,80 €
Tristan PARR	1 092 670,40 €
Monique Roosmale NEPVEU	472 469,60 €
Abdul-Aziz SHAKASHIR	135 570,40 €
TOTAL	4 983 225,60 €

1.3.3. Rémunération des apports

En rémunération de ces apports, il sera attribué aux Apporteurs à la date de réalisation des apports un nombre total de 230.488 actions de la société PAMIR d'une valeur nominale de 0,10 euro chacune, assortie d'une prime d'apport unitaire de 21,52 euros.

Le capital social de la société PAMIR sera donc augmenté d'un montant de 23.048,80 euros. La différence entre la valeur des apports et la valeur nominale totale des titres qui le rémunèrent, à savoir la somme de 4.960.176,80 euros, sera affectée à un compte « Prime d'Apport » dans les capitaux propres de la société PAMIR à hauteur de 4.960.101,76 euros sur lequel tous les associés (Apporteur ou non) auront les mêmes droits, et une soulte de 75,04 euros pour éviter l'existence de rompus.

Le tableau suivant présente la répartition par Apporteur de la rémunération des apports :

Apporteurs	Actions nouvelles	Augm. capital	Prime d'apport	Soulte
Jules BOUSCATEL	63 122	6 312 €	1 358 385,44 €	14,36 €
Chloé CHRETIEN	63 143	6 314 €	1 358 837,36 €	10,74 €
IMMOBILIERE PB	25 561	2 556 €	550 072,72 €	11,98 €
Tristan PARR	50 539	5 054 €	1 087 599,28 €	17,22 €
Monique Roosmale NEPVEU	21 853	2 185 €	470 276,56 €	7,74 €
Abdul-Aziz SHAKASHIR	6 270	627 €	134 930,40 €	13,00 €
TOTAL	230 488	23 048,80 €	4 960 101,76 €	75,04 €

1.4. Charges et conditions de l'opération

La Société PAMIR aura la propriété des droits sociaux apportés à compter du jour de la Date de Réalisation, soit à l'issue de la levée de l'ensemble des conditions suspensives mentionnées au paragraphe 1.2.2 du présent rapport.

Au plan fiscal, les parties signataires au contrat d'apport ont placé l'opération considérée :

- En matière d'impôt sur le revenu pour les Apporteurs Personnes Physiques, résidents français : en sursis d'imposition tel que prévu par l'article 150-0 B du Code Général des Impôts,
- En matière d'impôt sur les sociétés pour la société IMMOBILIERE PB : sous le régime spécial prévu aux articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts,
- En matière de droits d'enregistrement : les apports seront enregistrés gratuitement.

2 – DILIGENCES MISES EN ŒUVRE ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 – Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société PAMIR sur l'absence de surévaluation des apports effectués par les Apporteurs. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations.

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. Notre rapport ne peut pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des décisions de la collectivité des associés appelés à se prononcer sur l'opération d'apports.

Nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission afin :

- de contrôler la réalité des apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- de vérifier, par une approche d'évaluation, que la valeur réelle des apports est au moins égale à la valeur des apports proposée dans le contrat d'apport.

A ce titre, nous avons effectué, en particulier, les travaux suivants :

- Nous nous sommes entretenus avec les responsables des parties concernées par la présente opération, ainsi que leurs conseils externes, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités économiques, comptables et juridiques envisagées,
- Nous avons procédé à l'examen des documents juridiques relatifs à l'opération et en particulier du contrat d'apport signé par les parties en présence en date du 15 septembre 2023, ainsi que de ses annexes,
- Nous avons vérifié la pleine propriété des actions apportées et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété,
- Nous avons consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale de la société KOBE PARTNERS,
- Nous avons pris connaissance de l'activité de la société KOBE PARTNERS au regard des comptes annuels afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2022, date de clôture du dernier exercice social,
- Nous avons apprécié la pertinence de la méthode retenue pour déterminer la valeur des apports sur la base des informations communiquées. Pour ce faire, nous avons revu la cohérence des données financières utilisées pour le calcul de l'EBITDA de référence de la société KOBE PARTNERS. Il convient de souligner que, s'agissant d'estimations pour certaines de ces données financières, nos diligences ont consisté à apprécier si les hypothèses retenues constituent une base raisonnable et à vérifier la traduction chiffrée de ces hypothèses,
- Nous avons testé la sensibilité de la valeur obtenue à la variation des principaux paramètres financiers,

- Nous avons procédé à nos propres travaux de valorisation des titres de la société KOBE PARTNERS.

Enfin, nous avons demandé au représentant de la Société Bénéficiaire de nous confirmer, dans une lettre d'affirmation, l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération d'apports d'actions, l'absence de faits ou d'événements significatifs susceptibles de remettre en cause la valeur des actions apportées.

2.2 – Appréciation de la valeur des apports

Comme indiqué au paragraphe 1.3.2, les actions de la société KOBE PARTNERS sont apportées pour un montant global de 4.983.225,60 euros par les Apporteurs à la société PAMIR.

2.2.1. Présentation de la méthode d'évaluation utilisée

Les apports des titres envisagés sont effectués par des personnes physiques, d'une part, et par une personne morale détenant une quote-part minoritaire dans la société KOBE PARTNERS, d'autre part.

Par ailleurs, selon les termes du contrat d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée de ces titres en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 (tel que modifié par les règlements successifs suivants) relatif au plan comptable général concernant notamment les principes de détermination de la valeur d'apport, et n'appelle pas, en conséquence, de commentaire de notre part.

2.2.2. Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par les Apporteurs des 11.064 actions de la société KOBE PARTNERS, objets du présent apport.

En outre, l'état relatif aux inscriptions des privilèges et publications de la société KOBE PARTNERS, délivré le 20 juin 2023 par le Greffe du Tribunal de commerce de Paris, fait apparaître l'absence de restriction de propriété sur les titres apportés.

2.2.3. Appréciation de la valeur des apports

La présente opération porte sur des actions représentant 49,47% du capital de la société KOBE PARTNERS pour une valeur globale de 4.983.225,60 euros.

Cette dernière repose sur la valeur attribuée à la société KOBE PARTNERS déterminée à partir d'une valeur d'entreprise provenant d'un multiple de son EBITDA prévisionnel, diminuée de l'endettement financier net.

Le contrôle arithmétique de cette approche n'appelle pas d'observation particulière de notre part.

Nous avons obtenu le détail et la justification des valeurs estimées pour le calcul de l'EBITDA de la société KOBE PARTNERS. S'agissant essentiellement de prévisions, nous nous sommes assurés de leur cohérence par rapport, d'une part, aux données existantes jusqu'au 31 mai 2023 et, d'autre part, aux hypothèses retenues pour la construction du plan d'affaires sur la période du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026.

Par ailleurs, sur la base de ces données financières historiques et prévisionnelles communiquées par le management, nous avons procédé à une évaluation de la société KOBE PARTNERS selon une approche multicritère combinant :

- une méthode intrinsèque (« cash-flows actualisés »),
- une méthode analogique fondée sur des multiples observés lors de transactions récentes sur des sociétés et des secteurs comparables.

Les méthodes que nous avons mises en œuvre sont celles usuellement utilisées pour l'évaluation d'entreprises.

Nous avons apprécié la sensibilité des valeurs attribuées à la société KOBE PARTNERS à la variation des principaux paramètres utilisés dans la mise en œuvre de ces méthodes en faisant varier les paramètres sensibles : multiple d'EBITDA, taux d'actualisation, taux de croissance sur la durée du plan d'affaires et à l'infini.

Le résultat de nos travaux ne remet pas en cause l'évaluation de la société KOBE PARTNERS, donc la valeur attribuée aux apports.

Il convient néanmoins de souligner que s'agissant de prévisions, celles-ci présentent, par nature, un caractère incertain, les réalisations pourront différer, parfois de manière significative, des informations prévisionnelles établies.

Au terme de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur des apports.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à un montant total de 4.983.225,60 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, augmentée de la prime d'apport.

Fait à Paris, le 18 septembre 2023

Commissaire aux apports

SCP CAUCHY - CHAUMONT & ASSOCIES

Société de Commissaires aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris



Grégory CAUCHY

Associé