RCS : BOBIGNY
Code greffe : 9301

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 BOBIGNY atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2018 B 11798
Numéro SIREN : 844 692 434
Nom ou dénomination : LENATES

Ce dépôt a été enregistré le 26/09/2019 sous le numéro de dépôt 47351

APPORT EN NATURE DE 11.263 TITRES EN PLEINE PROPRIETE

DE LA SOCIETE GROUPE BMF

PAR MONSIEUR FABIEN BERTINI

A LA SOCIETE LENATES

==========

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS
ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-147
DU CODE DE COMMERCE

==========

DECISION DE L'ASSOCIE UNIQUE DE LA SOCIETE LENATES

Commissaire aux comptes • Membre ATH

50, RUE DE PICPUS - 75012 PARIS
Tél : +33 1 43 43 90 00 - Fax : +33 1 43 44 92 65
Email : bm12@berdugometoudi.fr

98, AVENUE DE VILLIERS - 75017 PARIS
Tél : +33 1 40 72 54 10 - Fax : +33 1 40 72 60 95
Email : bm17@berdugometoudi.fr

www.berdugometoudi.fr

SFECO & Fiducia Audit

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE PARIS
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 62 400 EUROS - RCS PARIS B 712 042 639

Greffe du tribunal de commerce de Bobigny : dépôt N°47351 en date du 26/09/2019

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
sur la valeur des apports de 11.263 titres en pleine propriété de la société GROUPE BMF devant être effectués par Monsieur Fabien BERTINI à la société LENATES

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société LENATES en date du 25 mars 2019, concernant l'apport de titres de la société GROUPE BMF devant être effectué par Monsieur Fabien BERTINI, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de Commerce sur l'appréciation de la valeur des apports.

La valeur des titres apportés a été arrêtée dans le contrat d'apport signé par le représentant des sociétés concernées en date du 28 juin 2019. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport envisagé n'est pas surévaluée.

A 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 professionnelle requiert la mise en œuvre des diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur de l'apport, 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 des apports, augmentée de la prime d'émission. 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.

Notre rapport vous est présenté selon le plan suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. PRESENTATION DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES CONCERNEES PAR L'OPERATION

1.1.1. SOCIETE DONT LES TITRES SONT APPORTES

GROUPE BMF, *société dont les titres sont apportés*, est une société à responsabilité limitée dont le capital social s'élève à 5.000.000 €, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 499 855 740. Son siège social est sis 26/30 Boulevard Biron à Saint Ouen (93400).

L'activité de la société consiste en l'acquisition et la détention de tous titres de participation ou de placement, parts et actions de toutes sociétés et généralement de toutes valeurs mobilières ainsi que la gestion de ces titres et valeurs mobilières.

GROUPE BMF intervient, au travers de ses filiales, essentiellement dans la promotion immobilière, l'activité de marchand de biens et les foncières d'investissements.

Au cours de l'exercice 2018, cette dernière société a réalisé un chiffre d'affaires de 400 K€ pour un résultat net de 3.291 K€. Ses capitaux propres s'établissaient à 32.728 K€ au 31 décembre 2018.

Au niveau groupe, le chiffre d'affaires consolidé 2018 s'élevait à 33.896 K€ pour un résultat net de 3.237 K€ et des capitaux propres consolidés 48.277 K€.

1.1.2. SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS

LENATES, *société bénéficiaire des apports*, est une société par actions simplifiée dont le capital social s'élève à 1.000 €, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 844 692 434. Son siège social est sis 26/30 Boulevard Biron à Saint Ouen (93400).

Cette société holding familiale, constituée en décembre 2018, n'a eu aucune activité jusqu'à ce jour outre celle d'acquérir 921 parts de GROUPE BMF (3,43 % du capital) en date du 21 décembre 2018.

La société clôturera son premier exercice social le 31 décembre 2019.

1.1.3. APPORTEUR

Il s'agit de Monsieur Fabien BERTINI, né le 19 aout 1976 à Paris 12ème, de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de biens avec Madame Esther Chirly EMKIES, demeurant 4 rue Thiers 75116 Paris.

1.2. LIENS ENTRE LES PARTIES

Monsieur Fabien BERTINI, apporteur, détient directement les pourcentages suivants dans le capital des sociétés participant à la présente opération d'apport :

- 1.000 titres en pleine propriété de la société LENATES, bénéficiaire des apports, soit 100 % de son capital ;
- 12.502 titres en pleine propriété de la société GROUPE BMF, dont les titres sont apportés, soit 46,57 % de son capital.

Il convient de noter également que la société LINATES détient 921 titres en pleine propriété de la société GROUPE BMF, soit 3,43 % de son capital.

En conclusion, Monsieur Fabien BERTINI détient, directement ou indirectement 50 % du capital de la société GROUPE BMF.

1.3. ECONOMIE GENERALE DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

L'opération d'apport s'inscrit dans le cadre d'une réorganisation des actifs professionnels de Monsieur Fabien BERTINI et de son frère Monsieur Michael BERTINI, tous deux associés égalitaires dans le capital de la société GROUPE BMF.

Messieurs Fabien BERTINI et Michael BERTINI ont ainsi le projet de transférer chacun à leur société holding familiale respective, à savoir à la société LENATES pour Monsieur Fabien BERTINI et à la société CASAMELY pour Monsieur Michael BERTINI, la totalité des parts moins 1 part qu'ils détiennent directement dans GROUPE BMF, soit chacun 12.501 parts, en partie par une cession de parts (soit 1.238 titres) et en partie par un apport de parts (soit 11.263 titres), ces deux opérations devant se réaliser concomitamment.

A l'issue des opérations projetées (apport et cession), la société LINATES détiendra directement 49,99 % du capital de GROUPE BMF. Il en sera de même pour la holding familiale de son frère, la société CASAMELY.

1.4. MODALITES DE L'OPERATION

1.4.1. ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX

Les actions nouvelles de la société LINATES attribuées à Monsieur Fabien BERTINI en contrepartie de son apport seront, dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital de la bénéficiaire, destinées à rémunérer l'apport.

Elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales de la bénéficiaire.

L'évaluation des apports correspond à la valeur réelle des titres GROUPE BMF.

Sur le plan fiscal :

L'apporteur est une personne physique. Le régime fiscal applicable aux plus-values sur apports des titres relève du régime des plus-values des particuliers.

L'apport bénéficie du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés tel que prévu à l'article 150-OB-ter du Code Général des Impôts.

Par conséquent il sera mis fin au report en cas de cession ultérieure par Monsieur Fabien BERTINI des titres reçus lors de l'apport, ou de cession par la société LINATES des titres GROUPE BMF apportés si cette dernière cession se déroule dans les trois ans suivant l'apport. Dans ce dernier cas, le report d'imposition serait toutefois maintenu en cas de réinvestissement par la société dans les deux ans suivant la cession d'au moins 60% du produit de la cession dans une activité économique.

Conformément aux dispositions des articles 810 I, 816 et 817 du Code Général des Impôts, l'apport donnera lieu à la perception d'un droit fixe.

1.4.2. CONDITIONS SUSPENSIVES

L'opération d'apport est soumise à l'approbation, par l'associé unique de la société LINATES, de l'apport des titres de la société GROUPE BMF, et de l'émission des titres LINATES créés en rémunération de cet apport.

1.5. EVALUATION DES APPORTS

Sur le plan comptable, l'opération constitue en un apport d'actifs isolés, exclu du champ d'application du règlement ANC n° 2017-01 du 5 mai 2017 . Les apports doivent ainsi être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire pour leur valeur réelle.

Il a été retenu une valeur globale d'apport de 22.739.997 euros, soit 2.019 euros par titre apporté.

1.6. REMUNERATION DES APPORTS

En rémunération de l'apport, sur la base d'une valeur de 1.000 euros pour la société LINATES, correspondant à son capital social, la société n'ayant eu aucune activité depuis sa création (outre que celle d'acquérir 3,43 % du capital de GROUPE BMF), il serait procédé à l'attribution de 22.739.997 actions nouvelles de la société LINATES, au profit de Monsieur Fabien BERTINI, émises à titre d'augmentation de capital, dont le prix d'émission s'élève à 1 euro de valeur nominale par action, soit une augmentation de capital totale de 22.739.997 euros.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES 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 de l'associé unique appelé à se prononcer sur l'opération.

Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

2.1 DILIGENCES ACCOMPLIES

En exécution de la mission qui nous a été confiée et conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes afin de :

- contrôler la réalité des droits sociaux apportés ;
- analyser la valeur individuelle proposée dans le projet de traité d'apport ;
- procéder à une approche directe de la valeur de l'apport ;
- vérifier la valeur des apports considérés dans leur ensemble et nous assurer jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause les valeurs des apports.

Notre mission prévue par la loi, a pour objet d'éclairer l'associé sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et ne relève, ni d'une mission d'audit, ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des opérations spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Nous avons en particulier effectué les travaux suivants :

- nous nous sommes entretenus avec les responsables des sociétés concernées en charge de l'opération et leurs conseils tant pour appréhender le contexte de l'opération proposée, que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;
- nous avons examiné le projet de traité d'apport ;
- nous avons vérifié la pleine et entière propriété des droits sociaux apportés ;
- nous avons pris connaissance des documents communiqués par la direction financière des sociétés dont les titres sont apportés, en particulier les comptes annuels clos au 31 décembre 2018 de la société GROUPE BMF et de ses principales filiales et des comptes consolidés (normes françaises) clos au 31 décembre de la société GROUPE BMF ;
- nous avons pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et consolidés de la société GROUPE BMF au 31 décembre 2018 ;
- nous avons également pris connaissance des méthodes de calcul de réévaluation des actifs immobiliers, établies par le management ;
- nous avons effectué des travaux d'évaluation nécessaires afin de corroborer la valeur d'apport retenue ;
- nous nous sommes assurés auprès des dirigeants des sociétés dont les titres sont apportés, et avons obtenu confirmation de sa part, de ce qu'aucun événement intervenu depuis la date de la dernière clôture des comptes des sociétés n'était de nature à remettre en cause la valeur des apports.

2.2. APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

L'opération d'apport consiste à reclasser les titres GROUPE BMF actuellement détenus par Monsieur Fabien BERTINI sous un véhicule d'investissement unique, la holding LENATES : après l'opération projetée, la société LENATES détiendra 49,99 % des titres constituant le capital de GROUPE BMF.

L'apport des titres par Monsieur Fabien BERTINI constitue une opération d'apport d'actif isolé, et à ce titre, est évalué à la valeur réelle, conformément au Règlement 2017-01 du 5 mai 2017 pris sur Avis du Conseil National de la Comptabilité.

La société GROUPE BMF, qui détient différentes participations immobilières, a été évaluée :

- Sur la base de ses capitaux propres comptables au 31/12/2018 ;
- Retraités de la valeur économique des participations inscrites à son actif : *cette valeur économique a été déterminée comme suit :*
    - *Les filiales foncières d'investissements détenant des actifs immobiliers ont été évaluées sur la base des valeurs réelles desdits biens immobiliers déterminées par le management du groupe, déduction faite de la fiscalité sur les plus-values latentes ;*
    - *Les filiales de promotions immobilières ont été évaluées sur la base d'un pourcentage des marges prévisionnelles attendues, nettes de la fiscalité latente ;*
    - *Les participations de private equity ont été évaluées soit sur la base de leur valeur de marché, soit sur la base de leur valeur comptable.*

Il en ressort une valeur pour 100 % des titres de la société GROUPE BMF (26.846 parts) de 54.200 K€, soit 22.740 K€ pour les 11.263 titres GROUPE BMF apportés.

Nous avons recoupé la valeur d'apport avec les analyses et travaux suivants :

- Nous avons procédé au contrôle des valeurs vénales des principaux actifs immobiliers en exploitation en rapprochant les valeurs vénales retenues dans l'évaluation, du niveau de loyers annuels. Il en résulte des taux de capitalisation (loyer annuel/valeur vénale) conformes aux taux de marché.
  Nous nous sommes assurés, sur la base des comptes 2018 des sociétés du Groupe que les valeurs vénales retenues étaient nettes de fiscalité latente.
  Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale de la société GROUPE BMF ;

- Par ailleurs, nous avons pris connaissance des comptes consolidés au 31/12/2018 de la société GROUPE BMF, établis en normes françaises. Ces derniers laissent apparaitre des capitaux propres consolidés part du groupe à hauteur de 48.277 K€. Compte tenu des modalités particulières d'établissement des comptes consolidés, le montant de ces capitaux propres permet de nous conforter sur la valeur globale du Groupe BMF.

- Enfin, nous avons rapproché la valeur unitaire des titres apportés (2.019 €) avec le prix d'acquisition par la société LENATES auprès de Madame Marcelle BERTINI le 21 décembre 2018 des 921 titres de BMF GROUPE (soit 1.905 €). Cette transaction récente nous semble constituer une référence pertinente pour apprécier la valeur d'apport des titres de cette société.

Au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause la valeur des apports dans le cadre de la présente opération en regard de notre objectif visant à nous assurer de sa non-surévaluation.

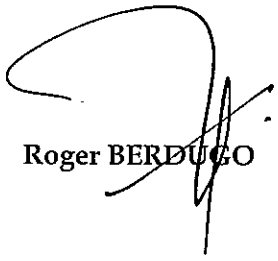
3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et compte tenu des commentaires qui précèdent, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 22.739.997 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports. Il est précisé qu'il n'est pas prévu la constitution d'une prime d'émission.

Paris, le 9 septembre 2019

Le Commissaire aux apports,

SFECO&FIDUCIA AUDIT



Représenté par : **Roger BERDUGO**