



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 01407

Numéro SIREN : 501 418 495

Nom ou dénomination : FINANCIERE PICHET

Ce dépôt a été enregistré le 22/01/2015 sous le numéro de dépôt 6637



1500664201

DATE DEPOT : 2015-01-22

NUMERO DE DEPOT : 2015R006637

N° GESTION : 2014B01407

N° SIREN : 501418495

DENOMINATION : FINANCIERE PICHET

ADRESSE : 3 rue des Saussaies 75008 Paris

DATE D'ACTE : 2015/01/21

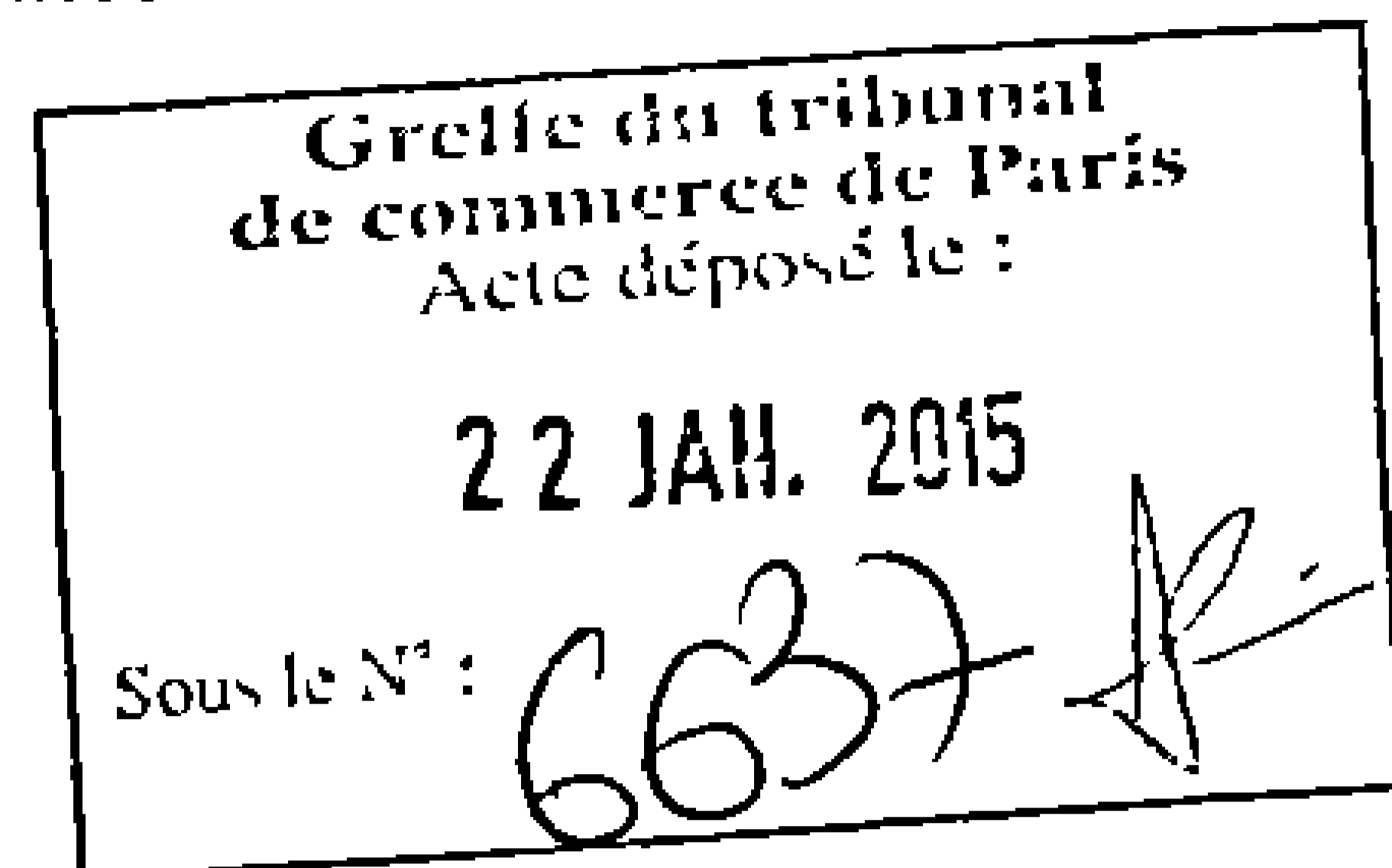
TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

NATURE D'ACTE :

S.A.S. FINANCIÈRE PICHET

Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000 650 Euros

*Siège social : 3, rue des Saussaies
75008 PARIS*



14B1407

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

(Article L 225-147 du Code de Commerce)

SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES

A LA SOCIETE FINANCIERE PICHET

PAR MESSIEURS PATRICE PICHET ET BENOIT PICHET

RK 21-01-15.



Michel BESSON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE
DE VERSAILLES

5, RUE DU CLOS JOURE 78790 ARNOUVILLE LES MANTES

TEL : 01 34 97 05 93 FAX : 01 34 97 05 90

SAS FINANCIERE PICHET,

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission de Commissaire aux Apports qui m'a été confiée par décision à l'unanimité des associés en date du 7 janvier 2015, dans le cadre de l'augmentation du capital social de votre société et particulièrement de l'apport en nature que vous envisagez de faire à la SAS « **FINANCIERE PICHET** », je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports effectués à votre société.

Cet apport consiste en l'apport des parts sociales des sociétés « **PATBEN** », « **EUROPI** », « **PADI** », « **FREPAT** » et « **OREE DES VIGNES** » détenues par Messieurs Patrice PICHET et Benoît PICHET à la SAS « **FINANCIERE PICHET** », et j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports par application de l'article L.225-147 du Code de commerce.

La valeur des titres apportés a été arrêtée dans le contrat d'apport du 20 janvier 2015 signé par les parties concernées à l'issue de ce rapport. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre, augmentée, le cas échéant de la prime d'émission.

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.

Le rapport, en exécution de ma mission, vous est présenté selon le plan suivant :

- une présentation du projet ;
- la description et l'évaluation des apports ;
- l'exposé de mes vérifications ;
- mon appréciation de la valeur des apports.



1 PRESENTATION DU PROJET

1.1 But de l'opération

Messieurs Patrice et Benoît PICHET sont propriétaires de parts sociales dans différentes sociétés ayant pour activité principale la gestion de location de logements, dont les sociétés suivantes :

- SCI PATBEN ;
- SCI EUROPI ;
- SCI PADI ;
- SCI FREPAT ;
- SARL OREE DES VIGNES.

Ils sont également propriétaires par ailleurs d'actions représentant respectivement 89,967% pour Monsieur Patrice PICHET et 10% pour Monsieur Benoît PICHET du capital social de la société « FINANCIERE PICHET » ayant pour activité principale la gestion de prise de participation.

Dans le cadre d'une réorganisation patrimoniale, Messieurs Patrice PICHET et Benoît PICHET souhaitent apporter l'intégralité des parts sociales qu'ils détiennent sur les sociétés listées ci-dessus à la société « FINANCIERE PICHET », dont les caractéristiques sont exposées au chapitre suivant, sous la forme d'un **apport en nature**, objet du présent rapport.

1.2 Les parties concernées

1.2.1 Société « FINANCIERE PICHET », bénéficiaire des apports en nature

La société FINANCIERE PICHET, Société par Actions Simplifiée :

- ✓ a été immatriculée au R.C.S. de Bordeaux le 13/12/2007 sous le N° 501 418 495, puis transférée au R.C.S. de Paris le 20/12/2013 ;
- ✓ son objet social est le suivant :
 - l'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières, prises de participation ou d'intérêt dans toutes sociétés et entreprises commerciales,

industrielles, financières, mobilières, immobilières, françaises ou étrangères ;

- toutes prestations de services d'assistance, de conseil, de contrôle et de management tant au profit des filiales de la société que de toutes entreprises ;
 - tout acte de gestion et de disposition du patrimoine social, tout investissement et tout placement à caractère professionnel, financier ou autre, tel que, notamment, la création, la location, l'achat, la vente, l'échange, la location-gérance de tous établissements, fonds de commerce ou d'industrie, immeubles, droits sociaux, droits mobiliers ou immobiliers et droits dans tous groupements ou associations ;
 - et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter le développement.
- ✓ son capital social est de 500 000 650 €, composé de 21 050 actions ;
 - ✓ Monsieur Patrice PICHET détient 18 938 actions, soit 89,967% du capital social ;
 - ✓ Monsieur Benoît PICHET détient 2 105 actions, soit 10,000% du capital social ;
 - ✓ le président est Monsieur Patrice PICHET ;
 - ✓ son siège social est au 3, rue des Saussaies à Paris (75008) ;

CI-APRES DENOMMEE « LA SOCIETE BENEFICIAIRE »

1.2.2 Les apporteurs en nature

- ✓ **Monsieur Patrice PICHET,**
demeurant 3 rue des Saussaies à Paris (75008),
né le 9 novembre 1959 à Bordeaux (33000), de nationalité française,
marié sous le régime de la séparation de biens,



M B e

- apporte : - 50 parts sociales de la société PATBEN (SCI) ;
- 20 parts sociales de la société EUROPI (SCI) ;
- 99 parts sociales de la société PADI (SCI) ;
- 50 parts sociales de la société FREPAT (SCI) ;
- 50 parts sociales de la société OREE DES VIGNES (SARL).

évaluées dans le contrat d'apport de titres du 20 janvier 2015,
au prix global de 4 139 300,00 €

✓ **Monsieur Benoît PICHET**,
demeurant 7 rue Jules Michelet à Mérignac (33700),
né le 16 juin 1974 à Talence (33400), de nationalité française,
célibataire,

- apporte : - 9 parts sociales de la société PATBEN (SCI) ;
- 50 parts sociales de la société OREE DES VIGNES (SARL).

évaluées dans le contrat d'apport de titres du 20 janvier 2015,
au prix global de 478 250,00 €

CI-APRES DENOMMES « LES APPORTEURS EN NATURE »

2 DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

Description de l'apport

2.1 Apport de Messieurs Patrice PICHET et Benoît PICHET

Les apporteurs en nature et associés, font apport à la SOCIETE BENEFICIAIRE des différentes parts sociales listées ci-dessus et qu'ils détiennent dans le capital des sociétés concernées, le tout pour une valeur estimée à 4 139 300,00 € pour les apports



de Monsieur Patrice PICHET et 478 250,00 € pour les apports de Monsieur Benoît PICHET.

Soit : 4 139 300,00 + 478 250,00 =

UN APPORT EN NATURE EVALUE A 4 617 550,00 €

Evaluation de l'apport

L'apport est effectué sur une base déterminée par une combinaison en interne entre une capitalisation de la capacité d'autofinancement (CAF), une évaluation du fonds de commerce par le chiffre d'affaires (CA) tenant compte de critères propres au secteur de l'activité, à l'organisation de la structure et au contexte de l'opération (s'agissant de sociétés civiles immobilières dont l'activité est la gestion de logements), et les résultats d'une mission réalisée par un expert immobilier (« CREDIT FONCIER EXPERTISE ») qui a procédé à la l'estimation des valeurs vénales des biens en leur état actuel d'occupation et d'entretien concernés dans les différentes sociétés dont les parts sont apportées.

L'évaluation globale peut être présentée ainsi en synthèse dans le tableau ci-dessous :

	Valeur totale définitive	Valeur au rapport d'expertise CREDIT FONCIER	Ecart	Titres détenus et apportés par		Valeur des apports (base valeur totale définitive)		Valeur totale des apports
				Patrice PICHET	Benoît PICHET	Patrice PICHET	Benoît PICHET	
1 - SCI PATBEN	2 925 000	2 910 000	-15 000	50%	9%	1 462 500	263 250	1 725 750
2 - SCI EUROPI	9 725 000	9 725 000	0	20%	0%	1 945 000	0	1 945 000
3 - SCI PADI	320 000	340 000	20 000	99%	0%	316 800	0	316 800
4 - SCI FREPAT	400 000	540 000	140 000	50%	0%	200 000	0	200 000
5 - SARL OREE DES VIGNES	430 000	450 000	20 000	50%	50%	215 000	215 000	430 000
TOTAL	13 800 000	13 965 000	165 000			4 139 300	478 250	4 617 550

el **M B e**

Les évaluations effectuées par les experts du CREDIT FONCIER EXPERTISE aboutissent systématiquement à une valeur supérieure à celle retenue en interne et servant de base à l'évaluation des apports, à l'exception de celle concernant la SCI PATBEN, pour laquelle l'écart n'a pas été jugé significatif dans le cas présent compte tenu d'une part de la faible valeur de l'écart au regard de l'ensemble des apports, et d'autre part compte tenu du fait que les autres écarts le compensent largement (+ 165 000 globalement vs - 15 000 pour ce cas).

2.2 Description des sociétés dont les titres sont apportés

Société 1 :

- ✓ Raison sociale : **SCI PATBEN**
Forme juridique : Société Civile Immobilière,
au capital de 1 524,49 € composé de 100 parts sociales
Secteur d'activité : location de logements (code NAF : 6820A)
Siège social : 10 rue Jean XXIII à MERIGNAC (33700)
Co-Gérance : Messieurs Patrice PICHET et Benoît PICHET
Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 420 193 047 depuis le 21/09/1998

Société 2 :

- ✓ Raison sociale : **SCI EUROPI**
Forme juridique : Société Civile Immobilière,
au capital de 1 525 € composé de 100 parts sociales
Secteur d'activité : location de logements (code NAF : 6820A)
Siège social : 20-24 avenue de Canteranne à PESSAC (33600)
Gérance : S.A.S. FONCIERE PICHET
représentée par Monsieur Patrice PICHET
Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 449 967 157 depuis le 09/09/2003

Société 3 :

- ✓ Raison sociale : **SCI PADI**
Forme juridique : Société Civile Immobilière,



au capital de 1 524,49 € composé de 100 parts sociales
Secteur d'activité : location de logements (code NAF : 6820A)
Siège social : 10 rue Jean XXIII à MERIGNAC (33700)
Gérance : Monsieur Patrice PICHET
Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 403 467 830 depuis le 12/01/1996

Société 4 :

✓ Raison sociale : **SCI FREPAT**
Forme juridique : Société Civile Immobilière,
au capital de 1 524,49 € composé de 100 parts sociales
Secteur d'activité : location de logements (code NAF : 6820A)
Siège social : 15 rue des Goélands à LEGE-CAP-FERRET (33950)
Co-Gérance : Messieurs Patrice PICHET et Frédéric DUCOURAU
Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 432 874 105 depuis le 14/09/2000

Société 5 :

✓ Raison sociale : **OREE DES VIGNES**
Forme juridique : Société A Responsabilité Limitée,
au capital de 1 000 € composé de 100 parts sociales
Secteur d'activité : location de logements (code NAF : 6820A)
Siège social : 20-24 avenue de Canteranne à PESSAC (33600)
Co-Gérance : Messieurs Patrice PICHET et Benoît PICHET
Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 493 308 258 depuis le 27/12/2006

3 VERIFICATIONS EFFECTUEES

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires pour apprécier la valeur des apports, conformément aux normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

96

J'ai, en particulier :

- obtenu communication des derniers comptes annuels et consolidés arrêtés au 31 décembre 2013 de la société FINANCIERE PICHET, établis par le président et certifiés par les commissaires aux comptes de la société, ainsi que des éléments d'information concernant l'exercice 2014 ;
- Obtenu communication des derniers comptes annuels des sociétés dont les titres sont apportés ;
- Obtenu communication de l'ensemble des rapports d'expertise réalisés par le CREDIT FONCIER EXPERTISE pour l'évaluation de chacune des sociétés dont les titres sont apportés ;
- Pris connaissance du contrat d'apport signé en date du 20 janvier 2015 ;
- vérifié la réalité des actifs apportés ;
- analysé la méthode de valorisation retenue confortant la valeur négociée des titres apportés ;
- vérifié jusqu'à la date de ce rapport l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

A cet effet, j'ai notamment obtenu du dirigeant les confirmations formelles nécessaires, et procédé aux investigations jugées utiles.

J'ai effectué les travaux complémentaires qui m'ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la valeur des apports.

Mes 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 ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité.



CONTROLE DE LA VALEUR DES APPORTS

L'activité des sociétés faisant l'objet des apports concernés par cette opération étant exclusivement immobilière (location de logement), l'évaluation de ces sociétés est directement liée à l'évaluation des biens qu'elles possèdent et qui constituent leur patrimoine immobilier. Dans ce contexte particulier, il m'est apparu opportun de me baser sur les évaluations effectuées en 2014 par un professionnel et expert de ce secteur, à savoir le CREDIT FONCIER EXPERTISE, qui a été spécifiquement mandaté pour effectuer toutes les évaluations des sociétés concernées.

L'hypothèse de valorisation du CREDIT FONCIER EXPERTISE a été la suivante : valeur vénale du bien en son état actuel d'occupation et d'entretien.

Dans sa globalité et pour l'évaluation totale des 5 sociétés concernées (SCI PATBEN, SCI EUROPI, SCI PADI, SCI FREPAT et SARL OREE DES VIGNES) le CREDIT FONCIER EXPERTISE aboutit à une estimation supérieure de 165 000 € à celle servant de base et retenue dans le contrat d'apport.

Dans ces conditions j'ai jugé pertinente la méthode retenue dans le contrat d'apport et plus appropriée dans ce contexte que les méthodes traditionnellement utilisées pour une opération d'apport de titres de sociétés commerciales qui auraient été ici inadaptées.

**La valeur des apports de Messieurs Patrice PICHET et Benoît PICHET
à 4 617 550,00 € n'est donc pas surévaluée.**



REMUNERATION DES APPORTS

Pour le calcul de la rémunération de l'apport, la valeur réelle de l'actif net du bénéficiaire (FINANCIERE PICHET) a été retenue et arrêtée contractuellement par les parties sur la base des capitaux propres du bénéficiaire, soit la somme de 542 579 410 €.

Soit une valeur par titre (arrondie) de :

valeur nominale 23 753,00 € + réserves 2 022,74 € = 25 775,74 € valeur actuelle

Compte tenu d'une valeur de l'apport arrêtée à la somme de 4 617 550 €, celui-ci donnerait lieu à l'émission de 177 actions nouvelles sur la SAS FINANCIERE PICHET, calculées ainsi :

177 x 23 753,00 € =	4 204 281,00 €	augmentation de capital social
177 x 2 022,74 € =	358 025,68 €	prime d'apport
	55 243,32 €	soulte à verser aux apporteurs
	<hr/> <hr/>	
	4 617 550,00 €	

Compte tenu de l'organisation de l'opération et de la réalisation d'une soulte, cet apport ne modifie pas significativement la répartition actuelle des associés au sein de la société FINANCIERE PICHET, dont le capital est par ailleurs quasi-exclusivement détenu par les deux apporteurs que sont Messieurs Patrice PICHET et Benoît PICHET.

Cette opération d'apport ne fait que renforcer la structure patrimoniale de la société FINANCIERE PICHET.

df

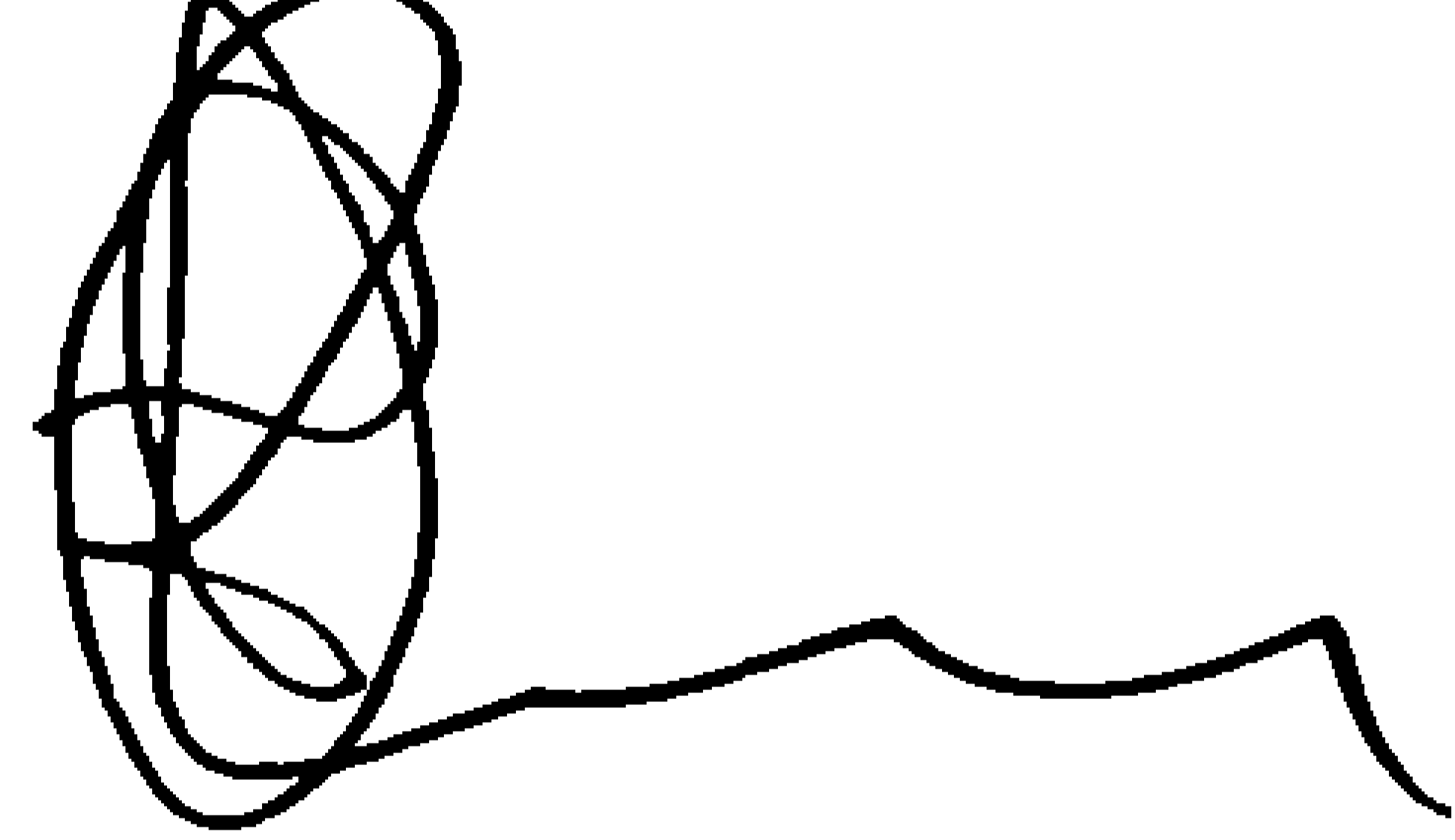
4 CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 4 617 550,00 € (quatre million six cent dix-sept mille cinq cent cinquante 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 augmenté de la prime d'apport et de la soulte éventuelle.

Fait à Arnouville-les-Mantes,

Le 21 janvier 2015.

Michel BESSON

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Commissaire aux Apports