



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 : 2017 B 22646

Numéro SIREN : 832 466 288

Nom ou dénomination : FLT Holding

Ce dépôt a été enregistré le 13/10/2017 sous le numéro de dépôt 104001



1710640301

DATE DEPOT :	2017-10-13
NUMERO DE DEPOT :	2017R104001
N° GESTION :	2017B22646
N° SIREN :	832466288
DENOMINATION :	FLT Holding
ADRESSE :	8 rue Royale 75008 Paris
DATE D'ACTE :	2017/10/13
TYPE D'ACTE :	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
NATURE D'ACTE :	



FINEXSI

Rk du 13.10.2017

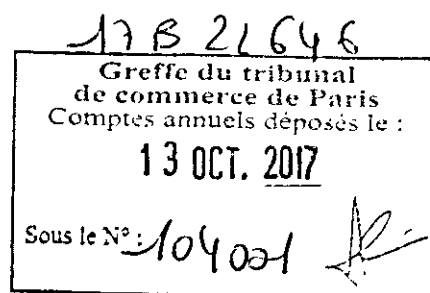
FLT HOLDING

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros

8 rue Royale

75008 Paris

RCS Paris : 832 466 288



**Rapport du commissaire aux apports sur la valeur
des apports de titres de la société FIT
devant être effectués par
Monsieur Franck TEMIM et par Madame Christine TEMIM**

Décision des associés en date du 10 octobre 2017



**Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports des
titres de la société FIT devant être effectués par
Monsieur Franck TEMIM et Madame Christine TEMIM
à la société FLT HOLDING**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Décision unanime des associés de la société FLT HOLDING en date du 10 octobre 2017 concernant l'apport de 300 titres de la société FIT devant être effectué par Monsieur Franck TEMIM et Madame Christine TEMIM au profit de cette société, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L 225-147 du Code de Commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de Convention d'apport de titres, signée par les parties concernées en date du 13 octobre 2017.

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 applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle 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 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.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Nous aborderons successivement les points suivants :

I- Présentation de l'opération et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

La présente opération d'apport constitue une opération de reclassement des titres représentant la totalité du capital de la société FIT le holding patrimonial actuel de Monsieur Franck TEMIM et son épouse Madame Christine TEMIM. La société FLT HOLDING de création récente, bénéficiaire du présent apport, a vocation à devenir la nouvelle société holding patrimoniale des apporteurs.

La société FIT détient au jour de notre rapport des participations dans quatre sociétés opérationnelles intervenant dans différents métiers liés au secteur immobilier : 40% de CIR INVESTISSEMENT, 37,50% de URBAN PREMIUM, 13% de URBAN INVESTISSEMENT et 51% du capital de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE de RESTAURATION, ci-après CIR, acquis récemment le 12 octobre 2017.

Suite au Contrat de cession et d'investissement signé le 24 juillet 2017, FIT s'est engagé avec les autres actionnaires présents au capital de ses participations à apporter ou à céder l'ensemble des titres qu'elle détient dans ces sociétés au profit de FINANCIERE BACALAN un véhicule d'investissement constitué, à ce titre, par un fonds spécialisé géré par BRIDGEPOINT.

L'ensemble de ces opérations s'inscrivent dans le cadre du rachat du groupe constitué par les sociétés précitées, dénommé le groupe CIR par référence à la principale société opérationnelle, et contrôlé par Monsieur Franck TEMIM et Monsieur François LARRERE.

Conformément au Contrat de cession et d'investissement précité, la société FIT procédera préalablement au présent apport, à la cession au profit de FINANCIERE BACALAN de l'ensemble des actions détenues dans les sociétés CIR INVESTISSEMENT, URBAN PREMIUM et URBAN INVESTISSEMENT. Concernant les 12.750 actions de la société CIR acquises récemment, celles-ci seront pour partie cédées (3.072 actions) et apportées pour le solde (9.678 actions) à FINANCIERE BACALAN.

A l'issue de ces opérations, l'actif de la société FIT sera pour l'essentiel constitué de sa participation dans FINANCIERE BACALAN reçue en rémunération de son apport et de la trésorerie correspondant aux prix des titres de participations cédées à FINANCIERE BACALAN. Le passif comprendra principalement la part du prix d'acquisition des titres de la société CIR qui n'aura pas été réglé et le montant de l'impôt dû au titre des plus-values réalisées sur les titres de participation.

Les opérations d'apports de titres de participations qui seront effectués par FIT et par les autres associés des sociétés du groupe CIR font l'objet de l'intervention d'un commissaire aux apports distinct.

1.2 Présentation des Parties en présence

1.2.1. FLT HOLDING, société bénéficiaire

La société FLT HOLDING est une société par actions simplifiée dont le siège social est 8 rue Royale 75008 Paris. De constitution récente, elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 832 466 288.

Son capital s'élève à 1.000 euros divisé en 1.000 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune entièrement libérées et toutes de même catégorie. Il est détenu par Monsieur Franck TEMIM à hauteur de 967 actions et par Madame Christine TEMIM à hauteur de 33 actions.

La société FLT HOLDING ne fait pas appel public à l'épargne et elle n'a émis aucun titre inscrit sur un marché réglementé.

Elle a pour objet, selon les statuts, « en France et à l'étranger :

- la prise de participation, à savoir l'acquisition et la cession, sous quelque forme que ce soit, par souscription, achat, apport, fusion, échange, vente ou de toute autre manière, de titres dans toute entreprise commerciale ou civile, quel que soit sa forme juridique ou son lieu d'implantation ;
- l'animation active de ses filiales et de ses participations en vue de la conduite de la politique du groupe ainsi que la réalisation pour leur compte de prestations de services de toute manière ;
- toute mission de direction générale ou de gérance par la prise de mandats sociaux, l'assistance à ses filiales ou participations accordée sous quelque forme que ce soit, les prêts, avances ou garanties, toute mission opérationnelle et technique, la mise à disposition de tout service de gestion transversal, assistance administrative, technique, financière et juridique pour toute société, et notamment pour ses participations directement et indirectement détenues ;
- toute opération d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers ;
- et d'une manière générale, toutes opérations d'affaires ou entreprises quelconques, financières, industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières et, plus particulièrement, celles se rattachant directement et indirectement aux objets ci-dessus relatés ou qui seraient de nature à faciliter, favoriser ou développer son commerce.

La société FLT HOLDING n'a pas exercé d'activité à ce jour.



1.2.2. FIT, société dont des titres sont apportés

La société FIT est une société à responsabilité limitée qui a été transformée en société par actions simplifiée par décision des associés le 11 octobre 2017. Son siège social est situé 8 rue Royale 75008 Paris. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 498 749 100.

Son capital s'élève à 3.000 euros divisé en 300 actions de 10 euros de valeur nominale chacune entièrement libérées et toutes de même catégorie.

La société FIT ne fait pas appel public à l'épargne, et elle n'a émis aucun titre inscrit sur un marché réglementé.

La Société a pour objet, selon, les statuts mis à jour, « en France et à l'étranger :

- *la prise de participation, à savoir l'acquisition et la cession, sous quelque forme que ce soit, par souscription, achat, apport, fusion, échange, vente ou de toute manière, de titres dans toute entreprise commerciale ou civile, quel que soit la forme juridique ou son lieu d'implantation ;*
- *le conseil aux entreprises en matière de management et de stratégie et, à titre accessoire et complémentaire, de rendre des services notamment dans les domaines administratif, juridique, comptable, de gestion, financier, informatique, commercial, de communication, de gestion du personnel, stratégique, etc. ;*
- *toute mission de direction générale ou de gérance par la prise de mandats sociaux, l'assistance à ses filiales ou participations accordée sous quelque forme que ce soit, les prêts, avances ou garanties, toute mission opérationnelle et technique, la mise à disposition de tout service de gestion transversal, assistance administrative, technique, financière et juridique pour toute société, et notamment pour ses participations directement et indirectement détenues ;*
- *le conseil en ingénierie financière et en ingénierie immobilière ;*
- *toute opération d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers ;*
- *et d'une manière générale, toutes opérations d'affaires ou entreprises quelconques, financières, industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières et, plus particulièrement, celles se rattachant directement et indirectement aux objets ci-dessus relatés ou qui seraient de nature à faciliter, favoriser ou développer son commerce ».*

Elle détient des participations dans les sociétés CIR INVESTISSEMENT, URBAN PREMIUM et Urban INVESTISSEMENT ainsi que dans la société CIR, suite à une acquisition récente.



1.2.3. Apporteurs Personnes physiques

Les apporteurs sont respectivement :

- Monsieur Franck TEMIM demeurant 17 rue de l'Egalité 75019 Paris, de nationalité française ;
- Madame Christine TEMIM née BEX demeurant 17 rue de l'Egalité 75019 Paris, de nationalité française.

1.2.4. Liens entre les Parties

Les apporteurs Monsieur et Madame TEMIM sont également les associés de la société bénéficiaire FLT HOLDING.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Les principales modalités de l'opération telles qu'elles ressortent du projet de Convention d'apport signée le 13 octobre 2017 sont les suivantes :

Date d'effet

La date d'effet juridique de l'apport correspondra à sa réalisation qui interviendra lors de la Décision unanime des associés de FLT HOLDING statuant sur l'opération.

D'un point de vue comptable et fiscal, la date d'effet correspondra à la date de réalisation.

Régime juridique

Monsieur Franck TEMIM et Madame Christine TEMIM apportent sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, les actions FIT entièrement libérées et libres de toutes suretés, privilèges et tous autres droits qui pourraient être exercés par des tiers.

L'opération est placée sous le régime juridique des apports en nature prévu à l'article 225-147 du Code de commerce.

Régime fiscal

Les apporteurs étant des personnes physiques, le présent apport est placé sous les dispositions de l'article 150-0 ter du Code général des impôts qui prévoit un report d'imposition de la plus-value d'apport réalisée dans le cadre d'apport de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

Concernant les droits d'enregistrement, la présente opération entre dans le champ d'application de l'article 810 I du Code général des impôts et sera soumise au droit fixe prévu par la loi.



1.3.2 Conditions suspensives

L'apport des titres de la société FIT ne deviendra définitif qu'après la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- approbation de la valeur des titres FIT apportés par Décision unanime des associés de la société FLT HOLDING ;
- réalisation de l'opération d'augmentation de capital de la société FLT HOLDING en rémunération du présent apport.

1.3.3 Rémunération de l'apport

La rémunération des apports a été établie par comparaison de la valeur réelle des apports, d'une part, et de celle de la société bénéficiaire qui vient d'être créée, d'autre part.

Les parties sont convenues de retenir comme valeur pour la société bénéficiaire le montant de ses capitaux propres qui correspond au capital social compte tenu de sa constitution récente.

Sur cette base en rémunération des titres FIT apportés, la société FLT HOLDING procédera à l'émission de 52 531 670 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune par voie d'augmentation de son capital social, au profit des apporteurs Monsieur Franck TEMIM et Madame Christine TEMIM dans les proportions suivantes :

- Monsieur Franck TEMIM : 50.780.614 actions
- Madame Christine TEMIM : 1.751.056 actions

Le capital de la société FLT HOLDING sera ainsi porté de 1.000 euros à 52.532.670 euros divisé en 52.532.670 actions de 1 euro de valeur nominale.

Les actions nouvelles de la société FLT HOLDING porteront jouissance à compter de la date de réalisation de l'opération et seront entièrement assimilées aux actions déjà existantes et supporteront les mêmes droits et les mêmes charges.

La valeur des apports étant égale au montant de l'augmentation de capital rémunérant l'apport il ne sera pas créé de prime d'émission.



1.4 Description et évaluation de l'apport

1.4.1 Description de l'apport

Les éléments apportés correspondent aux 300 actions de la société FIT représentant la totalité du capital et des droits de vote de cette société réparties comme suit entre les apporteurs :

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Monsieur Franck TEMIM : | 290 actions |
| - Madame Christine TEMIM : | 10 actions |

1.4.2 Evaluation de l'apport

La valeur d'apport retenue pour la totalité des titres apportés s'élève à 52.531.670 euros.

Elle correspond à leur valeur réelle déterminée en tenant compte des prix de transaction résultant des opérations qui seront réalisées préalablement comprenant (i) l'acquisition de titres de la société CIR, et (ii) les opérations de cession et d'apport de titres des sociétés CIR, CIR INVESTISSEMENT, URBAN PREMIUM et URBAN INVESTISSEMENT au profit de la société FINANCIERE BACALAN dans les conditions prévues au Contrat de cession et d'investissement signé le 24 juillet 2017.

2- Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

Notre mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi et prévues par le cadre conceptuel de la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Elle a pour objet d'éclairer les associés de la sociétés FLT HOLDING sur la valeur des apports qui lui sont consentis 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 la validation du régime fiscal applicable à l'opération. 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 donc 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 de la Décision unanime des associés appelée à se prononcer sur l'opération d'apport de titres.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle applicable à cette mission. Il convient de préciser que nous avons été pressentis quelques semaines préalablement à la nomination par la Décision unanime des associés, nos travaux ont débuté courant septembre afin de nous permettre de mener à bien cette mission.

Nous avons en particulier effectué les travaux suivants dans le cadre de cette opération :

- Nous nous sommes entretenus avec les conseils des apporteurs tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte dans lequel elle se situe que pour analyser les modalités comptables, financières et juridiques envisagées ;
- Nous avons examiné le projet de Convention d'apport de titres et son annexe ;
- Nous avons pris connaissance de la documentation juridique relative aux sociétés concernées par l'opération ;
- Nous avons pris connaissance de la Convention de cession et d'investissement portant sur les actions des sociétés constituant le groupe CIR signée le 24 juillet 2017 entre les cédants associés de ces sociétés et FINANCIERE BACALAN et notamment son annexe 7.1.I dénommée « Répartition de la Valeur Globale et du Prix par Société et par Cédant » ;
- Nous avons pris connaissance de l'acte de cession portant sur les 12 750 actions de la sociétés CIR acquises par FIT le 12 octobre 2017 ;



- Nous avons pris connaissance d'une documentation très synthétique et limitée récapitulant les approches suivies par Bridgepoint pour déterminer la valeur d'acquisitions de l'ensemble des sociétés constituant le groupe CIR ;
- Nous avons pris connaissance des états financiers historiques de la société FIT et des sociétés opérationnelles dont elle détient une participation et nous sommes assurés que ces comptes annuels ont fait l'objet d'une certification sans réserve par leur commissaire aux comptes lorsque celles-ci sont soumises à cette obligation ;
- Nous nous sommes entretenus avec le commissaire aux apports désigné dans le cadre des opérations d'apports des titres devant être effectués au profit de FINANCIERE BACALAN par la société FIT et par d'autres associés des sociétés constituant le groupe CIR afin de prendre connaissance des travaux réalisés dans le cadre de sa mission et de son opinion à l'issue de ceux-ci ;
- Nous avons obtenu une lettre d'affirmation signée par le président de la société dont les titres sont apportés, nous confirmant notamment l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport, et la libre transmissibilité des actions apportées.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports au regard de la réglementation comptable

L'opération d'apport est effectuée sur la base de la valeur réelle des titres concernés.

Les apports de titres effectués par des personnes physiques sont exclus du champ d'application des dispositions des articles 710-1 et 743-1 du règlement n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatives au traitement des fusions et opérations assimilées. En conséquence ces apports qui s'apparentent à un échange doivent être évalués à leur valeur vénale.

Ainsi nous n'avons pas de commentaire sur le choix de la méthode de valorisation retenue.

2.3 Réalité des apports

Nous nous sommes faits confirmer l'absence de restriction à la libre disponibilité des titres FIT devant être apportés.

2.3 Appréciation de la valeur de l'apport

La valeur de la société FIT représentative de la valeur des apports portant sur 100% du capital et des droits de vote de cette société a été déterminée en tenant compte de la réévaluation de ces participations nette de la fiscalité latente à partir des conditions prévues pour (i) l'acquisition de 51% des actions de la société CIR réalisée le 12 octobre 2017, et (ii) les cessions et apports des titres de participations détenus dans les sociétés CIR INVESTISSEMENT, URBAN PREMIUM, URBAN INVESTISSEMENT et CIR telles que mentionnées dans le Contrat de cession et d'investissement signé le 24 juillet 2017.

Le prix pour l'acquisition de la participation de 51% dans la société CIR effectuée auprès de FL HOLDING, la société holding patrimoniale de Monsieur François LARRERE le codétenteur à ce jour avec Monsieur Franck TEMIM du contrôle du groupe CIR, a été déterminé à l'issue d'un processus de négociation entre ces deux dirigeants du Groupe dont la société CIR est la principale société opérationnelle.

Nous n'avons pas eu accès à d'éventuels travaux d'évaluation justifiant ce prix de transaction.

Les conditions de cessions et d'apports des titres de participations au profit de FINANCIERE BACALAN résultent du Contrat de cession et d'investissement daté du 24 juillet 2017 qui mentionne dans son annexe 7.1.1 la valeur globale du groupe CIR et le prix retenu par société.

Nous n'avons eu accès qu'à une information limitée sur les approches d'évaluation mises en œuvre pour déterminer la valeur du groupe CIR.

Sur la base de la documentation limitée mise à notre disposition concernant les travaux d'évaluation ayant servi de référence pour déterminer la valeur globale du groupe CIR et le prix retenu par société concernée, nous comprenons que les valeurs retenues pour les opérations d'apports et de cessions des actions s'appuient sur la mise en œuvre des approches analogiques (sociétés comparables cotées et transactions sur des sociétés du secteur).

Nous avons apprécié les multiples privilégiés à partir de nos propres bases de données. Les résultats de nos travaux ne remettent pas en cause les multiples extériorisés par la transaction objet du Contrat de cession et d'investissement signé le 24 juillet 2017.



Nous nous sommes entretenus avec le commissaire aux apports désigné dans le cadre des opérations d'apports de titres au profit de FINANCIERE BACALAN afin de prendre connaissance des résultats de ses travaux et de l'opinion qui figurera dans ses rapports.

Nous observons que la valeur réelle des titres FIT apportés s'appuie sur les prix de transaction retenus pour les sociétés dans lesquelles elle détient des participations. Ce prix de transaction a été déterminé à l'issue d'un processus de négociation entre des acteurs économiques indépendants spécialistes du secteur d'activité concerné et dans le cadre d'une acquisition effectuée par un fonds d'investissement renommé réalisant fréquemment ce type d'opération.

Par ailleurs le présent apport constitue une opération de reclassement interne au sein du patrimoine personnel de Monsieur et de Madame TEMIM.

Ainsi, à l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'autre commentaire à formuler sur la valeur de l'apport à la date du présent rapport.



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 52.531.670 euros, n'est pas surévaluée, et en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Fait à Paris, le 13 octobre 2017

Le commissaire aux apports

FINEXSI EXPERT ET CONSEIL FINANCIER

Olivier PÉRONNET

Commissaire aux comptes