

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

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 NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 B 12115

Numéro SIREN : 879 877 850

Nom ou dénomination : 2C INVESTISSEMENTS

Ce dépôt a été enregistré le 20/12/2019 sous le numéro de dépôt 83204

Greffe du tribunal de commerce de Nanterre



Acte déposé en annexe du RCS

Dépôt :

Date de dépôt : 20/12/2019

Numéro de dépôt : 2019/83204

Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports

Déposant :

Nom/dénomination : 2C INVESTISSEMENTS

Forme juridique : Société par actions simplifiée

N° SIREN : 879 877 850

N° gestion : 2019 B 12115



Apporteurs :

**TITRES CLEMENTAINE
TITRES NEUILLY GESTION 92
TITRES FINANCEMENT ET
PARTICIPATIONS
TITRES COMPAGNIE FINANCIERE
PARIS-CETTE**

Madame Coralie Wargny

Bénéficiaire de l'apport :

2C INVESTISSEMENTS

**APPORTS EN NATURE DES TITRES DES SOCIETES CLEMENTAINE - NEUILLY
GESTION 92 - FINANCEMENT ET PARTICIPATIONS - COMPAGNIE FINANCIERE
PARIS-CETTE A LA SOCIETE 2C INVESTISSEMENTS**

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

Florent BELLIARD

29, rue de Prony

75017 PARIS

Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

(Ce rapport comprend 7 pages)



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Florent Belliard'.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Aux associés,

En exécution de la mission de Commissaires aux apports qui m'a été confiée par décisions unanimes prises par acte sous seing privé en date du 17 décembre 2019 concernant les apports en nature de 174 actions de la société CLEMENTAINE (ci-après « CLEMENTAINE »), 954 actions de la société FINANCEMENT ET PARTICIPATION (ci-après « FIPART »), 798 actions de la société NEUILLY GESTION 92 (ci-après « NG92 ») et 1 action de la société COMPAGNIE FINANCIERE PARIS-CETTE (ci-après « CFPC ») par Madame Coralie Wargny, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

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, à s'assurer qu'elle n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions créées.

Le présent rapport comporte quatre parties :

- Présentation de l'opération
- Description, évaluation et rémunération des apports
- Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
- Conclusion

1 Présentation de l'opération

1.1 Motifs et buts de l'opération

Les motifs et buts ayant incité l'apporteur à procéder à la réalisation de cette opération d'apports, peuvent être exprimés ainsi qu'il suit :

Madame Coralie Wargny souhaite regrouper au sein d'une seule holding une partie des différentes participations qu'elle détient en direct dans les sociétés CLEMENTAINE, NEUILLY GESTION 92 et FIPART, ainsi qu'une action de la société CFPC, holding familiale.

1.2 Appporteur et sociétés concernées

Dans cette opération, l'apporteur est Madame Coralie Wargny, née le 20 janvier 1969 à Paris (75014), de nationalité française, demeurant 34, avenue du Roule – 92200 Neuilly-sur-Seine, ci-après désignée « Coralie Wargny » ou « l'Apporteur ».

2 / 7

La bénéficiaire de l'apport est la société 2C INVESTISSEMENTS, société par actions simplifiée au capital de 100 €, dont le siège social est situé 34, avenue du Roule – 92200 Neuilly-sur-Seine, et dont le numéro unique d'identification est le 879 877 850 R.C.S. Nanterre, représentée par son Président, Coralie Wargny, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Les apports en nature porteraient sur :

- la pleine propriété de 174 actions de CLEMENTAINE ;
- la pleine propriété de 954 actions de FIPART ;
- la pleine propriété de 798 actions de NG92 ;
- la pleine propriété de 1 action de CFPC ;.

1.3. Modalités de l'opération

L'opération est placée sous le régime des apports de droit commun défini à l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Conditions suspensives

La réalisation des Apports au profit du Bénéficiaire est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (a) approbation des Apports, de leur évaluation et de leur rémunération par les associés du Bénéficiaire statuant sur la base du présent rapport ;
- (b) agrément du Bénéficiaire en qualité de nouvel associé de CFPC, CLEMENTAINE, FIPART et NG92.

La réalisation des conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme des procès-verbaux d'assemblée générale.

Déclaration de l'apporteur

L'Apporteur déclare et garantit qu'il est et sera, au jour de réalisation définitive des Apports, valablement propriétaire des Titres Apportés.

L'Apporteur déclare et garantit par les présentes que les Titres Apportés sont valablement et régulièrement émis, entièrement libérés et, au plus tard au jour de la réalisation définitive des Apports, libres de toute charge, droit, option, nantissement ou autres sûretés.

L'Apporteur déclare et garantit qu'il est dûment autorisé à signer le Contrat d'Apport et tous les autres contrats, actes et documents se rapportant au transfert des Titres Apportés au Bénéficiaire.

Propriété et jouissance

Au jour de la réalisation des Apports, à la suite de la réalisation des conditions suspensives, l'Apporteur s'engage irrévocablement à remettre au Bénéficiaire toute preuve du transfert des Titres Apportés sur le compte titres ouvert dans les livres de CFPC, CLEMENTAINE, FIPART et NG92 au nom du Bénéficiaire.

3 / 7

A compter de la réalisation des Apports, à la suite de la réalisation des conditions suspensives :

- l'Apporteur aura la propriété et la jouissance des Titres Emis qui lui reviennent ;
- le Bénéficiaire aura la pleine propriété des Titres Apportés et sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux Titres Apportés.

Le Bénéficiaire effectuera toutes les démarches et formalités qui seront nécessaires afin de rendre opposable aux tiers et aux sociétés dont les actions sont apportées la réalisation des Apports et l'Apporteur s'engage à collaborer avec le Bénéficiaire à la réalisation de ces formalités si cela s'avérait nécessaire.

1.4 Régime Fiscal

Conformément aux dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, les Apports bénéficient du report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés lorsqu'elle est contrôlée par les Apporteurs.

Par conséquent, les plus-values nées de l'échange des Titres Apportés contre les Titres Emis ne sont pas imposées au titre de l'année de l'opération d'échange mais soumises à un régime de report d'imposition.

Le montant de la plus-value placée en report d'imposition fera l'objet d'une déclaration au titre des revenus de l'année 2019 auprès des services des impôts compétents.

2 Description, évaluation et rémunération des apports

2.1 Description et évaluation des apports

Description :

Le capital de la société CLEMENTAINE est composé de 10.000 actions (depuis la division par 10 de la valeur nominale intervenue par décision de l'AGM du 17 décembre 2019). L'apport des 174 actions correspond donc à l'apport en pleine propriété de 1.74 % du capital et des droits de vote.

Le capital de la société FIPART est composé de 30.000 actions. L'apport des 954 actions correspond donc à l'apport en pleine propriété de 3.18 % du capital et des droits de vote.

Le capital de la société NG92 est composé de 30.000 actions. L'apport des 798 actions correspond donc à l'apport en pleine propriété de 2.66 % du capital et des droits de vote.

Le capital de la société CFPC est composé de 49.743.968 actions. L'apport d'une action correspond donc à une part symbolique du capital, valorisé au nominal de 1 euro.

La société CFPC est la holding animatrice des sociétés CLEMENTAINE, FIPART et NG92.

Les trois sociétés filiales de CFPC (CLEMENTAINE, FIPART et NG92) sont les holding d'un ensemble de sociétés exerçant des activités dans le domaine immobilier (promotion immobilière, location avec services, para-

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS
DES TITRES CLEMENTAINE - NEULLY GESTION 92 - FINANCEMENT ET PARTICIPATIONS - COMPAGNIE
FINANCIERE PARIS-CETTE**

hôtellerie). La société NG 92 a en plus des participations dans le domaine agricole. Dans la plupart des cas, ces sociétés détiennent les immeubles qu'elles exploitent.

Evaluation :

Conformément aux dispositions de l'article 321-1 du Plan Comptable Général et du Règlement comptable ANC 2017-01 du 5 mai 2017 et dans la mesure où les Apporteurs sont des personnes physiques, les Actions Apportées ont été valorisées, dans le cadre des Apports, à leur valeur réelle.

La valeur des sociétés dont les titres sont apportés correspond à la moyenne pondérée de la valeur mathématique, affectée d'un coefficient de 3 (valeur comptable au 31.12.2018 avec réévaluation des principaux actifs immobiliers) et de la valeur de productivité, affectée d'un coefficient de 1 (actualisation à l'infini d'un résultat normatif). La synthèse des valeurs obtenues se présente comme suit :

	Chiffres en K€			
	Pondération	CLEMENTAINE	FIPART	NG92
Valeur Mathématique	3	36 449	16 597	24 698
Valeur de productivité	1	18 989	20 652	10 097
Moyenne pondérée		32 084	17 611	21 048
Décote de minorité 15%		- 4 813	- 2 642	- 3 157
Valeur de 100% des titres		27 271	14 969	17 891
Valeur unitaire en €		2727,1000	498,9667	596,3667

La société CFPC a reçu en apport les titres des trois sociétés mentionnées ci-dessous en date du 18 décembre 2019. La rémunération de l'apport a été faite au nominal, sans prime d'émission. La part ainsi apportée a donc été valorisée au nominal, soit 1 euro.

Récapitulatif des titres apportés :

	CLEMENTAINE	FIPART	NG92	CFPC
Nombre de titre apportés	174	954	798	1

Récapitulatif de la valeur unitaire des titres apportés :

	CLEMENTAINE	FIPART	NG92	CFPC
Valorisation unitaire des titres apportés	2 727,1000	498,9667	596,3667	1,0000

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS
DES TITRES CLEMENTAINE - NEUILLY GESTION 92 - FINANCEMENT ET PARTICIPATIONS - COMPAGNIE
FINANCIERE PARIS-CETTE**

Récapitulatif des apports valorisés:

	CLEMENTAINE	FIPART	NG92	CFPC	Total
Apports valorisés	474 515	476 014	475 901	1	1 426 431

La valeur totale des titres ainsi apportés s'élève ainsi à **1.426.431 euros**.

2.2 Rémunération des apports

Les Apports, évalués globalement à la somme de 1.426.431 € sont consentis et acceptés moyennant la création par le Bénéficiaire de 1.426.431 actions du Bénéficiaire d'un (1) € de valeur nominale chacune et l'attribution à l'Apporteur de 1.426.431 actions du Bénéficiaire en pleine propriété.

	Rémunération des apports en nombre de titre	Rémunération des apports en valeur
Bénéficiaire de l'augmentation de capital	1 426 431	1 426 431

3 Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

3.1 Travaux effectués

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 s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée, étant rappelé que ces diligences ne peuvent être assimilées ni à un audit ni à une due diligence.

En tout état de cause, les conclusions de mes diligences ne peuvent être utilisées par des tiers susceptibles de prendre connaissance de ce rapport, notamment pour décider de faire ou de ne pas faire.

Les travaux auxquels je me suis livré ont porté principalement sur les points suivants :

Je me suis entretenu avec les Dirigeants des sociétés CLEMENTAINE, FIPART, NG92, CFPC et ses conseils juridiques et fiscaux, afin de comprendre l'opération envisagée ainsi que le contexte juridique et économique dans lequel elle se situe ;

Afin de m'assurer de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui m'ont été communiqués, j'ai obtenu un situation intermédiaire au 30.11.2019 et les comptes annuels 2018 des sociétés CLEMENTAINE, FIPART et NG92.

J'ai obtenu la communication et le détail du mode d'évaluation des apports réalisés par la société

J'ai vérifié la réalité des apports en consultant la table numérique des comptes d'actionnaires ;

6 / 7

Je me suis assuré, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;

J'ai appréhendé la valeur globale des apports à travers une approche directe.

3.2 Sur l'appréciation des valeurs individuelles

A l'issue de mes travaux, je n'ai pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur des apports proposée étant ici précisé que, s'agissant d'un apport de titres de sociétés, l'étude des valeurs individuelles renvoie de manière implicite à une appréciation globale de la valeur des apports.

3.3 Sur l'approche directe de la valeur des apports

Dans le cadre de mon approche directe de la valeur des apports, j'ai pris connaissance des divers éléments d'évaluation qui m'ont été communiqués.

Il est notamment rappelé que les évaluations sont faites sur la base des valeurs mathématique (actif net comptable réévalué) et de leur valeur de rentabilité. La pondération de la valeur mathématique par rapport à la valeur de rentabilité est justifiée par la présence des actifs immobiliers.

Sur la base de ces éléments je n'ai pas relevé d'anomalie susceptible de remettre en cause la valeur des apports proposée dans le traité d'apport en nature.

Ainsi, au terme de mon approche directe de la valeur des apports, je constate que la valeur globale des apports n'est pas surévaluée.

3.4 Sur les avantages particuliers

J'ai constaté qu'aucun avantage particulier n'était stipulé dans cette opération d'apport en nature d'actions

4 Conclusion

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur globale des apports s'élevant à 1.426.431 €, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports en nature.

Fait à Paris, le 20 décembre 2019

Florent Belliard
Commissaire aux apports

7 / 7