

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 : 2007 B 00453

Numéro SIREN : 493 417 372

Nom ou dénomination : LA FINANCIERE DE PARTICIPATIONS

Ce dépôt a été enregistré le 06/12/2017 sous le numéro de dépôt 122654



1712927601

DATE DEPOT : 2017-12-06

NUMERO DE DEPOT : 2017R122654

N° GESTION : 2007B00453

N° SIREN : 493417372

DENOMINATION : LA FINANCIERE DE PARTICIPATIONS

ADRESSE : 320 rue Saint Honoré 75001 PARIS

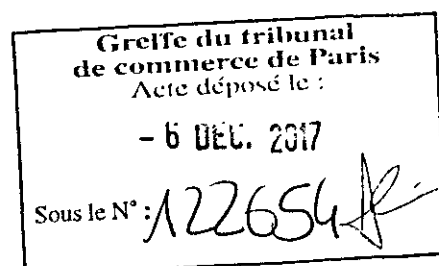
DATE D'ACTE : 2017/11/28

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

NATURE D'ACTE :

SAS LA FINANCIERE DE PARTICIPATIONS

Société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros
Siège social : 320 rue Saint Honoré
75001 PARIS



073653

RK 28-11-17

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA REMUNERATION DES APPORTS EFFECTUES
PAR MADAME MARTINE DURAND
A LA SAS LA FINANCIERE DE PARTICIPATIONS**

SARL FIDUCIAIRE LHP - 8 rue Marie Marvingt ZAC Croix Blandin - 51100 REIMS
Commissaire aux Comptes

**Rapport du Commissaire aux apports
sur la rémunération des apports effectués
par Madame Martine DURAND
à la SAS LA FINANCIERE DE PARTICIPATIONS**

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'unanimité des associés de la SAS LA FINANCIERE DE PARTICIPATIONS (SAS FIPAR), en date du 6 novembre 2017, concernant l'apport par Madame Martine DURAND de 4.945 actions en pleine propriété lui appartenant dans la SAS FINANCIERE IMMOBILIERE DE CHAMPAGNE (SAS FIC) dont le siège social est situé 320 rue Saint Honoré à Paris (75001), nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L.223-9 et L.223-33 alinéa 1^{er} du code de commerce.

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 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 que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des parts attribuées à Madame Martine DURAND par le bénéficiaire des apports.

I – EXPOSE DE L'OPERATION ENVISAGEE

Madame Martine DURAND est propriétaire de 4.945 actions sur les 65.695 actions composant le capital de la SAS FIC, société au capital de 328.475 euros dont l'objet principal est l'activité de promotion immobilière, l'activité de marchands de biens, l'activité d'agence commerciale et la prise de participation dans toutes sociétés, dont le siège social est situé 320 rue Saint Honoré à Paris. Madame Martine DURAND envisage d'apporter à la SAS FIPAR, société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros, composé de 3.700 actions de 10 euros chacune, les 4.945 actions qu'elle

détient en pleine propriété dans la SAS FIC, titres qu'elle a obtenu en rémunération de son apport de ses titres MARISLAS à la SAS FIC.

La SAS FIPAR a pour objet social la prise de participation dans toute société, la gestion de ses participations et des placements mobiliers et immobiliers.

II – CONSISTANCE ET EVALUATION DE L'APPORT

L'apport est composé de 4.945 actions de la société FIC détenues par Madame Martine DURAND.

La valorisation des actions de la SAS FIC a été réalisée en mai 2017 à partir des comptes de l'exercice clos en 2016.

La société FIC détient des participations dans des filiales relevant de l'activité patrimoine, dans des filiales relevant de l'activité construction vente et dans des filiales relevant de l'activité agences immobilières. La valeur de la SAS FIC inclut la revalorisation de ses filiales.

Les filiales de la SAS FIC relevant de l'activité patrimoine sont :

- SCI PATRIMINVEST détenue à 85%
- SCI SAINT LUC détenue à 85%
- SCI VILLA DE L'ARQUEBUSE détenue à 16%
- SCI LE BELIER détenue à 55%
- SCI DES ELUS détenue à 99%
- SARL LE CAMPUS détenue à 50%
- SCI DESCHAINETS détenue à 88%
- SNC C.F.I. détenue à 60%
- SAS MARISLAS détenue à 100%

Les filiales de la SAS FIC relevant de l'activité construction vente sont :

- SCI PASSE DEMOISELLES détenue à 33%
- SCCV CAC CONSTRUCTION détenue à 40%
- SCCV 6 RUE DE PONSARDIN détenue à 81%
- SCCV GRAND CERF CONSTRUCTION détenue à 55%
- SCCV ARMONVILLE CONSTRUCTION détenue à 70%
- SCCV DELESTRAINT CONSTRUCTION détenue à 40%
- SCCV CHARLIER CONSTRUCTION détenue à 85%

- SCCV HENRI IV CONSTRUCTION détenue à 85%
- SCCV BEAUREGARD CONSTRUCTION détenue à 36%
- SCCV AU FIL DE L'EAU détenue à 40%
- SNC IMMO 2D détenue à 50%
- SCCV PAUL DUBOIS CONSTRUCTION détenue à 80%
- SCCV SAINT HILAIRE CONSTRUCTION détenue à 70%

Les filiales de la SAS FIC relevant de l'activité agences immobilières sont :

- SARL JOUVE détenue à 100%
- SA VICTORIA KEYS détenue à 8,78%

A partir de la balance des comptes éditée au 23 novembre 2017, nous nous sommes assurés qu'il n'y avait eu aucun mouvement sur les titres détenus par la SAS FIC.

1 Valorisation des filiales relevant de l'activité patrimoine

Pour chacune des SCI, le client a déterminé la valeur actuelle de la société et a déduit de cette valeur, les dettes financières et les dettes diverses nettes (comptes courants et dépôts reçus) au 30 juin 2017. Une fois la valeur de chaque SCI déterminée, le client a évalué pour chaque société la quote part de la valeur revenant à la SAS FIC en fonction de la quote part de capital détenu par cette dernière dans le capital global.

Pour la SNC, le client a déterminé la valeur de la société en déduisant de la valeur actuelle (déterminée en fonction des stocks au dernier bilan), la valeur des dettes financières ainsi que les dettes diverses nettes au 30 juin 2017 puis a évalué la quote part de cette valeur revenant à la SAS FIC en fonction de la quote part de capital détenu par cette dernière dans le capital global.

On aboutit donc pour les filiales de l'activité patrimoine à une valeur globale de 3.375.000 euros.

2 Valorisation des filiales relevant de l'activité construction vente

Le client a valorisé chacune de ses filiales à partir du résultat 2016 de chacune, auquel il a ajouté le résultat estimé restant à venir sur chacune des opérations.

Puis à la valeur de chacune des sociétés, il a appliqué le coefficient de détention de la SAS FIC.

On aboutit alors à une valeur globale de 2.002.057 euros.

Cette valeur a été corrigée de la fiscalité latente, les SCCV étant transparentes fiscalement. On aboutit alors à une valeur globale nette des filiales de l'activité vente construction de 1.398.000 euros.

3- Valorisation des filiales FIC relevant de l'activité agences immobilières

La société détient 2 agences immobilières à savoir la SA VICTORIA KEYS et la SARL JOUVE.

a- Valorisation de la société VICTORIA KEYS

La valeur de la SA VICTORIA KEYS a été obtenue en déduisant de la situation nette de cette dernière au 31 décembre 2016 les moins-values latentes de ses filiales.

Pour chaque filiale, la valeur de la moins-value a été obtenue en déduisant de la valeur des titres de chaque filiale au bilan de la société SA VICTORIA KEYS, la plus-value actuelle sur le fonds de commerce (correspondant à la valeur actuelle du fonds de commerce déterminée par le client de laquelle on a soustrait la valeur du fonds de commerce au dernier bilan) ainsi que le montant des capitaux propres au dernier bilan de la filiale.

On a ensuite appliqué le coefficient de détention de VICTORIA KEYS par la SAS FIC, on aboutit alors à une valeur de 112.000 euros.

b- Valorisation de la SARL JOUVE

La valeur de la SARL JOUVE a été déterminée à partir de la situation nette de la société au 31 décembre 2016 + valorisation du portefeuille évaluée par le client + valorisation des transactions arrêtées par le client – valeur des actifs – impôt sur la plus-value. On aboutit à une valeur globale de 673.000 euros.

4- Valorisation globale des titres de la SAS FIC

La valeur globale actuelle des titres détenus par la SAS FIC ressort donc à 5.558.000 euros de laquelle on retranche la valeur des titres au bilan de la SAS FIC. On aboutit alors à une valeur de 4.829.000 euros.

5- Valorisation de la société SAS FIC

La valeur de la société FIC correspond donc à la valeur des capitaux propres au 31 décembre 2016 pour 9.688.000 euros + réévaluation des titres pour 4.829.000 euros - 322.000 euros correspondant à la neutralisation des résultats des SCCV déjà inclus dans les résultats FIC + apport des titres MARISLAS de Madame Martine DURAND pour un montant de 1.155.449 euros (apport pour 1.155.615 – soulte de 166 euros) soit un montant global de 15.350.449 euros pour les 65.695 actions composant le capital soit une valeur de 233,66 euros par action. Madame Martine DURAND détient 4.945 actions sur les 65.695 actions composant le capital de la SAS FIC soit 1.155.460 euros arrêté à 1.155.449 euros.

III -Valorisation de la société bénéficiaire des titres : la SAS FIPAR

Les filiales de la SAS FIPAR relevant de l'activité patrimoine sont :

- SCI VILLA MARIE LOUISE détenue à 99,99 %

Les filiales de la SAS FIPAR relevant de l'activité construction vente sont :

- SCI PASSE DEMOISELLES détenue à 17%
- SCCV 6 RUE DE PONSARDIN détenue à 10%
- SCCV GRAND CERF CONSTRUCTION détenue à 15%
- SCCV ARMONVILLE CONSTRUCTION détenue à 15%
- SCCV DELESTRAINT CONSTRUCTION détenue à 7,5%
- SCCV CHARLIER CONSTRUCTION détenue à 7,5%
- SCCV HENRI IV CONSTRUCTION détenue à 7,5 %
- SCCV BEAUREGARD CONSTRUCTION détenue à 5%
- SCCV PAUL DUBOIS CONSTRUCTION détenue à 10%
- SCCV SAINT HILAIRE CONSTRUCTION détenue à 20%

Les filiales de la SAS FIPAR relevant de l'activité agences immobilières sont :

- SA VICTORIA KEYS détenue à 50,35%

Les filiales de la SAS FIPAR relevant de l'activité marchand de biens sont :

- SC LUNDY détenue à 0,27%. Cette participation restant peu significative, nous n'avons pas tenu compte de sa valorisation dans la valorisation de la SAS FIPAR.

Les filiales de la SAS FIPAR relevant de l'activité holding sont :

- SAS FIC détenue à 63,93% après prise en compte de l'apport des titres MARISLAS dans la SAS FIC par Madame Martine DURAND.

A partir de la balance des comptes au 23 novembre 2017, nous nous sommes assurés qu'il n'y avait eu aucun mouvement sur les titres détenus par la SAS FIPAR.

1- Valorisation des filiales de FIPAR relevant de l'activité patrimoine

Pour la SCI VILLA MARIE LOUISE, le client a déterminé la valeur actuelle de la société et a déduit de cette valeur, les dettes financières et les dettes diverses nettes (comptes courants et dépôts reçus) au 30 juin 2017. Une fois la valeur de la SCI déterminée, le client a évalué la quote part de la valeur revenant à la SAS FIPAR en fonction de la quote part de capital détenu par cette dernière dans le capital global.

On aboutit donc pour la SCI VILLA MARIE LOUISE à une valeur globale de 888.000 euros.

2- Valorisation des filiales de FIPAR relevant de l'activité construction vente

Le client a valorisé chacune de ses filiales à partir du résultat 2016 de chacune auquel il a ajouté le résultat estimé restant à venir sur chacune des opérations.

Puis à la valeur de chacune des sociétés, il a appliqué le coefficient de détention de FIPAR.

On aboutit alors à une valeur globale de 263.284 euros.

Cette valeur a été corrigée de la fiscalité latente, les SCCV étant transparentes fiscalement. On aboutit alors à une valeur globale nette des filiales de l'activité construction vente de 186.000 euros.

3- Valorisation de la filiale de FIPAR relevant de l'activité agences immobilières

La société détient une participation dans la SA VICTORIA KEYS.

La valeur de la SA VICTORIA KEYS a été obtenue en déduisant de la situation nette de cette dernière au 31 décembre 2016 les moins-values latentes de ses filiales.

Pour chaque filiale, la valeur de la moins-value a été obtenue en déduisant de la valeur des titres de chaque filiale au bilan de la société SA VICTORIA KEYS, la plus-value actuelle sur le fonds de commerce (correspondant à la valeur actuelle du fonds de commerce déterminée par le client de laquelle on a soustrait la valeur du fonds de commerce au dernier bilan) ainsi que le montant des capitaux propres au dernier bilan de la filiale.

On a ensuite appliqué le coefficient de détention de VICTORIA KEYS par FIPAR, on aboutit alors à une valeur de 642.000 euros.

4- Valorisation de la filiale FIC détenue à 63,93 % par FIPAR après apport des titres MARISLAS à FIC

La valorisation des titres FIC analysée ci-dessus ressort, en tenant compte de l'apport des titres MARISLAS par Madame Martine DURAND pour un montant de 1.155.615 euros à 15.351.000 euros soit une valeur de 9.814.000 euros pour la quote part de titres détenue par la SAS FIPAR.

5- Valorisation globale des titres de la SAS FIPAR

La valeur actuelle globale des titres de la SAS FIPAR ressort donc à 11.530.000 euros à laquelle on retranche la valeur des titres au bilan de la SAS FIPAR pour 1.264.000 euros soit 10.266.000 euros.

Il convient de noter que la valeur des titres au bilan correspond à la valeur historique des titres à l'actif du bilan pour 5.119.000 euros - quote part de capital dans la SCI VILLA MARIE LOUISE souscrite non libérée pour 1.500.000 euros - compte courant FIC correspondant au montant non réglé suite au rachat des titres LBO pour 2.355.000 euros.

6- Valorisation de la société SAS FIPAR

La valeur de la société FIPAR correspond donc à la valeur des capitaux propres au 31 décembre 2016 pour 1.752.000 euros + réévaluation des titres pour 7.912.000 euros (10.266.000 euros – compte courant FIC correspondant à un achat de titres non payés pour 2.355.000 euros)- 42.000 euros correspondant à la neutralisation des résultats des SCCV déjà inclus dans les résultats FIPAR, soit un montant global de 9.622.000 euros pour les 3.700 actions composant le capital soit une valeur de 2.600,54 euros par action.

IV -Rémunération de l'apport

En contrepartie de son apport en nature de 4.945 actions de la SAS FIC pour un montant global de 1.155.449 euros, Madame Martine DURAND se verra attribuer 444 actions nouvelles de la SAS FIPAR d'une valeur unitaire de 2600,54 euros correspondant à la valeur nominale de 10 euros par action assortie d'une prime d'apport de 2.590,54 euros par action, ainsi qu'une soulte de 808,94 euros.

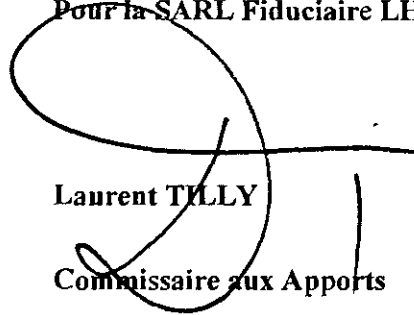
IV – CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports s'élevant à 1.155.449 euros n'est pas surévaluée et en conséquence, est au moins égale au montant de la souscription au capital de la société bénéficiaire de l'apport.

Il n'a été stipulé, à notre connaissance, aucun avantage particulier.

Reims, le 28 novembre 2017

Pour la SARL Fiduciaire LHP,



Laurent TILLY

Commissaire aux Apports