RCS : TOULOUSE
Code greffe : 3102

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 TOULOUSE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2005 B 01739
Numéro SIREN : 482 724 812
Nom ou dénomination : FINIDEA

Ce dépôt a été enregistré le 13/12/2012 sous le numéro de dépôt A2012/019004

1631761

Dénomination : FINIDEA
Adresse : 11 avenue Parmentier 31200 Toulouse -FRANCE-

n° de gestion : 2005B01739
n° d'identification : 482 724 812

n° de dépôt : A2012/019004
Date du dépôt : 13/12/2012

Pièce : rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports du 09/12/2012

1631761

19004
SB1739

FINIDEA SAS

Rapport du commissaire sur la valeur des apports de 414.735 actions de la société OMNIUM FINANCE

Assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2012

JEAN PENDANX
8, impasse du Clos d'Ariane
31770 Colomiers

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Toulouse

JEAN PENDANX
8, impasse du Clos d'Ariane
31770 Colomiers

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Toulouse

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LA VALEURDES APPORTS

Mesdames, Messieurs les associés de la société FINIDEA SAS,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés en date du 27 novembre 2012, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L225-147 alinéa 2 du Code de Commerce sur renvoi de l'article L227-1 alinéa 3 dudit Code.

Les actifs apportés ont été arrêtés dans le cadre du projet de contrat d'apport des titres signé en date du 5 décembre 2012.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers stipulés. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et d'autre part à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions. 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 la date de signature.

I. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 – Parties prenantes

- Apporteur

Il s'agit de Monsieur Xavier Chausson demeurant 18 rue Jean Goujon à Paris (75 008).

- Société bénéficiaire des apports

Il s'agit de la société FINIDEA SAS, sise au 11 avenue Parmentier, 31 200 Toulouse inscrite au RCS de Toulouse sous le numéro RCS 482 724 812. Le capital de la société est de 35.986.536 euros.

1.2 - Présentation des actifs apportés

Les actifs apportés par Monsieur Xavier Chausson représentent 414.735 actions de la société OMNIUM FINANCE pour une valeur totale de 6.221.025 euros, soit une valeur unitaire de 15 euros par action.

1.3 – Motifs et buts de l'opération

L'opération envisagée s'inscrit dans le cadre d'une opération patrimoniale. La société FINIDEA qui bénéficiera des apports détient à ce jour 76.33% des titres de la société OMNIUM FINANCE. Après l'opération d'apport, elle détiendra 85.56% du capital.

1.4 – Modalités de l'opération

L'opération projetée est un apport d'actifs. Cette opération s'effectuera avec effet à la date de l'opération. Il est toutefois précisé dans le traité d'apport :

« leurs droits aux dividendes s'exerceront pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution au titre de l'exercice en cours à la date de réalisation, étant précisé qu'au titre de cet exercice, le dividende global susceptible de leur revenir sera réduit prorata temporis en raison du temps écoulé entre ladite date et la fin de l'exercice par rapport à une année entière ».

1.5 – Rémunération de l'apport

L'apport sera rémunéré :

- d'une part par l'attribution de 685 140 actions nouvelles de la société FINIDEA d'une valeur nominale de 6 euros avec une prime d'apport de 2.48 euros.
- d'autre part, par le versement d'une soulte de 411 037.80 euros qui sera inscrite au compte-courant de l'apporteur.

1.6 - Avantages particuliers

Aucun avantage particulier n'est attaché à la présente opération; les actions reçues de la société FINIDEA en contrepartie de l'apport sont entièrement assimilées aux actions anciennes.

I. DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 – Présentation des apports

Les actifs apportés par Monsieur Xavier Chausson représentent 414.735 actions de la société OMNIUM FINANCE, représentant 9.23%, du capital, pour une valeur totale de 6.221.025 euros, soit une valeur unitaire de 15 euros par action.

1.2 – Présentation de la société OMNIUM FINANCE

La société OMNIUM FINANCE est la société mère du groupe OMNIUM FINANCE qui développe deux branches d'activité :

- L'activité de distribution de produits d'investissements mobiliers et immobiliers. Cette activité est le métier de base du groupe et elle est portée sous la marque Stellium.
- L'activité de promoteur immobilier. Cette activité est portée sous la marque Immodeus.

Le groupe Omnium Finances a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 85 M€ au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et emploie à ce jour 140 personnes.

1.3 – Méthode d'évaluation des apports

L'évaluation des apports a été réalisée par le groupe Omnium Finance selon une approche multi-critères. La valeur retenue de 15 euros par action s'inscrit dans la fourchette des valeurs qui nous ont été présentées :

- Valeur action / capitaux propres consolidés : 12.88 €

La valeur de 12.88 € a été déterminée sur la base des capitaux propres consolidés au 30 juin 2012, audités par les commissaires aux comptes qui font apparaître une valeur des capitaux propres de 60.488 K€. Après déduction de la valeur des actions propres qui s'élèvent à 2.734 K€, les capitaux propres s'élèvent à 57.754 K€ soit une valeur par action de 12.88 €/action.

- Valeur action / multiple résultat : 14.36 €

Sur la base des résultats dégagés au cours des quatre derniers exercices, il a été établi un résultat net moyen pondéré de 2.808 K€. Sur la base d'un PER de 22.93, la valeur de la société s'établit à 64.114 K€, soit une valeur par action de 14.36 euros.

- Valeur action / trésorerie + fonds de commerce 17,63 € à 21.48 €

La trésorerie nette du groupe au 30.06.2012 s'élève à 44 M€ en intégrant le solde de la créance Laurad de 13.3 M€ qui reste à percevoir.
Les fonds de commerce de la société (valeur du réseau, portefeuille actifs sous gestion, marge sur opérations immobilières en cours) représentent une valeur comprise entre 35 et 51 M€.
En agrégeant trésorerie nette et fonds de commerce, la valeur globale du groupe ressort entre 79 et 95 M€ et la valeur par action ressort dans une fourchette comprise entre 17.63 €/action et 21.48 €/action.

III- DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

3.1 – Diligences effectuées

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour contrôler les éléments apportés et apprécier la valeur attribuée à ces apports, en effectuant notamment les travaux suivants :

- examen du projet d'apport ;
- revue de la documentation juridique de l'opération,
- revue de la méthode de valorisation des éléments apportés,
- revue des comptes du groupe établis au 31/12/2011,
- revue des comptes du groupe établis au 30/06/2012,
- examen des comptes prévisionnels du groupe pour l'exercice 2013,
- revue des rapports des commissaires aux comptes du groupe,
- vérification de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;
- obtention d'une lettre d'affirmation.

3.2 – Appréciation de la valeur des apports

Nous avons procédé à la revue des différentes méthodes d'évaluation présentées par le Groupe et nous avons deux observations à formuler :

- d'une part, nous avons jugé nécessaire de rajouter une nouvelle méthode d'évaluation afin de valider le prix retenu.

Pour ce faire, nous avons procédé à la détermination de l'action sur la base de l'approche suivante :

Valeur groupe = trésorerie nette endettement + (7 * REX 2013)

La trésorerie nette du groupe ressort à 44 M€ sur la base des comptes au 30 juin 2012 en intégrant la créance Laurad de 28 M€ dans la trésorerie.
Le résultat d'exploitation prévisionnel de l'exercice 2013 s'élève à 3.301 K€.

Sur ces bases, la valeur du groupe ressort à 67 M€, soit une valeur de 14.91 €/action.

- d'autre part, les différentes évaluations présentées sont basées sur la prise en compte de l'encaissement de la créance de 28 M€ sur le groupe Laurad.

Cette créance de 28 M€ résulte d'un accord amiable signé entre le groupe OMINUM FINANCE d'une par et le groupe Laurad d'autre part. A ce jour, le groupe Laurad a réglé 14.7 millions d'euros en juillet 2012 et le solde vient au paiement dans les mois à venir. Le groupe OMNIUM FINANCE bénéficie de garanties sur le solde du paiement.

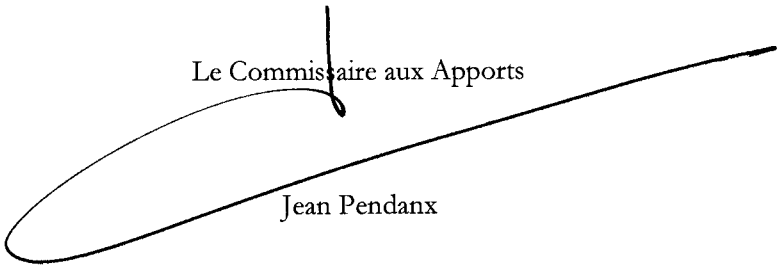
IV- Conclusion

Sur la base de mes travaux et des observations effectuées au paragraphe 3.2, je suis d'avis que **la valeur des apports s'élevant à 6.221.025 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, majorée de la prime d'apport et de la soulte.**

Je n'ai pas identifié d'avantage particulier attaché à l'opération d'apport.

Colomiers, le 9 décembre 2012,

Le Commissaire aux Apports



Jean Pendanx