

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 : 2022 B 19026
Numéro SIREN : 914 155 692
Nom ou dénomination : BAI

Ce dépôt a été enregistré le 04/07/2022 sous le numéro de dépôt 87199

Exelmans Audit et Conseil
Stéphane Dahan

Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes
21, rue de Téhéran
75008 Paris

BAI

Société par actions simplifiée

Capital Social : 1 euro

Siège social : 43, avenue de Friedland – 75008 Paris

RCS de Paris : 914 155 692

Apport de titres de la société Groupe Batisanté au profit de la
société BAI

Rapport du Commissaire aux apports

Apport de titres de la société Groupe Batisanté au profit de la société BAI

Rapport du Commissaire aux apports

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée en date du 24 juin 2022 par décisions de l'associé unique de la société BAI, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 43, avenue de Friedland – 75008 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro unique d'identification 914 155 692 RCS Paris (la **Société**), concernant les apports de titres de la société Groupe Batisanté, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 9, rue Edmond Michelet – 93360 Neuilly-Plaisance et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro unique d'identification 490 864 790 RCS Bobigny (**Groupe Batisanté**), par des personnes physiques au profit de la Société, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L.227-1 et L.225-147 du Code de commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de traité d'apport qui m'a été communiqué le 3 juillet 2022, constituant ainsi un document de travail (le **Traité**).

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la Société, augmentée le cas échéant de la prime d'apport. 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 professionnelle 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 à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire augmentée le cas échéant de la prime d'apport. 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.

Je vous précise que les termes débutant par une majuscule non définis dans le présent rapport doivent avoir le sens qu'il leur est donné dans le Traité.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées ci-après, selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des apports**
2. **Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
3. **Synthèse**
4. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description des apports

L'opération soumise à l'approbation de l'associé unique de la Société porte sur les apports de 163.293 actions ordinaires, 19.385 actions gratuites de préférence, et 5.531 actions de préférence de catégorie 2 (les **ADP 2**) Groupe Batisanté par les Apporteurs au profit de la Société.

1. Objectifs de l'opération

Ma mission s'inscrit dans le cadre global de l'acquisition, par voie d'apports et de cessions, directement de 100% du capital et des droits de vote de la société Groupe Batisanté, selon les termes d'un contrat de cession rédigé en langue anglaise et intitulé *Securities Sale and Purchase Agreement* en date du 23 juin 2022 (le **Contrat de Cession**) (**l'Acquisition**).

Certains associés ayant fait part de leur souhait de conserver une participation indirecte au sein de la société Groupe Batisanté, il a été convenu, au terme d'un processus de négociations, des opérations d'apports d'actions ordinaires, d'actions gratuites de préférence et d'ADP 2 de la société Groupe Batisanté au profit de la Société par ces derniers.

2. Sociétés participant à l'opération

Groupe Batisanté, société dont les titres sont apportés

La société Groupe Batisanté est une société par actions simplifiée au capital de 23.853.683 euros divisé en 6.006.651 actions ordinaires, 17.692.476 actions de préférence de catégorie 1 (les **ADP 1**), 144.555 actions gratuites de préférence, et 10.001 ADP 2, dont le siège social est situé 9, rue Edmond Michelet – 93360 Neuilly-Plaisance et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro unique d'identification 490 864 790 RCS Bobigny.

Groupe Batisanté est spécialisée dans le développement de solutions pour la protection des bâtiments.

BAI, société bénéficiaire des apports

La société BAI est une société par actions simplifiée, au capital d'un euro, dont le siège social est situé 43, avenue de Friedland, 75008 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro unique d'identification 914 155 692 RCS Paris.

Apporteurs

Les coordonnées des Apporteurs sont définies en Annexe A du Traité, par soucis de

confidentialité nous ne reprendrons pas ces éléments dans le présent rapport.

3. Description et évaluation des apports

Description des apports

Aux termes du Traité, les Apporteurs ont convenu d'apporter à la Société, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, la pleine et entière propriété de 163.293 actions ordinaires, 19.385 actions gratuites de préférence, et 5.531 ADP 2 de la société Groupe Batisanté, ce qui est accepté par la Société sous réserve de la réalisation des conditions suspensives mentionnées ci-après.

Evaluation des apports

La valeur des apports a été arrêtée dans le Traité.

Les Parties conviennent que les Apports seront réalisés sur la base d'une valorisation d'environ :

- 22,88 euros par action ordinaire ;
- 121,09 euros par action gratuite de préférence ; et
- 361,56 euros par ADP 2,

soit une valorisation globale de 8.082.904,30 euros pour les 163.293 actions ordinaires, 19.385 actions gratuites de préférence, et 5.531 ADP 2 Groupe Batisanté apportées.

4. Rémunération des apports

Les Apports sont réalisés à titre pur et simple et sont consentis par les Apporteurs, sous réserve des conditions suspensives stipulées ci-après, moyennant l'attribution, à la Date de Réalisation, de :

- (a) 2.443.914 actions ordinaires du Bénéficiaire (les **Actions Ordinaires Nouvelles**) réparties entre les Apporteurs, entièrement souscrites et libérées dès leur émission, à créer par le Bénéficiaire, émises dans le cadre d'une augmentation de capital du Bénéficiaire d'un montant nominal de 2.443.914 €, sans une prime d'apport, soit un prix de souscription total de 2.443.914 € ; et
- (b) 5.638.973 actions de préférence de catégorie A du Bénéficiaire chacune (les **ADP A Nouvelles**) réparties entre les Apporteurs, entièrement souscrites et libérées dès leur émission, à créer par le Bénéficiaire, émises dans le cadre d'une augmentation de capital du Bénéficiaire d'un montant nominal de 5.357.024,35 €, avec une prime d'apport d'un montant total de 281.948,65 €, soit un prix de souscription total de 5.638.973 €.

(Les Actions Ordinaires Nouvelles et les ADP A Nouvelles étant ensemble désignées les Actions Nouvelles)

La valeur réelle des Actions Nouvelles à émettre par le Bénéficiaire en rémunération des Apports est de 8.082.887 € et est répartie entre les Actions Nouvelles et les Apporteurs selon la répartition figurant en Annexe C du Traité sur la base des valeurs réelles unitaires suivantes :

- (a) une valeur nominale de 1 € par Action Ordinaire Nouvelle à émettre par le Bénéficiaire ; et
- (b) une valeur de 1 € par ADP A Nouvelle à émettre par le Bénéficiaire, soit une valeur nominale de 0,95 € et une prime d'apport de 0,05 €.

En conséquence, il résultera de la réalisation des Apports :

- (c) une augmentation du capital social par émission d'Actions Ordinaires Nouvelles du Bénéficiaire d'un montant nominal total de 2.443.914 € ; et
- (d) une augmentation du capital social par émission d'ADP A Nouvelles du Bénéficiaire d'un montant nominal total de 5.357.024,35 €.

La différence entre la Valeur des Actions Apportées et la Valeur des Actions Nouvelles fait apparaître une soulte de (17,30 €)

5. Charges et conditions de l'opération

Jouissance

Les Actions Nouvelles créées à l'occasion des Apports seront soumises à toutes les stipulations des statuts du Bénéficiaire, bénéficieront des mêmes droits que les autres actions de la même catégorie émises par le Bénéficiaire, le cas échéant, à compter de la date de réalisation définitive des augmentations de capital consécutives aux Apports. Les Actions Nouvelles porteront jouissance à compter de leur émission et seront inscrites en compte le jour de la réalisation desdites augmentations de capital et négociables à compter du même jour dans les conditions prévues par les statuts du Bénéficiaire.

À la Date de Réalisation, le Bénéficiaire s'engage à inscrire les Actions Nouvelles émises en rémunération des Apports au nom de chaque Apporteur dans le registre de mouvements de titres et les comptes de titulaires de titres du Bénéficiaire.

La propriété des Actions Nouvelles émises par le Bénéficiaire résultera de leur inscription sur les comptes ouverts au nom de chacun des Apporteurs dans le registre de mouvements de titres et les comptes de titulaires de titres du Bénéficiaire

Conditions suspensives

Les Apports sont soumis aux conditions suspensives suivantes :

- (a) la satisfaction des, ou la renonciation aux, « Conditions Suspensives » (*Conditions Precedent*, tel que ce terme est défini en langue anglaise dans le Contrat de Cession) conformément aux termes du Contrat de Cession ;
- (b) l'approbation des Apports par l'associé unique du Bénéficiaire ; et
- (c) l'approbation de la rémunération des Apports par l'émission d'actions ordinaires et d'ADP A par le Bénéficiaire conformément aux termes du Traité, dont les droits particuliers correspondent substantiellement à ceux figurant dans le Projet de Statuts.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, la réalisation des conditions suspensives susvisées n'aura pas d'effet rétroactif.

Il est expressément convenu que le Traité ne prendra effet qu'à compter du jour de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives susvisées (la **Date de Réalisation**), laquelle devra intervenir au plus tard à la Date Limite, à défaut de quoi, sauf accord écrit contraire des Parties, le Traité sera considéré comme caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

Régime fiscal

Les Apports sont soumis au régime juridique des apports en nature purs et simples prévus à l'article L. 225-147 du Code de commerce et des textes pris pour son application.

Les Apports prendront effet, sur le plan fiscal, à la Date de Réalisation.

Les Apporteurs et le Bénéficiaire s'engagent chacun en ce qui le concerne à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à établir pour le paiement de tout impôt ou taxe résultant de la réalisation définitive des Apports.

Les Apporteurs et le Bénéficiaire déclarent que les Apports constituent des apports à titre pur et simple à hauteur de la valeur des Apports. Ils seront enregistrés gratuitement en application de l'article 810, I du Code général des impôts.

Les Apporteurs et le Bénéficiaire déclarent expressément que l'Apport est (i) un apport à titre pur et simple qui n'a pas pour objet un immeuble ou des droits immobiliers, un fonds de commerce, une clientèle, un droit à un bail ou à une promesse de bail, (ii) soumis au régime de droit commun et (ii) enregistré gratuitement par le Bénéficiaire, conformément aux dispositions de l'article 810 I du Code Général des Impôts.

Les Parties déclarent que les plus-values d'apport respectives des Apporteurs seront placées en sursis d'imposition conformément aux dispositions de l'article 150-0 B du Code général des impôts.

Le régime de sursis d'imposition prévu par l'article 150-0 B du CGI ne s'appliquera toutefois pas à la plus-value d'apport à hauteur du montant du Complément de Prix. La fraction de la plus-value d'apport égale au montant du Complément de Prix perçu par chacun des Apporteurs sera ainsi imposée au niveau de l'Apporteur concerné au titre de l'année de versement du Complément de Prix.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

1. Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, pour :

- contrôler la réalité des actions apportées ;
- analyser la valeur d'apport proposée dans le Traité ;
- vérifier, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, l'absence de fait ou d'événement susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la société bénéficiaire sur la valeur des apports. 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. Mon rapport ne peut pas être utilisé dans ce contexte.

J'ai en particulier effectué les travaux suivants :

- Entretien avec les conseils de la société Groupe Batisanté, tant pour comprendre l'opération envisagée et ses modalités comptables, juridiques et fiscales que le contexte dans lequel elle se situe ;
- Vérification de la propriété et de la libre transmissibilité des actions apportées ;
- Obtention des comptes annuels et consolidés de la société Groupe Batisanté pour l'exercice clos au 31 décembre 2021 certifiés par les commissaires aux comptes ;
- Obtention du current trading à fin mars 2022 pour le groupe Batisanté ;
- Obtention des éléments d'endettement financier estimés au 30 juin 2022 ;
- Obtention du Traité ;
- Obtention du Business Plan pour la période 2023 à 2025 de la société Groupe Batisanté ;

- Obtention du Contrat de Cession ;
- Obtention des statuts en vigueur de la société Groupe Batisanté ;
- Obtention du rapport de vendor due diligence financière en date du 29 mars 2022 sur la société Groupe Batisanté, et du rapport d'audit financier réalisé en avril 2022 ;
- Mise en œuvre de méthodes d'évaluation alternatives à la date du rapport ;
- Plus généralement, vérification qu'aucun fait ou événement n'est survenu jusqu'à la date du rapport, susceptible d'avoir une incidence financière sur la valeur des apports ; et
- Obtention d'une lettre d'affirmation.

2. Appréciation de la valeur des apports

En ce qui concerne les modalités d'évaluation retenues

Les apports sont exclusivement réalisés par des personnes physiques et ne sont donc pas soumis au règlement ANC 2017-01, et doivent ainsi être réalisés à la valeur réelle.

Ainsi je n'ai pas d'observations sur le choix de la valeur réelle.

2.1 Approche retenue par les parties

Les parties à l'opération ont arrêté la valeur de l'apport des 163.293 actions ordinaires, 19.385 actions gratuites de préférence, et 5.531 ADP 2 de la société Groupe Batisanté pour une valorisation totale d'environ 8.082.904,30 euros.

Cette valorisation a été établie d'un commun accord entre les parties à l'opération sur la base des comptes consolidés 2021 et prévisionnels 2022 de la société Groupe Batisanté tel que formalisé au terme du Contrat de Cession.

2.2 Appréciation du commissaire aux apports

Dans le but de corroborer la valorisation retenue j'ai mis en place trois méthodes de valorisation alternatives pour la valorisation de la société Groupe Batisanté :

Méthodes des transactions comparables

Je me suis fondé sur les transactions de gré à gré récentes intervenues sur le secteur et dont le domaine d'activité est proche de celui de la société Groupe Batisanté (solutions de protection des bâtiments) à partir des informations publiques

communiquées par des médias spécialisés. J'en ai ainsi déduit les multiples de chiffre d'affaires et d'EBITDA permettant d'aboutir à la valeur de ces sociétés.

Méthode des comparables boursiers

Cette méthode repose sur l'hypothèse d'efficience des marchés financiers, et permet ainsi de valoriser la société en comparaison avec des sociétés faisant l'objet de transaction quotidiennes sur les marchés financiers. A partir de ces observations, j'en ai déduit des multiples de chiffre d'affaires et d'EBITDA, applicables aux agrégats financiers 2021 et prévisionnels 2021 de la société Groupe Batisanté.

Méthode des DCF

Selon cette méthode, usuellement appliquée, la valeur des fonds propres de la société est liée à sa capacité à dégager des liquidités nettes disponibles susceptibles de rémunérer les capitaux investis. Elle correspond à la somme des flux de trésorerie d'exploitation disponibles prévisionnels, actualisés au coût des capitaux engagés.

Enfin j'ai obtenu la copie du Contrat de Cession signé en date du 23 juin 2022 au terme duquel il est envisagé la cession d'actions de la société Groupe Batisanté pour un prix unitaire par catégorie d'actions égal à celui retenu pour l'opération d'apports.

Réalité des apports

A la date de mon rapport, je me suis assuré de la détention et de la libre disponibilité des actions Groupe Batisanté devant être apportées par les Apporteurs.

3. Synthèse

Il a été décidé d'apporter 163.293 actions ordinaires, 19.385 actions gratuites de préférence, et 5.531 ADP 2 de la société Groupe Batisanté, pour un montant total de 8.082.904,30 euros.

Cette valeur découle directement de la valorisation retenue pour l'intégralité des actions ordinaires et de préférence de la société Groupe Batisanté. Elle repose sur la poursuite escomptée du développement, des acquisitions et des marges et donc sur des prévisions dynamiques pluriannuelles de la société Groupe Batisanté. Ces prévisions comportent, de manière inhérente, un aléa renforcé par les incertitudes liées à la crise géopolitique ainsi qu'à la situation économique et sociale actuelle en France.

Ainsi, bien que la valeur des actions apportées, soit située dans une fourchette haute des valorisations observées au terme de mes travaux, elle s'inscrit dans le cadre de l'Acquisition et conformément au Contrat de Cession relatif aux actions de la société

Groupe Batisanté, aux termes duquel les valeurs de cession arrêtées entre parties indépendantes à l'issue d'un processus de cession compétitif pour les actions de la société Groupe Batisanté sont les mêmes que celles retenues pour les Apports. L'Acquisition se décompose ainsi entre des cessions et des apports. La valeur des titres cédés, qui a par ailleurs été déterminée dans un environnement fortement concurrentiel entre différents acquéreurs potentiels, permet de soutenir la valorisation retenue pour la société Groupe Batisanté et par conséquent pour les actions apportées.

Cette transaction simultanée constitue une référence importante de la valorisation retenue.

4. Conclusion

Sur la base de mes travaux, je suis d'avis que la valeur totale des apports s'élevant à 8.082.904,30 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, elle correspond au moins à la valeur nominale des actions ordinaires à émettre par la société BAI, bénéficiaire des apports, augmentée le cas échéant du montant de la prime d'apport.

Paris, le 4 juillet 2022

Le Commissaire aux Apports

**Exelmans Audit et Conseil
Stéphane Dahan**

