PROSPECTUS

Mis à la disposition du public à l'occasion de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris de 14.285.668 actions nouvelles à émettre par FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS (« FSDV ») en contrepartie des apports en nature d'actions d'OPUPELUS.

AMF AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Le prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (« AMF »), en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations figurant dans le prospectus sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129, tel que modifié (le « Règlement Prospectus »). L'approbation n'implique pas la vérification de l'exactitude de ces informations par l'AMF.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le prospectus a été approuvé le 13 juin 2025 et est valide jusqu'au 13 juin 2026 et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du Règlement Prospectus, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 25-216.

Le présent prospectus est disponible sans frais au siège social de FSDV (5, rue du Helder – 75009 Paris), ainsi qu'en version électronique sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) et sur celui de FSDV (www.fsdv.fr).

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 2

REMARQUES GENERALES 4

AVERTISSEMENT 6

RESUME DU PROSPECTUS 9

PREMIERE PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR 16

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE 16
2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES 18
3. FACTEURS DE RISQUES LIES A LA SOCIETE ET SON ACTIVITE 19
4. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE 28
5. PRESENTATION DES ACTIVITES DU GROUPE BMG ET DE LA SOCIETE 29
6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE 44
7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT 46
8. TRESORERIE ET CAPITAUX 63
9. ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE 69
10. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES 74
11. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE 75
12. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE 75
13. REMUNERATIONS ET AVANTAGES 79
14. FONCTIONNEMENT DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 84
15. SALARIES 87
16. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 89
17. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES 91
18. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR 92
19. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES 95
20. CONTRATS IMPORTANTS 107
21. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 108

DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION 109

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE 109
2. FACTEURS DE RISQUE LIES AUX ACTIONS ET A L'APPORT DE TITRES 110
3. INFORMATIONS ESSENTIELLES 114
4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION SUR LE MARCHE REGLEMENTE D'EURONEXT PARIS 116
5. MODALITES ET CONDITIONS DE L'OPERATION 133
6. ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION 141

7. DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE 141
8. DEPENSES LIEES A L'APPORT 142
9. DILUTION 142
10. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES 143
11. MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE 143
ANNEXE 1 - RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX APPORTS 153
ANNEXE 2 – RAPPORT D'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS 154
ANNEXE 3 – LISTE DES FILIALES DU GROUPE BMG 157
ANNEXE 4 - COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BMG AU TITRE DES EXERCICES 2024, 2023 et 2022 158
ANNEXE 5 – INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2024 NON AUDITEES 328
ANNEXE 6 – INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA DE LA SOCIETE 331
ANNEXE 7 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BMG RELATIFS AUX EXERCICES CLOS EN 2022, 2023 ET 2024 339
ANNEXE 8 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA 354
ANNEXE 9 – TRAITE D'APPORT 355
ANNEXE 10 - TABLES DE CONCORDANCE 356

REMARQUES GENERALES

DEFINITIONS ET GLOSSAIRE

Dans le présent prospectus (le « **Prospectus** »), sauf indication contraire :

« **AMF** »	A le sens qui lui est donné à la page de garde du Prospectus.
« **Actions Apportées** »	Désigne les 179.998 actions d'OPUPELUS qui sont apportées dans le cadre de l'Apport de Titres.
« **Actions Nouvelles** »	Désigne les 14.285.668 actions de la Société qui seront émises en rémunération de l'Apport dans le cadre de l'Apport de Titres.
« **Apport** » ou « **Apport de Titres** »	Désigne l'opération d'apport de titres, objet du Prospectus, aux termes de laquelle il sera apporté 179.998 actions d'OPUPELUS, représentant 89,999% du capital et des droits de vote d'OPUPELUS, à la Société.
« **Code Middlenext** »	A le sens qui lui est donné à la Section 12.1.2 de la première partie du Prospectus.
« **Conditions Suspensives** »	A le sens qui lui est donné à la Section 5.1 de la deuxième partie du Prospectus.
« **Date de Réalisation** »	Désigne la date à laquelle l'Apport sera définitif.
« **Emetteur** » ou « **Société** »	Désigne la société FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS (FSDV), société anonyme au capital de 2.328.875 euros, ayant son siège social au 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 562 047 605, bénéficiaire des apports dans le cadre de l'Apport de Titres.
« **Groupe BMG** »	Désigne le groupe constitué par la société OPUPELUS et ses filiales, qui exerce son activité sous le nom commercial Groupe BMG.
« **Informations Financières Pro Forma** »	Désigne les informations financières de laSociété pour refléter l'effet que l'Apport aurait pu avoir sur le bilan et le compte de résultat au 31 décembre 2024 si l'opération avait pris effet au 1er janvier 2024.
« **OPUPELUS** »	Désigne OPUPELUS, une société par actions simplifiée au capital de 30.489,80 euros, ayant son siège social Le Bois Montbourcher – 49220 Chambellay, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés d'Angers sous le numéro 392 057 295.
« **Parité d'Echange** »	A le sens qui lui est donné au point 4.1 du résumé du Prospectus.
« **Prêt BPCE 2022** »	A le sens qui lui est donné à la Section 20 de la première partie du Prospectus.

« **Prêt BPCE 2024** »	A le sens qui lui est donné à la Section 20 de la première partie du Prospectus.
« **Prêt Bpifrance** »	A le sens qui lui est donné à la Section 20 de la première partie du Prospectus.
« **Règlement MAR** »	A le sens qui lui est donné dans l'avertissement du Prospectus.
« **Règlement Prospectus** »	A le sens qui lui est donné à la page de garde du Prospectus.
« **Traité d'Apport** »	Désigne le traité d'apport conclu le 22 mai 2025 entre la Société et Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME prévoyant les conditions et modalités de réalisation de l'Apport de Titres, qui figure en **Annexe 9** du Prospectus.

AVERTISSEMENT

L'information faisant l'objet du Prospectus permet de rétablir, en tous points significatifs et en tant que de besoin, l'égalité d'accès entre les différents actionnaires et investisseurs à l'information relative à la Société.

Informations sur le marché et la concurrence

Le Prospectus contient des informations relatives aux marchés sur lesquels la Société (post Apport de Titres), d'une part, et le Groupe BMG d'autre part, sont présents, y compris des informations relatives à la taille des marchés et aux parts de marché.

Sauf indication contraire, les informations figurant dans le Prospectus relatives aux parts de marché et à la taille des marchés pertinents de la Société et du Groupe BMG sont des estimations de la Société et du Groupe BMG ; elles ne constituent pas des données officielles et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Ces informations sont fondées sur des données, hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société et le Groupe BMG. Les informations publiquement disponibles, que la Société et le Groupe BMG considèrent comme fiables, n'ont pas été vérifiées par un expert indépendant. La Société et le Groupe BMG ne peuvent garantir qu'un tiers utilisant des méthodes différentes pour réunir, analyser ou calculer des données sur le marché obtiendrait les mêmes résultats. En outre, les concurrents respectifs de la Société et du Groupe BMG pourraient définir le marché d'une façon différente. Compte tenu des incertitudes liées notamment à l'environnement réglementaire, économique, financier et concurrentiel, il est possible que ces informations s'avèrent erronées ou ne soient plus à jour. Les activités de la Société et du Groupe BMG pourraient ainsi évoluer de manière différente de celle décrites dans le Prospectus. La Société et le Groupe BMG ne prennent aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation légale ou réglementaire qui leur serait applicable, notamment des obligations découlant du règlement général de l'AMF et/ou du Règlement (UE) n°596/2014 du Parlement européen, tel que modifié, et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (« **Règlement MAR** »). La Société et le Groupe BMG, leurs actionnaires respectifs, directs ou indirects, et leurs conseils qui participent à l'Apport de Titres ne prennent aucun engagement ni ne donnent aucune garantie quant à l'exactitude de ces informations.

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les perspectives et axes de développement de la Société et du Groupe BMG postérieurement à la réalisation de l'Apport de Titres. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « penser », « avoir pour objectif de », « s'attendre à », « entendre », « estimer », « croire », « devoir », « pourrait », « souhaite », ou, le cas échéant, la forme négative de ces termes ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et estimations considérées comme raisonnables par la Société et le Groupe BMG. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du Prospectus et contiennent des données relatives aux intentions, estimations et objectifs de la Société et du Groupe BMG concernant notamment le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie respectifs de la Société et du Groupe BMG. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date du Prospectus. La Société et le Groupe BMG ne prennent aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans

le Prospectus, excepté dans le cadre de toute obligation légale ou réglementaire qui leur serait applicable, notamment des obligations découlant du règlement général de l'AMF et/ou du Règlement MAR.

Facteurs de risque

Les investisseurs sont invités à lire attentivement les facteurs de risque décrits dans la Section 3 « Facteurs de risque liés à la Société et son activité » de la première partie du Prospectus et dans la Section 2 « Facteurs de risque liés aux actions et à l'Apport de Titres » de la deuxième partie du Prospectus (en particulier les risques liés à l'Apport de Titres) avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur les activités, l'image, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société postérieurement à la réalisation de l'Apport de Titres. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par la Société et le Groupe BMG à la date du Prospectus, pourraient avoir un effet défavorable et les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

Incorporation d'informations par référence

Conformément à l'article 19 du Règlement Prospectus, les informations suivantes ayant fait l'objet d'une publication antérieure par la Société sont incorporées par référence dans le Prospectus :

- Assemblée générale du 27 mars 2025 – Rapport de gestion du Directoire relatif à l'exercice clos le 31 mars 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/03/Rapport-de-gestion-du-directoire-2701032025-V4.pdf

- Assemblée générale du 27 mars 2025 – Rapport du Conseil de surveillance sur la gouvernance : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/03/projet-rapport-Gouvernance-AG-27_03_25-V2.pdf

- Comptes annuels au 31 mars 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/03/FSDV-ETATS-FINANCIERS-2024-03-31-@-2025-03-11.pdf

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 mars 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/03/2403-FSDV-Rapport-CAC-avec-comptes-annuels.pdf

- Comptes consolidés au 31 mars 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/03/FSDV-COMPTES-CONSOLIDES-AU-31.03.2024-V3.pdf

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 mars 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/03/2403-FSDV-Rapport-comptes-consolides-avec-comptes-consolides.pdf

- Rapport Financier Annuel pour l'exercice clos le 31 mars 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/04/V3Rapport-financier-annuel-AMF-sur-comptes-clos-au-31-mars-2024vmp-2.pdf

- Rapport Financier Semestriel au 30 septembre 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/04/Rapport-financier-modifie-V4-au-30_09_2024.pdf

- Assemblée générale du 18 décembre 2023 – Rapport de gestion du Directoire relatif à l'exercice clos le 31 mars 2023 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2023/12/Rapport-Gestion-AGM-18.12.2023-.doc

- Assemblée générale du 18 décembre 2023 – Rapport du Conseil de surveillance sur la gouvernance : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2023/12/RAPPORT-GOUVERNANCE-18.12.2023.doc

- Comptes annuels au 31 mars 2023 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2023/11/FSDV-V.-3-Comptes-annuels-31-03-2023-.pdf

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 mars 2023 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2024/03/Rapport-CAC-Comptes-annuels-.pdf

- Comptes consolidés au 31 mars 2023 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2023/11/FSDV-V.-4-COMPTES-CONSOLIDES-AU-31.03.2023-.pdf

- Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 mars 2023 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2024/03/Rapport-CAC-Comtes-consolides-.pdf

- Assemblée générale du 29 septembre 2022 – Rapport de gestion du Directoire relatif à l'exercice clos le 31 mars 2022 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2022/09/Rapport-de-Gestion-V.-2-AGM-29.09.2022-1.pdf

- Assemblée générale du 29 septembre 2022 – Rapport du Conseil de surveillance sur la gouvernance : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2022/09/RAPPORT-GOUVERNANCE-V.-2-29.09.2022-.pdf

- Comptes annuels au 31 mars 2022 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2023/11/FSDV-Plaquette-Comptes-annuels-31-mars-2022-V3-.pdf

- Rapport sur les comptes annuels au 31 mars 2022 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/05/Rapport-desCAC-Ctes-sociaus-ss-Ctes-31-03-2022-.pdf

- Comptes consolidés au 31 mars 2022 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2023/11/PLAQUETTE-COMPTES-CONSOLIDES-AU-31.03.2022-V3-.pdf

- Rapport sur les comptes consolidés au 31 mars 2022 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/05/Rapport-des-Cac-Ctes-consolides-ss-Ctes-31-03-2022-.pdf

Arrondis

Certaines données chiffrées, y compris les données exprimées en milliers ou en millions, et certains pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Les totaux présentés, le cas échéant, dans le Prospectus peuvent légèrement différer de ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes, non arrondies, de ces données chiffrées.

RESUME DU PROSPECTUS

<table>
<tr><th colspan="3">SECTION 1 - INTRODUCTION</th></tr>
<tr><td>1.1</td><td>NOM ET NUMERO INTERNATIONAL D'INDENTIFICATION DES VALEURS MOBILIERES</td><td>Libellé pour les actions : FAIENCE SARREGUEM

Code ISIN : FR0000031973

Code Mnémonique : FAYE</td></tr>
<tr><td>1.2</td><td>IDENTITE ET COORDONNEES DE L'EMETTEUR</td><td>FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS (FSDV) dont le siège social est situé 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 562 047 605.

Contact : cflochlay@hotmail.com (jusqu'à la Date de Réalisation) / contact@groupe-bmg.fr (à compter de la Date de Réalisation)
Site internet : http://www.fsdv.fr
Code LEI : 969500SLRZYUAMUHOD49</td></tr>
<tr><td>1.3</td><td>IDENTITE ET COORDONNEES DE L'AUTORITE COMPETENTE QUI A APPROUVE LE PROSPECTUS</td><td>Autorité des marchés financiers (AMF) – 17, place de la Bourse – 75002 Paris</td></tr>
<tr><td>1.4</td><td>DATE D'APPROBATION DU PROSPECTUS</td><td>L'AMF a approuvé le Prospectus sous le n°25-216 le 13 juin 2025.</td></tr>
<tr><td>1.5</td><td>AVERTISSEMENTS</td><td>Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen par l'investisseur de l'intégralité du Prospectus. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant est susceptible, en vertu du droit national, de devoir supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi.</td></tr>
<tr><th colspan="3">SECTION 2 - INFORMATIONS CLES SUR L'EMETTEUR</th></tr>
<tr><td>2.1</td><td>QUI EST L'EMETTEUR DES VALEURS MOBILIERES ?</td><td>Dénomination sociale : FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN ET VITRY LE FRANCOIS (FSDV)
Siège social : 5, rue du Helder – 75009 Paris
Forme juridique : société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
Droit applicable : droit français
Pays d'origine : France
LEI : 969500SLRZYUAMUHOD49
Place de cotation : Euronext Paris (Compartiment C)

Principales activités antérieurement à l'opération d'Apport de Titres :
Depuis l'année 2007, l'Emetteur est une société dont l'activité est limitée à la disposition et à la gestion de ses actifs, principalement immobiliers. La Société restera une société sans activité industrielle jusqu'à la réalisation de l'Apport de Titres.

Principales activités postérieurement à l'Opération d'Apport de Titres :
Post-apport, la Société aura pour activité la participation directe ou indirecte par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises ou toutes sociétés industrielles, commerciales, immobilières ou autres, créées ou à créer, et la participation active à la conduite de la politique et au contrôle de celles-ci. Elle exercera également les activités de prestations de services, de gestion, de conseil, réalisées pour le compte de filiales et sous-filiales ou de tiers. Via la filialisation du Groupe BMG, elle aura également des activités de foncière, coworking et construction préfabriquée. L'objet social actuel de la Société sera modifié par voie de modification statutaire soumise à l'assemblée générale des actionnaires de la Société prévue le 30 juin 2025 pour tenir compte de sa nouvelle activité de holding.

Actionnariat de la Société à la date du Prospectus :
<table>
<tr><th>Actionnaires*</th><th>Nombre d'actions</th><th>% du capital</th><th>Nombre de droits de vote théorique</th><th>% des droits de vote théoriques</th><th>Nombre de droits de vote réels</th><th>% des droits de vote réels</th></tr>
<tr><td>Karine FENAL</td><td>24.730</td><td>16,46%</td><td>24.730</td><td>16,46%</td><td>24.730</td><td>21,75%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

MINERVA**	18.404	12,25%	18.404	12,25%	18.404	16,19%
Inga FENAL	4.035	2,69%	4.035	2,69%	4.035	3,55%
SOFINA***	28.559	19,01%	28.559	19,01%	0	0,00%
Auto-détention	8.000	5,32%	8.000	5,32%	0	0,00%
Flottant	66.522	44,27%	66.522	44,27%	66.522	58,51%
TOTAL	**150.250**	**100 %**	**150.250**	**100 %**	**113.691**	**100,00 %**

**A la date du Prospectus, la Société n'est contrôlée par aucun actionnaire.*
*** Société contrôlée par Madame Inga FENAL*
**** Filiale détenue à hauteur de 99,95% par la Société*

Actionnariat d'OPUPELUS à la date du Prospectus :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote théorique	% des droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote réels	% des droits de vote réels
Louis RAME	100.000	50 %	100.000	50 %	100.000	50 %
Nicolas RAME	100.000	50 %	100.000	50 %	100.000	50 %
TOTAL	**200.000**	**100 %**	**200.000**	**100 %**	**200.000**	**100 %**

**A la date du Prospectus, OPUPELUS est contrôlée par Louis RAME et Nicolas RAME.*

Actionnariat de la Société postérieurement à la Date de Réalisation de l'Apport de Titres :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote théorique*	% des droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote réels	% des droits de vote réels
Louis RAME	7.142.834	49,48%	7.142.834	49,29%	7.142.834	49,42%
Nicolas RAME	7.142.834	49,48%	7.142.834	49,29%	7.142.834	49,42%
Karine FENAL	24.730	0,17%	49.460	0,34%	49.460	0,34%
MINERVA	18.404	0,13%	36.808	0,25%	36.808	0,25%
Inga FENAL	4.035	0,03%	8.070	0,06%	8.070	0,06%
SOFINA	28.559	0,20%	28.559	0,20%	0	0,00%
Auto-détention	8.000	0,06%	8.000	0,06%	0	0,00%
Flottant	66.522	0,46%	73.510	0,51%	73.510	0,51%
TOTAL	**14.435.918**	**100 %**	**14.490.075**	**100 %**	**14.453.516**	**100 %**

** Sous réserve de l'approbation par les actionnaires de FSDV de la résolution relative à l'instauration d'un droit de vote double, nombre total de droits de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.*

Postérieurement à la réalisation de l'Apport de Titres, la Société sera contrôlée par Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, agissant de concert, qui détiendront, chacun 49,48%, et ensemble 98,96% du capital et des droits de vote théoriques de la Société.

Identité des principaux dirigeants :
La direction de la Société à la date du Prospectus est assurée par Madame Karine FENAL en qualité de Présidente du Directoire et par Monsieur Alain PERON en qualité de Directeur Général. Postérieurement à la Date de Réalisation de l'Apport, la direction de la Société sera assurée par Monsieur Louis RAME en qualité de Président du Directoire et par Monsieur Nicolas RAME en qualité de Directeur Général.

Identité des Commissaires aux comptes :
Les Commissaires aux comptes actuels de la Société sont le cabinet ADN Paris et le cabinet AUDIT SYNTHESE, depuis la décision de l'assemblée générale des actionnaires du 18 décembre 2023. Leurs prédécesseurs étaient la SAS PROCOMPTA, commissaire aux comptes inscrit sur la liste nationale des Commissaires aux comptes, Valparc-Ecole Valentin, BP 3058, 25 Besançon et le cabinet Saint-Honoré BK&A, 140 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris.

2.2	**QUELLES SONT LES INFORMATIONS FINANCIERES CLES CONCERNANT L'EMETTEUR ?**	La Société ayant très peu d'activité, l'examen de sa situation financière et de son résultat n'est pas une information pertinente pour l'investisseur. Les seules opérations réalisées depuis de nombreuses années sont des opérations immobilières. Il est par ailleurs précisé que la date de clôture de l'exercice social de la Société sera modifiée afin de l'aligner sur celle d'OPUPELUS. L'exercice ouvert le 1er avril 2025 s'achèvera le 31 décembre 2025. Les éléments et explications présentés ci-après concernent le Groupe BMG et les Informations Financières Pro Forma.

Informations sélectionnées du compte de résultat consolidé du Groupe BMG :

Données consolidées normes IFRS	31/12/2024 en K€	31/12/2023 en k€	31/12/2022 en k€
Revenus locatifs nets	55 412	56 763	53 445
Revenus coworking	5 546	3 615	1 699
Revenus construction	5 002	19 772	0
Revenus consolidés	65 959	80 150	55 143
Résultat opérationnel avant cession d'actif et variation de valeurs	32 543	37 481	34 547
Résultat des cessions	-1 144	298	94
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	-58 964	-61 533	7 717
Résultat opérationnel courant	-27 565	-23 755	42 357
Résultat opérationnel	-46 931	-25 239	42 769
Coût de l'endettement financier net	-21 179	-19 827	-12 183
Résultat financier	-20 503	-16 660	-10 643
Résultat net	-48 551	-34 168	30 688

Informations sélectionnées du bilan consolidé du Groupe BMG :

Données consolidées normes IFRS	31/12/2024 en K€	31/12/2023 en K€	31/12/2022 en K€
Actifs non courants	874 816	953 159	945 285
Actifs courants	71 220	78 588	63 595
Total Actifs	946 037	1 031 748	1 008 880
Capitaux Propres	332 126	383 431	422 372
Passif non courant	509 300	498 730	496 561
Passifs courants	104 611	149 586	89 947
Total passif	946 037	1 031 748	1 008 880

Informations sélectionnées du flux de trésorerie consolidé du Groupe BMG :

Tableau de flux de trésorerie consolidés (en K€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt	39 110	26 264	36 678
Flux net de trésorerie généré par l'exploitation	44 043	9 580	26 536
Flux net de trésorerie généré par l'investissement	-11 755	-28 741	-22 341
Flux net de trésorerie généré par les opérations de fin.	-34 927	24 341	-19 448
Variation de flux de trésorerie	-2 639	5 179	-15 252

Endettement financier net

Endettement net	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts & CBI (hors frais émission)	431 505	405 545	332 482
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 15 012	- 17 625	- 12 419
Total dette nette	**416 494**	**387 920**	**320 063**

Indicateurs de performance

Groupe BMG Indicateur alternatif de performance	2024	2023	2022
- Ratio LTV Fonciere Groupe BMG	46%	42%	34%
- Ratios DSCR Foncière Groupe BMG	135%	120%	201%
- Taux d'occupation (financier)	96%	96%	93%
- Taux de rendement effectif	7%	7%	6%
- Actif net réévalué en k€	332 126	383 431	422 372

Informations Financières Pro Forma de la Société :

Les Informations Financières Pro Forma de la Société ont été préparées pour présenter les impacts de l'Apport de Titres du Groupe BMG à la Société, comme si celui-ci avait été réalisé au 1er janvier 2024. Compte tenu de leur nature, Informations Financières Pro Forma traitent d'une situation financière hypothétique et ne sont pas destinées à représenter ou donner une indication des résultats et de la situation financière qui auraient été ceux de la Société si l'opération avait eu lieu, réellement, au 1er janvier 2024. Elles ont donc une valeur purement illustrative et ne sont pas indicatives de ce que seront les résultats futurs de la Société.

Compte de résultat consolidé pro forma de la Société :

Données consolidées normes IFRS	31/12/2024			
	FSDV	Groupe BMG	Ajustement Pro Forma	Pro Forma
Revenus locatifs nets	0	55 412	0	55 412
Revenus coworking	0	5 546	0	5 546
Revenus construction	0	5 002	0	5 002
Revenus consolidé	0	65 959	0	65 959
Résultat opérationnel avant cession d'actif et variation de valeurs	-421	32 543	0	32 122
Résultat des cessions	0	-1 144	0	-1 144
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	0	-58 964	0	-58 964
Résultat opérationnel courant	-421	-27 565	0	-27 986
Résultat opérationnel	-421	-46 931	0	-47 352
Coût de l'endettement financier net	23	-21 179	0	-21 156
Résultat financier	23	-20 503		-20 481
Résultat net	-398	-48 551		-48 949

Bilan consolidé pro forma de la Société :

Données consolidées normes IFRS	31/12/2024			
	FSDV	Groupe BMG	Ajustement Pro Forma	Pro Forma
Actifs non courants	716	874 816	1629	877 161
Actifs courants	591	71 220	0	71 811
Actifs	1 307	946 037	0	948 973
Capitaux propres part du groupe	973	332 126	-31 584	301 516
Intérêts minoritaires			33 213	33 213
Provisions	217	0	0	217
Passif non courants	0	509 300	0	509 300
Passifs courants	117	104 611	0	104 728
Passif	1 307	946 037	1 629	948 973

Endettement net financier pro forma de la Société :

Données consolidées normes IFRS	31/12/2024			
	FSDV	Groupe BMG	Ajustement Pro Forma	Pro Forma
Emprunts & CBI (hors frais émission)	0	431 505	0	431 505
Trésor et équivalents de trésorerie	-412	-15 012	0	-15 424
Total dette nette	-412	416 493	0	416 081

2.3 QUELS SONT LES RISQUES SPECIFIQUES A L'EMETTEUR ?

Les principaux risques présentés ci-après sont ceux de la Société postérieurement à la date de réalisation de l'Apport de Titres (notamment liés à l'activité du Groupe BMG), sur la base des risques dont la Société et le Groupe BMG ont connaissance à la date du Prospectus. Le degré de criticité de chaque risque, qui prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques, est exposé dans le tableau synthétique ci-après selon l'échelle qualitative suivante : élevé, moyen et faible.

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur du risque	Degré de Criticité net
Risques liés au secteur d'activité			
Risque lié à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier Une dégradation du climat économique ou un ralentissement du marché immobilier pourrait affecter négativement la demande, la valorisation des actifs et la rentabilité de de la Société et du Groupe BMG. Ces évolutions sont susceptibles d'impacter ses perspectives de croissance et sa performance financière.	Moyen	Elevé	Elevé
Risque lié à la concurrence L'intensification de la concurrence pourrait entraîner une pression sur les prix, une perte de parts de marché ou une baisse de la rentabilité. Ces facteurs peuvent nuire à la position concurrentielle et aux résultats financiers de la Société et du Groupe BMG.	Faible	Moyen	Moyen
Risques liés à l'activité			

		Risques liés aux opérations de développement immobilier Les opérations de développement immobilier sont exposées à des risques techniques, juridiques, financiers et commerciaux pouvant entraîner des retards, surcoûts ou défauts de commercialisation. Ces aléas peuvent affecter la rentabilité des projets et les résultats de la Société et du Groupe BMG.	Moyen	Moyen	Moyen
		Risque de dépendance vis-à-vis de personnes clés Le Groupe BMG est fortement dépendant de Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, seuls membres du Directoire et principaux actionnaires post réalisation de l'Apport de Titres ; leur départ pourrait affecter négativement sa stratégie et ses résultats.	Faible	Moyen	Moyen
		Risque lié à l'évaluation du patrimoine Une révision à la baisse de des évaluations immobilières pourrait impacter la situation financière de la Société et du Groupe BMG.	Faible	Moyen	Moyen

SECTION 3 - INFORMATIONS CLES SUR LES VALEURS MOBILIERES

3.1 QUELLES SONT LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES VALEURS MOBILIERES ?

Nature et catégorie de valeurs mobilières – Code ISIN :
Les Actions Nouvelles émises en rémunération de l'Apport de Titres, dont l'admission aux négociations sur Euronext Paris est demandée, sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société (Code ISIN : FR0000031973).

Devise d'émission – dénomination, valeur nominale, nombre de valeurs mobilières et échéance :
La Société émettra 14.285.668 Actions Nouvelles de 15,50 euros de valeur nominale chacune en rémunération de l'Apport à la date de réalisation de l'Apport de Titres. L'émission des Actions Nouvelles est réalisée en euros. Le libellé des actions est FAIENCE SARREGUEM. Le code mnémonique est FAYE.

Droits attachés aux valeurs mobilières :
Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à l'ensemble des dispositions des statuts de la Société et aux lois et réglementations en vigueur. En l'état actuel de la législation française et au regard des statuts de la Société post Apport, les principaux droits attachés aux actions ordinaires sont les suivants : droit aux dividendes, droit de vote (dont, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale des actionnaires de la Société qui se tiendra le 30 juin 2025, droit de vote double en cas de détention au nominatif pendant au moins 2 ans par un même actionnaire), droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières, droit de participation aux bénéfices de la Société et droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.

Politique de dividende ou de distribution :
La Société n'a pas, à la date des présentes, fixé de politique de distribution de dividendes.
Historiquement, le Groupe BMG a maintenu une distribution régulière de dividendes. Une politique de distribution de dividendes sera déterminée par les organes sociaux compétents de la Société en fonction de ses capacités distributives, de sa situation financière, de ses besoins financiers et de la mise en œuvre des objectifs. A ce jour il est envisagé une distribution annuelle de 3.000.000 € par an.

3.2 OU LES VALEURS MOBILIERES SERONT-ELLES NEGOCIEES ?

Les valeurs mobilières qui seront émises dans le cadre de l'Apport de Titres seront admises aux négociations sur Euronext Paris (compartiment C) dès leur règlement-livraison prévu le 30 juin 2025 selon le calendrier indicatif, sur la même ligne de cotation que les actions existantes sous le même code ISIN FR0000031973.

Aucune autre demande d'admission n'a été formulée par la Société.

3.3 LES VALEURS MOBILIERES FERONT-ELLES L'OBJET D'UNE GARANTIE ?

L'émission ne fait pas l'objet d'une garantie.

3.4 QUELS SONT LES PRINCIPAUX RISQUES SPECIFIQUES AUX VALEURS MOBILIERES ?

Les principaux risques liés à l'opération d'Apport de Titres sont présentés par ordre d'importance décroissante selon l'appréciation de la Société à la date du Prospectus. La survenance de faits nouveaux, soit internes à la Société, soit externes, est donc susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur. Le degré de criticité de chaque risque, qui prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques, est exposé dans le tableau synthétique ci-après, selon l'échelle qualitative suivante : élevé, moyen et faible.

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur du risque	Degré de criticité net
Risque de dilution des actionnaires minoritaires existants de la Société L'Apport de Titres entraînera une dilution importante des actionnaires minoritaires, le flottant ne représentant plus que 0,46 % du capital post-opération.	Elevé	Elevé	Elevé

		Risque d'impact de l'apport de titres sur le cours de l'action La réalisation de l'Apport de Titres pourrait influencer le cours de l'action, à la hausse ou à la baisse, en fonction notamment de la création d'un nombre élevé d'Actions Nouvelles et de l'apport d'actifs au résultat de l'Apport de Titres. Par ailleurs, une cession d'un nombre important d'actions par Monsieur Louis RAME et/ Nicolas RAME avoir un impact défavorable significatif sur le prix de marché des actions.	Elevé	Elevé	Elevé
		Risque de liquidité Avec un flottant limité à 0,46 % à la Date de Réalisation, la liquidité des actions pourrait être réduite, rendant plus difficiles les transactions à des conditions satisfaisantes. La Société vise à augmenter progressivement ce flottant à environ 15 % à 20 % dans un horizon de 24 mois, mais sans garantie d'une amélioration immédiate de la liquidité.	Moyen	Moyen	Moyen
		Risque de volatilité du cours de l'action Le cours de l'action de la Société pourrait être affecté de manière significative par de nombreux facteurs ayant un impact sur la Société, ses concurrents ou les conditions économiques générales et les secteurs que son activité adresse.	Moyen	Moyen	Moyen

SECTION 4 - INFORMATIONS CLES SUR L'OPERATION

4.1 QUELLES SONT LES CONDITIONS DE L'OPERATION ?

Conditions Suspensives de l'Apport de Titres :

- approbation par l'assemblée générale mixte de la Société Bénéficiaire des décisions afférentes à la réalisation de l'Apport de Titres, telles que décrites à la Section 5.1 de la deuxième partie du Prospectus ; et
- obtention d'une décision définitive purgée de tout recours de l'AMF portant dérogation à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire sur les titres de la Société sur le fondement des dispositions de l'article 234-9,3° du règlement général de l'AMF (étant précisé que l'AMF, par décision en date du 5 juin 2025, a octroyé à Messieurs Louis et Nicolas RAME une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique sur les titres FSDV, du fait du franchissement en hausse des seuils de 30% du capital et des droits de vote de FSDV qui résultera de la réalisation de l'Apport sur le fondement des dispositions de l'article 234-9 3° du règlement général de l'AMF (« Opération de fusion ou d'apport d'actifs soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires »).

Comptes utilisés pour la détermination de la valeur des apports : Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'Apport sont (i) Les comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 mars 2024 et (ii) Les comptes consolidés du Groupe BMG pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Rémunération de l'Apport de Titres :

L'Apport est valorisé à la somme totale de 249.999.222,20 €, soit 1.388,90 € par Action Apportée. La Société est valorisée globalement 2.629.375 €, soit 17,50 € par action composant son capital.

En contrepartie de l'Apport, il sera attribué à Messieurs Louis et Nicolas RAME 14.285.668 Actions Nouvelles d'une valeur nominale de 15,50 euros chacune qui seront émises à leur montant nominal par la Société à la Date de Réalisation en rémunération de l'Apport et selon la répartition suivante :

(i) à hauteur de 7.142.834 Actions Nouvelles seront attribuées à Louis RAME ; et

(ii) à hauteur de 7.142.834 Actions Nouvelles seront attribuées à Nicolas RAME.

Les Actions Nouvelles seront émises par la Société lors de l'approbation de l'Apport par l'assemblée générale mixte de la Société, à titre d'augmentation de son capital social, pour un montant total de 221.427.854 € au profit de Messieurs Louis et Nicolas RAME. Cette augmentation de capital sera majorée d'une prime d'apport d'un montant de 28.571.368,20 €.

Calendrier indicatif :

Dates	Principales étapes
7 avril 2025	- Ordonnance de désignation des commissaires aux apports
23 avril 2025	- Signature du protocole d'accord entre Karine FENAL et Louis et Nicolas RAME
22 mai 2025	- Signature du Traité d'Apport - Communiqué sur les principales conditions et modalités de l'Apport
26 mai 2025	- Publication d'un avis de réunion au BALO en vue de l'AGM du 30 juin 2025 - Dépôt au greffe des rapports des Commissaires aux apports
5 juin 2025	- Décision de l'AMF de non-lieu au dépôt obligatoire d'une offre publique en application de l'article 234-9, 3° du règlement général de l'AMF
Début juin 2025	- Approbation du Prospectus par l'AMF - Communiqué de presse relatif à l'approbation et la mise à disposition du Prospectus

		30 juin 2025	- Assemblée général mixte de la Société approuvant l'Apport - Réalisation de l'Apport - Avis Euronext Paris relatif à l'émission des Actions Nouvelles - Règlement-livraison des Actions Nouvelles
		1er juillet 2025	- Admission aux négociations des actions nouvelles

Date de Réalisation :
L'Apport sera réalisé le 30 juin 2025 selon le calendrier indicatif envisagé, sous réserve de la réalisation de l'intégralité des Conditions Suspensives.

Plan de distribution et d'allocation des Actions Nouvelles :
Les Actions Nouvelles seront intégralement attribuées à Messieurs Louis et Nicolas RAME.

Parité d'échange :
La rémunération des apports dans le cadre de l'Apport de Titres est fixée en fonction de la parité d'échange retenue entre les parties prenantes qui s'établit à 79,36571 actions de la Société pour 1 action du Groupe BMG (la « **Parité d'Echange** »).

Dépenses liées à l'opération :
Les dépenses communes liées à l'Apport, constituées en particulier par les honoraires des conseils juridiques, des conseils comptables, des experts, des Commissaires aux comptes, des Commissaires aux apports et des autres prestataires de services liés à l'Apport, ainsi que des frais de communication, seront pris en charge par la Société et sont estimées à environ 300.000 euros hors taxes.

Dilution :

(i) Incidence de l'Apport de Titres sur la quote-part des capitaux propres :

(en €)	Quote-part des capitaux propres de la Société par action
Avant la réalisation de l'Apport	8,47 euros
Après émission des 14.285.668 Actions Nouvelles en rémunération de l'Apport	17,41 euros

(ii) Incidence de l'Apport de Titres sur la quote-part des actionnaires :

(en %)	Participation de l'actionnaire en pourcentage
Avant la réalisation de l'Apport	1 %
Après émission des 14.285.668 Actions Nouvelles en rémunération de l'Apport	0,010 %

4.2	**POURQUOI CE PROSPECTUS EST-IL ETABLI ?**	**Raison de l'opération :** Cette opération d'Apport des activités de Groupe BMG à FSDV, structure cotée, permettrait l'émergence d'un groupe français coté sur Euronext Paris dans le secteur de l'immobilier. L'Apport permettra également à la Société de faire appel au marché pour financer ses futurs investissements et accélérer le développement de nouvelles activités dans le domaine immobilier L'émission des Actions Nouvelles a pour objet exclusif de rémunérer les Apports faits par les associés du Groupe BMG au profit de la Société dans le cadre de l'Apport de Titres. Aucun versement en numéraire n'est effectué par les apporteurs et, en conséquence, aucun produit d'émission n'est encaissé par la Société. **Déclaration sur le fonds de roulement net :** La Société atteste que de son point de vue, avant et après prise en compte de l'impact de l'Apport de titres, le fonds de roulement net consolidé du groupe est suffisant pour répondre à ses besoins actuels au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'approbation du Prospectus. **Conflits d'intérêts** Le protocole d'accord relatif à l'opération sera soumis à l'approbation des actionnaires de la Société lors de l'assemblée générale du 30 juin 2025 dans le cadre de la procédure des conventions réglementées. Par ailleurs, les droits de vote de Karine FENAL seront neutralisés en ce qui concerne le vote des résolutions relatives à l'Apport.

PREMIERE PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'EMETTEUR

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE

1.1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS

1.1.1. Au nom de la Société

Madame Karine FENAL
Présidente du Directoire

1.1.2. Au nom du Groupe BMG

Monsieur Louis RAME
Président d'OPUPELUS

1.2. ATTESTATION DE LA PERSONNE RESPONSABLE

1.2.1. Au nom de la Société

« *J'atteste que les informations contenues dans le Prospectus relatives à la Société sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.* »

Paris, le 13 juin 2025

Madame Karine FENAL
Présidente du Directoire

1.2.2. Au nom du Groupe BMG

« *J'atteste que les informations contenues dans le Prospectus relatives au Groupe BMG sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.* »

Paris, le 13 juin 2025

Monsieur Louis RAME
Président d'OPUPELUS

1.3. DECLARATIONS OU RAPPORTS D'EXPERTS

1.3.1. Rapports des Commissaires aux apports

Par ordonnance en date du 7 avril 2025, le Président du Tribunal des Activités Economiques de Paris a nommé, dans le cadre de l'Apport de Titres, en qualité de Commissaires aux apports :

- **JPA Révision Expertise**
  Représentée par Monsieur Damien POTDEVIN
  Société anonyme
  7, rue Galilée – 75116 Paris

- **Fiducial Audit**
  Représentée par Monsieur François Pinault
  41, rue du Capitaine Guynemer
  92925 La Défense Cedex

Le traité d'apport a été signé le 22 mai 2025. Les rapports des Commissaires aux apports relatifs à la valeur des apports et à la rémunération de l'Apport de Titres ont été établis le 22 mai 2025 et sont reproduits en **Annexe 1** du Prospectus avec le consentement de Madame Karine FENAL. Les rapports des Commissaires aux apports ont été déposés au greffe du Tribunal des Activités Economiques de Paris le 26 mai 2025.

1.3.2. Rapport d'évaluation du patrimoine immobilier

Le Groupe BMG a recours annuellement à l'expert indépendant suivant pour l'évaluation de son patrimoine immobilier :

- **BNP Real Estate Valuation France**
  50, cours de l'Ile Seguin
  92100 Boulogne-Billancourt

Le rapport condensé de BNP Real Estate Valuation France concernant l'estimation au 31 décembre 2024 de la juste valeur des actifs immobiliers est reproduit en **Annexe 2** du Prospectus avec le consentement de Monsieur Louis RAME.

1.4. INFORMATION PROVENANT D'UN TIERS

Le rapport de BNP Real Estate Valuation France a été fidèlement reproduit dans le présent Prospectus et, à la connaissance du Groupe BMG, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

1.5. DECLARATION RELATIVE AU PROSPECTUS

Le prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'Autorité des marchés financiers n'approuve ce document d'enregistrement qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur qui fait l'objet du prospectus.

2. CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

2.1. COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SOCIETE

Commissaires aux comptes titulaires

(i) **ADN Paris**
109, rue de Courcelles
75117 Paris

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris.

ADN Paris a été désigné en qualité de Commissaire aux comptes titulaire lors de l'assemblée générale mixte en date du 18 décembre 2023 pour une durée de 6 exercices sociaux.

Le mandat d'ADN Paris expire par conséquent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2029.

(ii) **AUDIT SYNTHESE**
15/17, rue Marsollier
75002 PARIS

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris.

AUDIT SYNTHESE a été désigné en qualité de Commissaire aux comptes titulaire lors de l'assemblée générale mixte en date du 18 décembre 2023 pour une durée de 6 exercices sociaux.

Le mandat d'AUDIT SYNTHESE expire par conséquent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 mars 2029.

Commissaires aux comptes suppléants

Néant.

Anciens Commissaires aux comptes de la Société

Le cabinet SAINT HONORE BK&A, basé à Paris (140, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75009), a exercé les fonctions de Commissaire aux comptes titulaire de la Société jusqu'à l'approbation, par l'assemblée générale des actionnaires, des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2023.

De même, le cabinet PROCOMPTA, basé à Besançon (Valparc-Ecole Valentin, BP 3058, 25 Besançon), a exercé les fonctions de Commissaire aux comptes titulaire de la Société jusqu'à l'approbation, par l'assemblée générale des actionnaires, des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2023.

Leur mandat n'a pas été renouvelé par l'assemblée générale mixte de la Société en date du 18 décembre 2023, laquelle a procédé à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2023.

2.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES DU GROUPE BMG

Commissaires aux comptes titulaires

(i) **KPMG**
Tour Eqho 2, avenue Gambetta
92066 Paris La Défense

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Le cabinet KPMG a été désigné en qualité de Commissaire aux comptes titulaire lors de l'assemblée générale ordinaire en date du 25 juin 2021 pour une durée de six (6) exercices sociaux.

Le mandat du cabinet KPMG expire par conséquent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

(ii) **MAZARS**
Tour Exaltis, 61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Le cabinet MAZARS a été désigné en qualité de Commissaire aux comptes titulaire lors de l'assemblée générale ordinaire en date du 14 juin 2022 pour une durée de six (6) ans.

Le mandat du cabinet MAZARS, expire par conséquent à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Commissaires aux comptes suppléants

Néant.

Anciens Commissaires aux comptes du Groupe BMG

Néant.

3. FACTEURS DE RISQUES LIES A LA SOCIETE ET SON ACTIVITE

La présente section présente les principaux risques propres à la Société postérieurement à la Date de Réalisation de l'Apport de Titres, sur la base des risques dont la Société et le Groupe BMG ont connaissance à la date du Prospectus.

La présente section présente également les dispositifs de maîtrise desdits risques que la Société a déjà mis en place ou s'engage à mettre en place au plus tard à compter de la Date de Réalisation de l'Apport de Titres.

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Prospectus, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente section et la Section 2 « *Facteurs de risque liés aux actions et à l'Apport de Titres* » de la deuxième partie du Prospectus. La Société a procédé à une revue des principaux risques qui lui sont propres et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, ses

perspectives ou sa capacité à réaliser ses objectifs. A la date du Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans la présente section et des risques propres aux valeurs mobilières de la Société présentés au sein de la Section 2 « *Facteurs de risque liés aux actions et à l'Apport de Titres* » de la deuxième partie du Prospectus.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits dans le Prospectus n'est pas exhaustive. D'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date du Prospectus, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur du risque	Degré de Criticité net
Risques liés au secteur d'activité			
Risque lié à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier	Moyen	Elevé	Elevé
Risque lié à la concurrence	Faible	Moyen	Moyen
Risque lié à la transition écologique	Faible	Faible	Faible
Risques liés à l'activité			
Risques liés aux opérations de développement immobilier	Moyen	Moyen	Moyen
Risque de dépendance vis-à-vis de personnes clés	Faible	Moyen	Moyen
Risque lié à l'évaluation du patrimoine	Faible	Moyen	Moyen
Risque de contrepartie	Faible	Faible	Faible
Risques financiers			
Risques de liquidité et de crédit	Faible	Faible	Faible
Risque de taux	Faible	Faible	Faible
Risques juridiques			
Risques liés aux contentieux	Faible	Faible	Faible
Risques liés à la réglementation	Faible	Faible	Faible

Les principaux facteurs de risques sont regroupés en 4 catégories, étant précisé qu'au sein de chacune d'entre elles, les facteurs de risques sont présentés par ordre d'importance décroissante selon l'appréciation de la Société à la date du Prospectus. La survenance de faits nouveaux, soit internes à la Société, soit externes, est donc susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur. La criticité des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques.

3.1. SYNTHESE DES PRINCIPAUX RISQUES PROPRES A LA SOCIETE

Dans chaque catégorie, les risques propres à la Société postérieurement à la réalisation de l'Apport de Titres (la Société étant dépourvue d'activité industrielle préalablement à cette date) présentant le

degré de criticité net le plus important sont mentionnés en premier, suivant l'échelle quantitative suivante : élevé, moyen ou faible.

3.2. FACTEURS DE RISQUES LIES AU SECTEUR D'ACTIVITE

3.2.1. Risques liés à une évolution négative du climat économique ou à un ralentissement du marché immobilier

Le Groupe BMG exerce ses activités dans plusieurs secteurs distincts – foncière, coworking et construction préfabriquée – chacun présentant une sensibilité propre à des facteurs endogènes et exogènes.

L'activité du Groupe BMG demeure étroitement corrélée à l'évolution de la conjoncture économique générale, et plus spécifiquement à celle du marché immobilier. L'évolution rapide des usages, notamment relatifs à l'immobilier de bureau, corrélée à une sortie de COVID empreinte du conflit russo-ukrainien et une violente hausse des taux d'intérêts nécessite dès lors un ajustement des valeurs. Cet ajustement général a déjà été anticipé par le groupe BMG en 2023 et 2024.

Cependant, ces éléments sont susceptibles d'avoir une influence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. En outre, l'évolution de la situation économique influe sur les indices de référence publiés par l'INSEE (tels que l'ICC – Indice du coût de la construction – et l'ILAT – indice des loyers des activités tertiaires), auxquels sont indexés les loyers facturés par le Groupe BMG, ce qui est susceptible d'affecter le niveau de ses revenus locatifs.

Le Groupe BMG demeure par ailleurs exposé aux variations du marché de l'immobilier d'entreprise, lesquelles sont susceptibles d'avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage du Groupe BMG.

Il est précisé que ces évolutions, sur lesquelles le Groupe BMG ne peut exercer de contrôle, sont de nature à affecter défavorablement son activité et, par conséquent, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives et ses ratios financiers.

Le positionnement du Groupe BMG sur plusieurs segments du marché immobilier constitue néanmoins un facteur de diversification, permettant d'optimiser son profil risque/rentabilité, à la différence d'acteurs intervenant sur un seul secteur.

Le Groupe BMG estime que ce degré de risque est élevé.

3.2.2. Risque lié à la concurrence

Le Groupe BMG est exposé à un environnement concurrentiel dont l'intensité varie en fonction des zones géographiques dans lesquelles ses activités sont déployées.

Cette concurrence, émanant d'autres acteurs du secteur immobilier, est susceptible d'exercer une pression sur les revenus du Groupe BMG, de restreindre sa capacité à développer ses activités et de limiter ses perspectives de gain de parts de marché.

Dans ce contexte, la performance du Groupe BMG repose notamment sur sa capacité à répondre de manière pertinente à la demande actuelle, tout en anticipant les évolutions futures du marché immobilier, afin d'y adapter son offre.

Dans le cadre de sa démarche d'innovation, et en réponse à une demande croissante d'utilisateurs et de consommateurs plus attentifs aux enjeux environnementaux, le Groupe BMG s'attache à concevoir des espaces intégrant des critères de bien-être, avec des effets positifs sur la santé et l'environnement.

Conscient de la diversité des dynamiques concurrentielles selon les segments d'activité, le Groupe BMG met en œuvre une stratégie évolutive et des actions ciblées dans chacun de ses domaines d'intervention, afin de limiter l'impact potentiel de ces risques concurrentiels sur ses résultats et ses perspectives.

Le Groupe BMG estime que ce degré de risque est moyen.

3.2.3. Risque lié à la transition écologique

Le Groupe BMG évolue dans un contexte réglementaire et technique en mutation rapide, marqué par une intensification des exigences environnementales et par une transformation des attentes des parties prenantes (investisseurs, clients, collectivités, usagers). Plusieurs facteurs structurels sont de nature à impacter ses activités :

- une augmentation des coûts liés à la conception et à la construction des projets, notamment en raison de l'intégration de nouveaux matériaux, de techniques innovantes et des exigences renforcées par la réglementation environnementale (le Décret Tertiaire) ;
- la mise en œuvre progressive de nouvelles normes environnementales par le législateur, susceptibles de générer des surcoûts ou d'entraîner des délais supplémentaires dans les phases de développement ;
- une pression accrue de la part des investisseurs, orientant leurs choix vers des projets immobiliers certifiés durables (tels que BREEAM®, HQE®, ou équivalents), ce qui pourrait conduire à une dévalorisation des actifs non conformes à ces standards ;
- une montée en puissance des exigences des clients finaux et des élus locaux en matière de performance environnementale, d'intégration urbaine, et de qualité d'usage, susceptible de restreindre les opportunités de développement pour les opérateurs qui ne seraient pas en mesure d'y répondre.

Dans ce contexte, le Groupe BMG est exposé au risque que ses actifs ou projets, s'ils ne s'adaptent pas suffisamment à ces nouvelles attentes, perdent de leur attractivité ou fassent l'objet d'une moindre valorisation sur le marché.

Conscient de ces enjeux, le Groupe BMG réduit l'empreinte environnementale de ses constructions dès la phase de conception, en visant les plus hauts standards de labellisation environnementale, tels que la certification BREEAM® (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*). Ses projets intègrent des solutions innovantes en matière de conception, de maîtrise énergétique, d'impact sur l'environnement et d'harmonie avec la nature.

Le Groupe BMG vise la conformité au décret tertiaire. Un plan d'action sera mis en place et des prêts impacts ont été contractés.

Le Groupe BMG estime que ce degré de risque est faible.

3.3. FACTEURS DE RISQUES LIES A L'ACTIVITE

3.3.1. Risques liés aux opérations de développement immobilier

Les activités de développement immobilier exposent le Groupe BMG à un ensemble de risques d'origines diverses – administratives, techniques, économiques, commerciales ou contractuelles – susceptibles d'affecter la faisabilité, les coûts, les délais ou la rentabilité des projets.

Parmi les principaux risques identifiés :

- **Risques administratifs** : Le développement d'un projet immobilier est conditionné à l'obtention de multiples autorisations préalables (permis de construire, autorisations environnementales, agréments pour les bureaux, autorisations d'exploitation commerciale, etc.). Ces démarches peuvent être retardées ou mises en cause par des recours contentieux, des oppositions locales ou des aléas dans les relations avec les collectivités territoriales.
- **Risques liés au foncier** : La capacité du Groupe BMG à accéder à un foncier adapté en termes de localisation, de surface et de coût constitue un facteur déterminant. L'intensité concurrentielle dans certaines zones peut affecter la disponibilité ou les conditions d'acquisition des terrains nécessaires aux opérations.
- **Risques techniques et de construction** : La phase de réalisation des travaux est exposée à divers aléas, tels que la découverte d'éléments imprévus (pollution des sols, vestiges archéologiques, contraintes techniques), des conditions climatiques défavorables, des malfaçons, ou des sinistres en cours de chantier. Ces risques peuvent être aggravés par l'évolution des coûts de construction (hausse du prix des matières premières, tension sur la main-d'œuvre, adaptation aux nouvelles normes environnementales), ainsi que par la défaillance ou l'insolvabilité de prestataires ou sous-traitants.
- **Risques d'exécution contractuelle** : Lorsqu'il intervient en qualité de promoteur dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), le Groupe BMG est tenu à une obligation de livraison dans les conditions et délais contractuellement définis. Tout retard ou non-conformité du produit livré est susceptible d'engendrer des pénalités, des réclamations, voire des litiges.
- **Risques commerciaux** : Le succès commercial des opérations dépend de l'adéquation entre les produits proposés et la demande locale, tant en termes de typologie que de positionnement tarifaire. L'évolution des attentes des clients, des utilisateurs ou des élus en matière de durabilité, de qualité d'usage ou d'intégration urbaine peut également influer sur l'attractivité des projets.

Dans ce contexte, le Groupe BMG met en œuvre un certain nombre de pratiques visant à limiter l'exposition à ces risques :

- Une attention particulière est portée à la sécurisation du foncier et à la conduite des études préalables, avec le recours, lorsque nécessaire, à des expertises externes portant sur la qualité des sols, la pollution éventuelle, ou encore la conformité des bâtiments existants en cas de réhabilitation.
- Les demandes d'autorisations administratives font l'objet d'un accompagnement juridique spécifique, en lien avec des conseils spécialisés, afin d'en fiabiliser le traitement.
- La sélection des entreprises de travaux est réalisée, dans la majorité des cas, par appels d'offres, dans le double objectif de garantir la maîtrise du coût de revient et d'évaluer la solidité des intervenants.
- Un suivi régulier des opérations est assuré à travers des points d'étape avec les prestataires, des reportings internes et des visites de chantier.

Le Groupe BMG estime que ce degré de risque est moyen.

3.3.2. Risque de dépendance vis-à-vis de personnes clés

Le Groupe BMG dépend fortement de l'expertise, de l'expérience et de l'implication de Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, qui seront les seuls membres du Directoire de la Société post réalisation de l'Apport de Titres et qui détiendront chacun 49,48% du capital et des droits de vote théoriques de la Société.

Le départ de Monsieur Louis RAME et/ou Nicolas RAME, pour quelque raison que ce soit, pourrait avoir un impact négatif majeur sur la capacité du Groupe BMG à poursuivre sa stratégie, à piloter ses opérations et à maintenir la confiance de ses partenaires et investisseurs.

Cependant, le marché immobilier et les activités exercées par le Groupe BMG sont matures. La Société peut donc raisonnablement penser qu'elle serait en mesure d'identifier et d'intégrer rapidement un successeur présentant des compétences équivalentes. Ce changement pourrait néanmoins affecter à court terme ses perspectives de développement et ses résultats futurs.

Le Groupe BMG estime que ce degré de risque est moyen.

3.3.3. Risque lié à l'évaluation du patrimoine

Le Groupe BMG comptabilise les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur conformément aux normes IAS 40.

Cette juste valeur correspond à la valeur de marché déterminée à dire d'expert, le Groupe BMG ayant recours annuellement à un expert indépendant pour l'évaluation de son patrimoine (BNP Real Estate Valuation France). Le rapport condensé de BNP Real Estate Valuation France concernant l'estimation au 31 décembre 2024 de la juste valeur des actifs immobiliers est reproduit en **Annexe 2** du Prospectus.

Le compte de résultat du Groupe BMG pourrait ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles liée à une baisse des valeurs vénales. Au 31 décembre 2024, la variation totale de juste valeur au cours de l'exercice s'est révélée négative à 59 M€ contre 61,5 M€ en 2023 et elle était positive en 2022 de 7,7 M€. Ces variations ont permis d'acter la baisse des valeurs en corrélation avec l'évolution du marché immobilier.

En outre, les financements bancaires affectés aux actifs du Groupe BMG sont généralement assortis d'obligations de respect de covenants usuels (tels que le ratio d'endettement net (LTV), de couverture d'intérêts (ICR), ou de remboursement du capital de la dette (DSCR)), et l'évolution à la baisse des valeurs vénales pourrait avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts. En cas de non-respect de ses engagements financiers, le Groupe BMG pourrait faire face à une demande de remboursement anticipé de la dette et le cas échéant subir l'activation des garanties consenties en contrepartie des financements.

Groupe BMG Evolution des taux	2024	2023	2022
- Taux d'occupation (financier)	96%	96%	93%
- Taux de rendement effectif	7%	7%	6%

Impact d'une variation du taux de rendement de +/- 0.5% sur les comptes :

En K€	31/12/2024	Tx rdt +0,5pt	Impact P&L		Tx rdt -0,5pt	Impact P&L
Taux de rendement	7,3%	7,8%			6,8%	
Loyer (Etat locatif)	61 700	61 700			61 700	
Valorisation des immeubles	844 869	790 731	*-54 138*		906 965	*62 096*

Ainsi une variation de 50 points de base sur les taux de rendements ne remet pas en cause l'équilibre du Groupe BMG.

Groupe BMG Evolution des ratios LTV et DSCR	2024	2023	2022
- Ratios LTV Foncière Groupe BMG	46%	42%	34%
- Ratios DSCR Foncière Groupe BMG	135%	120%	201%

Au 31 décembre 2024, le ratio DSCR d'OPUPELUS est de 135% et le ratio LTV de 46%. Les ratios les plus exigeants par immeuble au 31 décembre 2024 sont les suivants : (i) LTV inférieure à 50% et (ii) DSCR supérieur à 120%.

L'impact sur le ratio LTV d'une variation de de +0.5% et -0.5% du taux de rendement par rapport à son niveau au 31 décembre 2024 serait de 3,2% sur le ratio LTV.

L'impact sur le ratio DSCR d'une variation annuelle des loyers bruts de +0.5% et -0.5% par rapport à son niveau au 31 décembre 2024 serait de 6,8 points sur le ratio DSCR.

Au 31 décembre 2024, 71 % de la dette totale du groupe est concernée par le respect de covenant.

Le Groupe BMG n'est pas sujet à la difficulté de cession d'actif, aucun engagement financier n'étant dépendant d'un quelconque programme d'arbitrage.

Enfin, le Groupe BMG est dépendant de la réglementation des baux sur leur renouvellement ou leur contractualisation. Celle-ci peut avoir un impact sur l'évaluation du patrimoine, certains critères d'évaluation étant basés sur le cadre légal du bail commercial.

Le Groupe BMG estime que ce degré de risque est moyen.

3.3.4. Risque de contrepartie

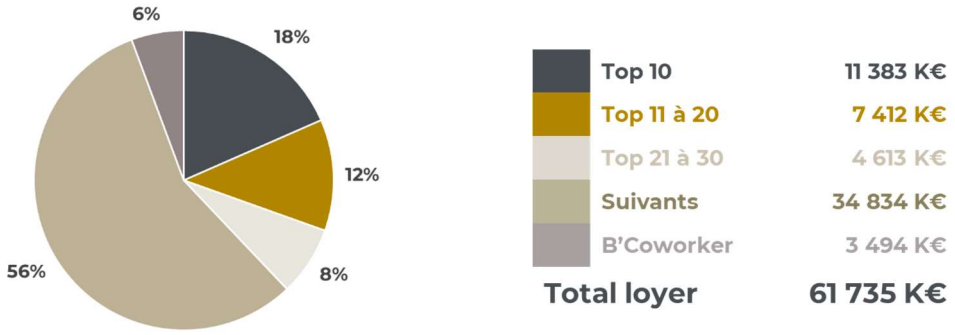
Le Groupe BMG est exposé au risque de défaillance de ses locataires, notamment en cas d'insolvabilité, de restructuration, ou plus largement de détérioration de leur situation financière, susceptibles d'affecter leur capacité à honorer leurs engagements contractuels, notamment le paiement des loyers.

Ce risque pourrait être accentué en cas de concentration locative lorsqu'un ou plusieurs locataires représenteraient une part substantielle des loyers perçus. Une telle exposition pourrait rendre le Groupe BMG plus vulnérable aux difficultés financières de ces locataires et accroître la volatilité de ses revenus locatifs.

Afin de limiter cette exposition, le Groupe BMG adopte une politique locative prudente en sélectionnant, autant que possible, des entreprises présentant des garanties de solvabilité satisfaisantes. Il privilégie le développement de relations contractuelles avec des sociétés de premier plan, réputées pour leur solidité financière.

En outre, la stratégie du Groupe BMG repose sur une diversification de sa base locative, tant en nombre qu'en secteurs d'activité. À ce titre, aucun locataire ne représente individuellement plus de 10 % des loyers annualisés, ce qui permet de limiter le risque de dépendance excessive à un ou plusieurs locataires.

La répartition du portefeuille locatif, à la date du présent document, est la suivante :



Par ailleurs, le Groupe BMG est exposé au risque de non-renouvellement des baux à leur échéance, ou de renouvellement à des conditions économiques moins favorables, notamment en cas de détérioration des conditions de marché. Une telle situation pourrait entraîner une hausse du taux de vacance et, par conséquent, une baisse des revenus locatifs, impactant défavorablement les résultats du Groupe BMG. Afin de limiter ce risque, le Groupe BMG attache une attention particulière à renouveler les baux en fin de période et s'évertue autant se faire que peu à être proactif dans la gestion contractuelle. Au 31 décembre 2024, la WALB est de 2,6 ans représentant 160 millions d'euros de loyers sécurisés et une WALT représentant 280 millions d'euros de loyers sécurisés.

Le Groupe BMG estime que ce degré de risque est faible.

3.4. RISQUES FINANCIERS

3.4.1. Risques de liquidité et de crédit

Les caractéristiques du Groupe BMG (baux conclus sur des durées fermes relativement longues, vacance très faible au 31 décembre 2024, financement par un endettement à long terme) lui permettent d'avoir une bonne visibilité sur le niveau prévisionnel de sa trésorerie.

En outre, le Groupe BMG dispose de 15 M€ de trésorerie au 31 décembre 2024 (contre 17,6 M€ au 31 décembre 2023), dont près de 14,3 M€ mobilisables rapidement.

Le profil de la dette du groupe BMG est amortissable de manière linéaire et affiche au 31 décembre 2024 une maturité moyenne de l'endettement de 9,7 années.

Au regard notamment de la trésorerie dont dispose le Groupe BMG, il estime ne pas avoir de difficultés à respecter ses échéances de remboursement d'emprunt à moins d'un an. Par ailleurs, BMG estime être en mesure de financer ses opérations de développement par accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers notamment.

Le Groupe BMG estime que ce degré de risque est faible.

3.4.2. Risque de taux

La politique du Groupe BMG est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, il limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable).

Au 31 décembre 2024, la dette à taux variable représente 49,69 % de la dette total. La dette à taux fixe et la dette à taux variable couverte représentent en tout 65,09 % de l'endettement du Groupe.

L'impact sur le cout de l'endettement d'une variation annuelle de l'Euribor 3 mois de +0.5% et -0.5% par rapport à son niveau au 31 décembre 2024 est de 762 K€.

Au 31 décembre 2024, le coût moyen de la dette s'élève à 4,55%.

Le Groupe BMG estime que ce degré de risque est faible

3.5. RISQUES JURIDIQUES

3.5.1. Risques liés aux contentieux

La Société peut être exposée à des actions judiciaires inhérentes à son activité telles que des recours sur des permis de construire ou des vices de construction découverts lors d'opérations de construction.

Le Groupe BMG estime que ce degré de risque est faible.

3.5.2. Risques liés à la réglementation

L'activité du Groupe BMG est soumise aux lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique, qui concernent notamment la présence d'amiante, de plomb, de termites, le risque de prolifération de légionnelle, le régime des installations classées pour la protection de l'environnement et la pollution des sols, tels que décrits au sein de la Section 9.1 de la première partie du Prospectus. Lorsque le Groupe BMG est confronté à la présence d'amiante, de plomb ou de termites, il fait appel, le cas échéant, à des entreprises spécialisées afin de procéder aux opérations de dépollution nécessaires.

Le patrimoine du Groupe BMG comporte, à la date du Prospectus, principalement des locaux à usage d'entrepôts logistiques mais aussi, quelques locaux à usage industriel, activités qui peuvent présenter un risque environnemental et relever à ce titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

En dépit du fait que le Groupe BMG ait effectué l'ensemble des diagnostics réglementaires lors de l'acquisition de ses actifs immobiliers et que ces derniers n'aient révélé aucun élément pouvant avoir un effet défavorable significatif sur le Groupe BMG, celui-ci ne peut néanmoins garantir qu'il n'existe aucun risque significatif de non-conformité à la réglementation applicable en matière d'environnement et de santé publique. Le non-respect de ces dispositions par le Groupe BMG pourrait engager sa responsabilité, affecter les conditions d'exploitation de ses immeubles ou conduire à engager des dépenses significatives pour se mettre en conformité.

La survenance d'un ou plusieurs de ces risques pourrait avoir un effet négatif significatif sur l'activité de la Société, son chiffre d'affaires et ses perspectives de croissance. Toutefois, de manière générale, le Groupe BMG veille au respect de la réglementation applicable et de son évolution.

Par ailleurs, les lois et règlements relatifs à l'environnement et à la santé publique pourraient devenir plus stricts et imposer de nouvelles obligations au Groupe BMG, comme à l'ensemble des acteurs de son secteur d'activité, ce qui pourrait obliger le Groupe BMG à engager des dépenses significatives afin de se conformer à cette évolution de la règlementation.

Le Groupe BMG estime que ce degré de risque est faible.

3.6. FAITS EXCEPTIONNELS ET LITIGES

A la date du présent Prospectus, il n'existe pas de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure en cours ou menaces de procédure dont la Société a connaissance), susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

A la date du présent Prospectus, il n'existe pas de procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure en cours ou menaces de procédure dont le Groupe BMG a connaissance), susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe BMG.

4. INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIETE

4.1. RAISON SOCIALE ET NOM COMMERCIAL DE LA SOCIETE

La dénomination sociale de la Société est FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS et par abréviation FSDV.

Dans le cadre de l'Apport de Titres, les actionnaires de la Société seront appelés à modifier la dénomination sociale de la Société qui sera désormais : FSDV.

4.2. LIEU ET NUMERO D'ENREGISTREMENT ET IDENTIFIANT D'ENTITE JURIDIQUE

La Société a été immatriculée le 12 avril 1956 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 562 047 605.

Son numéro LEI est 969500SLRZYUAMUHOD49.

4.3. DATE DE CONSTITUTION ET DUREE

La Société a une durée de vie de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation. La durée de la Société a fait l'objet d'une prorogation lors de l'assemblée générale du 29 juin 2012 afin de la porter jusqu'au 7 août 2111.

4.4. SIEGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LEGISLATION APPLICABLE

La Société est une société anonyme de droit français à Directoire et Conseil de surveillance, soumise notamment aux dispositions du livre II du Code de commerce.

Son siège social est situé 5, rue du Helder – 75009 Paris. Dans le cadre de l'Apport de Titres, les actionnaires de la Société seront appelés à modifier le siège social de la Société qui sera désormais situé : Le Bois Montbourcher - 49220 Chambellay.

	Jusqu'à la Date de Réalisation	A compter de la Date de Réalisation
Téléphone	01 53 24 53 48	02 41 21 01 70
Email	cflochlay@hotmail.com	contact@groupe-bmg.fr
Site Internet	www.fsdv.fr	www.fsdv.fr

Les informations figurant sur le site web ne font pas partie du Prospectus, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Prospectus.

5. PRESENTATION DES ACTIVITES DU GROUPE BMG ET DE LA SOCIETE

Cette section présente les activités de la Société et du Groupe BMG antérieurement à la Date de Réalisation de l'Apport de Titres.

5.1. PRESENTATION DES ACTIVITES DU GROUPE BMG

5.1.1. Historique du Groupe BMG

Le Groupe BMG est un industriel de l'immobilier. La force de sa foncière, qui représente environ 860 millions d'euros d'actifs répartis sur le territoire français, lui permet d'assurer le développement des métiers en amont et en aval. Ainsi, le Groupe BMG est foncière, constructeur et propose une offre de coworking sur tout le territoire national.

5.1.2. Activité en foncière

Spécialisé en immobilier tertiaire, le Groupe BMG intervient sur les marchés des bureaux, locaux d'activité et entrepôts. Les trois métiers exercés par la foncière sont les suivants :

- **Foncière** : le Groupe BMG est une foncière spécialisée en immobilier d'entreprise qui investit sur trois catégories d'actifs : les bureaux, les entrepôts et les locaux d'activités. Réparti en 164 sites et avec près de 800.000 m² en France métropolitaine, le patrimoine du Groupe BMG répond aux besoins variés des utilisateurs nationaux, régionaux et locaux, grâce à un ancrage territorial fort et une grande proximité avec l'ensemble de ses clients.

- ***Asset* et *property management*** : grâce à sa connaissance approfondie des marchés régionaux, le Groupe BMG investit dans des portefeuilles d'actifs tout comme dans des actifs isolés afin de constituer « un patrimoine agile, résilient et performant ». Il optimise et valorise ses actifs en accord avec les objectifs définis par la stratégie du Groupe.

Ses agences régionales et les services administratifs assurent la gestion juridique, administrative et financière, technique et commerciale des actifs. Le Groupe BMG porte une grande attention à l'évolution des besoins et des ambitions de ses clients locataires. Il coordonne toutes les fonctions nécessaires à la bonne gestion de ses actifs tout en garantissant des charges maîtrisées et optimisées.

- **Développement** : l'expertise du Groupe BMG en développement immobilier repose sur un savoir-faire double, articulé autour de la construction et la réhabilitation.

  Son offre est globale : conception, construction, livraison clés en main de projets complexes, opérations mixtes et bâtiments sur-mesure adaptés à tous les usages et aux besoins de ses clients.

  Le service développement du Groupe BMG répond à trois catégories d'actifs :
  - Bureaux
  - Entrepôts
  - Locaux d'activités

  Conscients de son rôle au cœur des territoires pour co-construire les villes de demain aux côtés des collectivités, le Groupe BMG, est engagé dans la transition écologique et énergétique.

  Pour améliorer la qualité de vie en ville, il réduit l'impact de ses constructions sur l'environnement en visant les labels environnementaux les plus hauts tels que BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) dès la conception de ses projets. Ceux-ci sont innovants en matière de conception, de maîtrise de l'énergie, d'impact sur l'environnement et d'harmonie avec la nature.

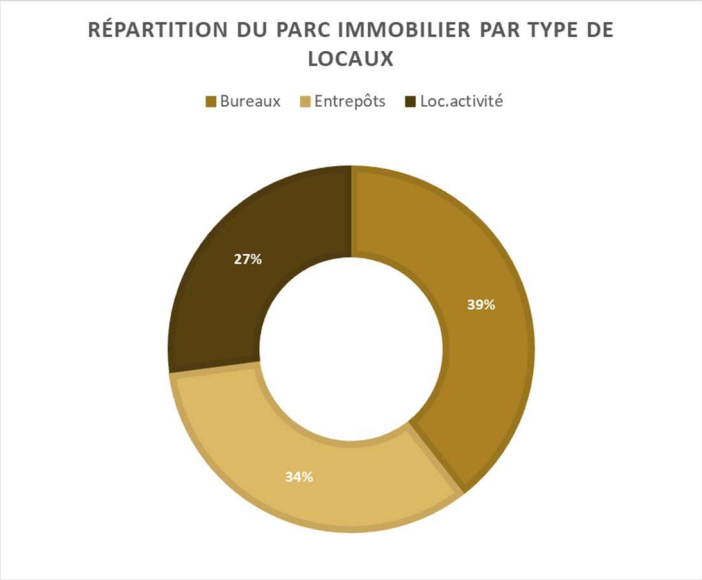
Le patrimoine du Groupe BMG est constitué de 164 sites répartis sur l'ensemble du territoire national. Stratégiquement, il se décompose de la manière suivante :

- 154 sites en immeubles de placement pour 825 millions d'euros, et
- 10 sites en immeubles destinés à la vente pour 20 millions d'euros.

Les surfaces locatives (hors immeubles détenus en propre) reparties par typologie de bâtiments se décomposent de la manière suivante :

Répartition du parc immobilier par type de locaux en m²	2024	2023	2022
Bureaux	302 924 m²	311 296 m²	306 301 m2
Entrepôts	257 227 m²	283 785 m²	324 548 m2
Loc.activité	208 169 m²	215 543 m²	230 466 m2
Total	**768 319 m²**	**810 625 m²**	**861 315 m2**

Au 31 décembre 2024, la répartition du parc immobilier par type de locaux était la suivante :



5.1.3. Activité de service

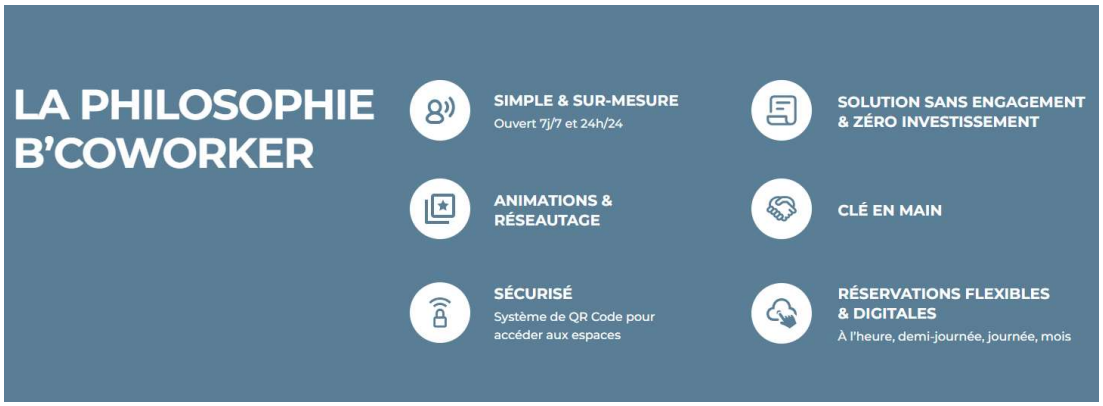
Le Groupe BMG a créé depuis 2020 une activité de coworking sous sa propre marque B'Coworker.

Face aux besoins de flexibilité et de services des entreprises, B'Coworker, acteur de référence du marché du coworking et du bureau opéré au cœur des territoires, propose des lieux de vie professionnels chaleureux, évolutifs et connectés répondant aux enjeux d'efficience et de lien humain.

B'Coworker propose une offre multirégionale à destination des entreprises et de leurs collaborateurs leur permettant de disposer de lieux à la fois flexibles et facile d'accès.

A mi-chemin entre le coworking et le bail 3/6/9, le bureau opéré permet aux entreprises de privatiser leurs espaces tout en maîtrisant leur engagement, dans le cadre d'un contrat de prestation de service.

Les espaces du Groupe BMG sont entièrement modulables, l'ensemble des espaces peuvent être réservés à l'heure, à la demi-journée, à la semaine au mois ou à l'année.



Fort de ses 21 implantations régionales, B'Coworker exploite uniquement des actifs de bureaux de la foncière. Les centres B'Coworker dynamisent les immeubles grâce à l'activité qu'ils y génèrent et assurent ainsi le développement commercial de l'ensemble de l'immeuble grâce au couple coworking/gestion locative.

Aujourd'hui, B'Coworker est implanté sur 23.250 m² et poursuit activement son développement avec pour objectif un maillage du territoire non seulement national mais aussi des métropoles.

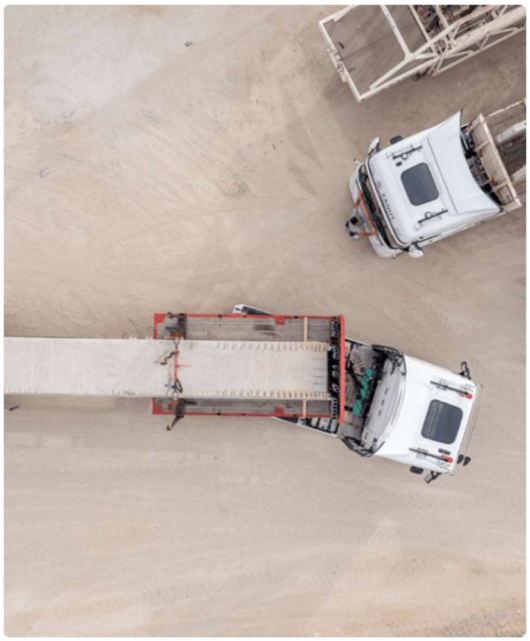
5.1.4. Activité industrielle

Depuis 2023 le Groupe BMG a créé sa branche industrielle avec l'acquisition et l'intégration de la société CIR Prefa, spécialisée dans la construction préfabriquée.

Le groupe CIR Prefa est spécialisé dans la construction hors site et sur mesure.

Pour répondre aux enjeux d'efficience et de construction durable, CIR Prefa forte de son expérience et de son procédé industriel innovant, conçoit aux côtés de ses clients tout type de bâtiments en béton, les construit dans son usine, les assemble sur site et réalise, sur demande, le pilotage des chantiers.

Entreprise unique par sa triple expertise CIR Prefa intègre à la fois un bureau d'étude, un site de production et une équipe travaux.



Son bureau d'étude préconçoit les bâtiments avec les maîtres d'œuvre ; chaque bâtiment produit est unique et à l'image des clients du Groupe BMG.

Le site de production est situé dans le Sud-Ouest de la France et emploie une centaine de collaborateurs.

Construite en 2019, l'usine de plus de 3ha est équipée d'outils performants et permettant de répondre aux enjeux de la transition écologique. L'entreprise s'est également équipée d'une centrale à béton haute performance entièrement automatisée. Cette dernière, d'une capacité de production de 80m3/h, permet d'optimiser les formules et d'en réduire les composants (par exemple le ciment qui est l'élément le plus carboné du béton) et les résidus.

Fort de ses trois produits phares, le mur triple peaux (STRATA), le béton de façade (MATERA) et les planchers caissons (TRAMA), la CIR Prefa offre à ses clients une solution immobilière innovante ; mode constructif, rapidité d'exécution, chevauchement des tâches (Infra et superstructures), faibles nuisances et pollutions (sonores en particulier) sur les chantiers. Cela répond aussi à la stratégie du Groupe BMG de sécurisation de sa chaine de valeur.

5.1.5. Valorisation du patrimoine immobilier du Groupe BMG

Le portefeuille du Groupe BMG est évalué une fois par an par des experts indépendants (essentiellement BNP Paribas Real Estate). Pour l'établissement de ses comptes consolidés, le Groupe BMG a opté pour le modèle de la juste valeur conformément à la norme IAS 40, enregistrant les variations de la valeur des biens immobiliers dans le compte de résultat.

L'évaluation de la juste valeur des différents immeubles étudiés a été établie immeuble par immeuble, chacun d'eux étant apprécié isolément. Ces évaluations sont à distinguer de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot.

Les experts indépendants appliquent, en fonction de la nature et des conditions d'occupation de chaque immeuble, la méthode par capitalisation du revenu ou la méthode par comparaison directe.

Dans le cas des projets de promotion immobilière où la valeur vénale d'un bien est essentiellement fonction des possibilités de récupération du terrain, ou de restructuration des constructions existantes, a été retenu la méthode par le bilan promoteur qui permet de dégager la valeur de ce bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

Synthèse de l'évaluation du patrimoine	Taux de rendement effectif potentiel moyen* :	Taux de rendement effectif (sur les loyers constatés)	Prix/m² moyen	Valeur locative HT/m²/an
Synthèse au 31 décembre 2024 issue des 152 expertises menées en décembre 2024				
Immeubles de placement	7,89%	7,27%	1 055 €	83 €
Synthèse au 31 décembre 2023 issue des 165 expertises menées en décembre 2023				
Immeubles de placement	7,41%	6,73%	1 035 €	79 €
Synthèse au 31 décembre 2022 issue des expertises menées en décembre 2022				
Immeubles de placement	6,74%	6,18%	1 013 €	76 €

La répartition des immeubles de placement par région est la suivante (en k €) :

Régions	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Auvergne-Rhônes-Alpes	39 018	42 919	43 271
Bourgogne-Franche-Comte	21 832	25 540	28 381
Bretagne	35 245	36 340	38 100
Centre - Val de Loire	26 920	27 010	28 455
Grand Est	156 167	137 920	139 360
Hauts-de-France	107 899	119 038	124 320
Ile de France	77 670	82 269	70 628
Normandie	27 986	32 343	34 201
Nouvelle Aquitaine	162 668	160 235	179 420
Occitanie	27 913	32 920	29 735
Pays de Loire	77 466	79 904	86 830
Provence-Alpes-Cote Azur	64 079	102 131	114 493
TOTAL	**824 862**	**878 569**	**917 194**

Les tableaux ci-après présentent les valeurs d'expertises des immeubles du groupe BMG (en K€)

Classement 2024	Sociétés	Immeubles	Régions	Typologie	Juste valeurs au 31/12/2023 en K€	Juste valeurs au 31/12/2024 en K€
IAS 40	Arena	Bussy - Europe	Ile de France	Loc.activite	4 510	4 420
IAS 40	Arena	Bussy - Strasbourg	Ile de France	Entrepots	3 970	3 910
IAS 40	Arena	Carrières - Pâture	Ile de France	Loc.activite	11 670	11 935
IAS 40	Arena	Mérignac - Clément Ader	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	4 010	3 862
IAS 40	Arena	Mérignac - Gulliver	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	1 620	1 640
IAS 40	Arena	Mérignac - Mermoz	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	3 680	3 640
IAS 40	Arena	Mérignac - Ulysse	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	1 580	1 570
IAS 40	Arena	Nantes - 8. boulevard Einstein	Pays de Loire	Bureaux	10 974	11 281
IAS 40	Arena	Perpignan Terrain Planchot	Occitanie	Terrain	300	0
IAS 40	BMG Activité	Ormes	Centre - Val de Loire	Loc.activite	1 810	1 765
IAS 40	BMG Activité	Guipavas - Proust	Bretagne	Loc.activite	2 200	2 280
IAS 40	BMG Activité	St Jean d'Illac	Nouvelle Aquitaine	Loc.activite	3 310	3 345
IAS 40	BMG Activité	Vendome	Centre - Val de Loire	Loc.activite	900	930
IAS 40	BMG Activité	Laval	Pays de Loire	Loc.activite	640	570
IAS 40	BMG Activité	Lezennes	Hauts-de-France	Loc.activite	1 460	1 000
IAS 40	BMG Activité	Nancy	Grand Est	Loc.activite	3 370	3 130
IAS 40	BMG Activité	Roanne - ZI de Mâtel	Auvergne-Rhônes-Alpes	Loc.activite	1 635	1 740
IAS 40	BMG Activité	Fleville devant Nancy - Champ	Grand Est	Loc.activite	1 690	1 760
IAS 40	BMG Activité	Saint Pierre en Faucigny	Auvergne-Rhônes-Alpes	Loc.activite	4 730	4 970
IAS 40	BMG Activité	Ormes - Tolède	Centre - Val de Loire	Loc.activite	1 850	1 835
IAS 40	BMG Activité	Terrains Lot 1 et 3 Les Pennes	Provence-Alpes-Cote Azur	Terrain	2 950	6 460
IAS 40	BMG Activité	Combs - rue Curie	Ile de France	Loc.activite	1 940	1 893
IAS 40	BMG Activité	Semoy	Centre - Val de Loire	Loc.activite	7 680	7 390
IAS 40	BMG Activité	Béziers - La Devèze	Occitanie	Loc.activite	1 400	1 420
IAS 40	BMG Activité	Chaumont	Grand Est	Loc.activite	1 840	1 870
IAS 40	BMG Activité	Saint Raphael	Provence-Alpes-Cote Azur	Loc.activite	2 504	2 590
IAS 40	BMG Activité	Lannion - Route de Trégastel	Bretagne	Loc.activite	1 000	0
IAS 40	BMG Activité	Nice- St André de la Roche	Provence-Alpes-Cote Azur	Loc.activite	3 550	3 500
IAS 40	BMG Activité	Laxou - 5 rue Mouzon	Grand Est	Loc.activite	4 880	7 580
IAS 40	BMG Activité	Notre Dame de Gravenchon	Normandie	Loc.activite	680	710
IAS 40	BMG Activité	Quimper - ZI de Kernevez	Bretagne	Loc.activite	1 581	1 540
IAS 40	BMG Activité	Toulon - av. A. Briand	Provence-Alpes-Cote Azur	Loc.activite	1 060	1 090
IAS 40	BMG Activité	Wasquehal	Hauts-de-France	Loc.activite	7 110	6 410
IAS 40	BMG Activité	La Chapelle d'Armentieres	Hauts-de-France	Loc.activite	600	600
IAS 40	BMG Activité	Villeneuve d'ascq	Hauts-de-France	Bureaux	940	940
IAS 40	BMG Activité	Aubergenville	Ile de France	Loc.activite	5 030	5 080
IAS 40	BMG Activité	Ploermel - Bois vert	Bretagne	Loc.activite	990	1 040
IAS 40	BMG Activité	Boe	Nouvelle Aquitaine	Loc.activite	4 230	4 085
IAS 40	BMG Activité	Bruguieres	Occitanie	Loc.activite	810	900
IAS 40	BMG Activité	L'isle d'Espagnac	Nouvelle Aquitaine	Loc.activite	880	900
IAS 40	BMG Activité	Mozac	Auvergne-Rhônes-Alpes	Loc.activite	1 225	1 242
IAS 40	BMG Activité	Dijon - Chenôve	Bourgogne-Franche-Comte	Loc.activite	3 000	3 000
IAS 40	BMG Activité	Montgermont - Newton	Bretagne	Loc.activite	2 800	2 810
IAS 40	BMG Activité	Saint Berthevin-Triboullière	Pays de Loire	Entrepots	2 530	2 490
IAS 40	BMG Activité	10 rue de Cherbourg	Grand Est	Loc.activite	2 280	2 310
IAS 40	BMG Activité	12 cherbourg	Grand Est	Loc.activite	5 310	5 190
IAS 40	BMG Activité	16 cherbourg	Grand Est	Loc.activite	2 440	2 530
IAS 40	BMG Activité	Strasbourg - Rheinfeld	Grand Est	Loc.activite	8 120	7 860
IAS 40	BMG Activité	Lanne	Occitanie	Loc.activite	3 570	3 610
IAS 40	BMG Activité	Toussieu - 5 rue du Fief	Auvergne-Rhônes-Alpes	Loc.activite	890	900
IAS 40	BMG Activité	Vertou	Pays de Loire	Loc.activite	3 440	3 660
IAS 40	BMG Activité	St Jacques de la Lande	Bretagne	Loc.activite	5 670	5 940
IAS 40	BMG Activité	Rue de Cherbourg	Grand Est	Loc.activite	8 880	8 710
IAS 40	BMG Activité	Quimper - 4 all. Père Brothier	Bretagne	Loc.activite	1 680	1 800
IAS 40	BMG Activité	Redon - Quercia	Bretagne	Loc.activite	1 400	1 460
IAS 40	BMG Bureaux	Le Blanc Mesnil	Ile de France	Bureaux	10 250	10 010
IAS 40	BMG Bureaux	Dijon Le Richelieu	Bourgogne-Franche-Comte	Bureaux	13 322	12 790
IAS 40	BMG Bureaux	St Jacques de la Lande	Bretagne	Bureaux	9 340	9 930
IAS 40	BMG Bureaux	Pessac 15 av Léonard de Vinci	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	9 070	9 220
IAS 40	BMG Bureaux	Pessac - Pôle Multimodal	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	1 550	1 590
IAS 40	BMG Bureaux	Bruges - Bureaux du Lac	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	3 300	3 310
IAS 40	BMG Bureaux	Schiltigheim bât H3	Grand Est	Bureaux	17 930	13 620
IAS 40	BMG Bureaux	Ris Orangis - Paul Langevin	Ile de France	Bureaux	2 679	2 400

IAS 40	BMG Bureaux	Elancourt	Ile de France	Bureaux	8 100	7 972
IAS 40	BMG Bureaux	Illkirch - Le Platon	Grand Est	Bureaux	3 450	3 360
IAS 40	BMG Bureaux	Marseille 18 r. Jacques Réattu	Provence-Alpes-Cote Azur	Bureaux	4 200	0
IAS 40	BMG Bureaux	Poitiers - 3 rue Maison Coupée	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	1 340	1 090
IAS 40	BMG Bureaux	Le Twins	Grand Est	Bureaux	23 710	21 250
IAS 40	BMG Bureaux	Toulouse - Périsud	Occitanie	Bureaux	4 400	4 798
IAS 40	BMG Bureaux	Villiers Les Nancy	Grand Est	Bureaux	3 990	3 720
IAS 40	BMG Bureaux	Dijon - Broglie	Bourgogne-Franche-Comte	Bureaux	1 170	0
IAS 40	BMG Bureaux	Maxeville - Blaise Pascal	Grand Est	Bureaux	5 300	4 702
IAS 40	BMG Bureaux	Metz - Harelle	Grand Est	Bureaux	2 090	1 990
IAS 40	BMG Bureaux	Vandoeuvre - 14.16 Forêt Reine	Grand Est	Bureaux	820	0
IAS 40	BMG Bureaux	Evreux - Gay Lussac	Normandie	Bureaux	1 900	1 610
IAS 40	BMG Bureaux	Poitiers - Allende	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	2 510	2 060
IAS 40	BMG Bureaux	Tarbes - Echez	Occitanie	Bureaux	2 100	1 250
IAS 40	BMG Bureaux	Entzheim - 7. rue Icare	Grand Est	Bureaux	3 160	0
IAS 40	BMG Bureaux	Sainte Savine	Grand Est	Bureaux	4 300	4 100
IAS 40	BMG Bureaux	Nancy - Le Skyline	Grand Est	Bureaux	7 060	6 940
IAS 40	BMG Bureaux	Colombelles	Normandie	Bureaux	25 164	24 672
IAS 40	BMG Bureaux	Canéjan	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	14 430	12 410
IAS 40	BMG Bureaux	Les Pennes Mirabeau	Provence-Alpes-Cote Azur	Bureaux	6 764	6 732
IAS 40	BMG Bureaux	Poitiers - Gare Pôle multimoda	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	8 240	7 404
IAS 40	BMG Bureaux	Le SPIE Bat A	Nouvelle Aquitaine	Promotion	5 050	8 640
IAS 40	BMG Bureaux	Le SPIE Bat B,C,D	Nouvelle Aquitaine	Promotion	3 270	2 000
IAS 40	BMG Bureaux	Le Bridge	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	34 480	32 255
IAS 40	BMG Bureaux	Mérignac Cadéra Sud bât P1	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	4 960	4 975
IAS 40	BMG Bureaux	Mérignac Cadéra Sud bât T	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	1 130	1 100
IAS 40	BMG Bureaux	Mérignac Cadéra Sud bât U	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	1 150	1 160
IAS 40	BMG Bureaux	Mérignac James Watt	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	20 240	19 455
IAS 40	BMG Bureaux	Mérignac - Le Caucase	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	2 090	2 080
IAS 40	BMG Bureaux	Mérignac - Le Winch	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	6 510	6 290
IAS 40	BMG Bureaux	Dunkerque	Hauts-de-France	Bureaux	2 385	2 346
IAS 40	BMG Bureaux	Salon de Provence	Provence-Alpes-Cote Azur	Bureaux	1 780	1 510
IAS 40	BMG Bureaux	Valbonne - Route des Crêtes	Provence-Alpes-Cote Azur	Bureaux	35 447	34 794
IAS 40	BMG Bureaux	Laxou-Boufflers	Grand Est	Bureaux	35 630	31 980
IAS 40	BMG Bureaux	Pégase	Grand Est	Terrain	1 000	1 000
IAS 40	BMG Bureaux	Angers - Orgemont	Pays de Loire	Bureaux	25 780	27 000
IAS 40	BMG Bureaux	Loos - Parc Eurasanté	Hauts-de-France	Bureaux	1 860	1 750
IAS 40	BMG Bureaux	Mons en Baroeul	Hauts-de-France	Bureaux	710	710
IAS 40	BMG Bureaux	Tarbes KPMG	Occitanie	Bureaux	1 230	1 170
IAS 40	BMG Bureaux	Tarbes Téléport 6	Occitanie	Terrain	200	100
IAS 40	BMG Bureaux	Mulhouse - Seguin	Grand Est	Bureaux	1 060	1 040
IAS 40	BMG Bureaux	Trélazé	Pays de Loire	Bureaux	10 130	10 220
IAS 40	BMG Bureaux	Marly	Hauts-de-France	Terrain	40	0
IAS 40	BMG Bureaux	Mérignac - Becquerel	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	2 980	2 720
IAS 40	BMG Bureaux	Mérignac - La Devèze	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	4 200	4 185
IAS 40	BMG Bureaux	Mérignac - Le Condor	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	3 310	3 340
IAS 40	BMG Bureaux	Hérouville Saint-Clair	Normandie	Bureaux	1 299	994
IAS 40	BMG Bureaux	Acacias Mérignac	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	1 400	1 312
IAS 40	BMG Bureaux	Roubaix - Parabole IV	Hauts-de-France	Bureaux	14 350	11 650
IAS 40	BMG Bureaux	Entzheim	Grand Est	Bureaux	2 500	2 480
IAS 40	BMG Bureaux	Tarbes Téléport 5	Occitanie	Bureaux	2 520	2 500
IAS 40	BMG Bureaux	Carquefou - Rue des Alizés	Pays de Loire	Bureaux	2 720	2 750
IAS 40	BMG Bureaux	Le Mans - Edison	Pays de Loire	Bureaux	2 460	2 310
IAS 40	BMG Bureaux	Nantes - 4. Impasse des Jades	Pays de Loire	Bureaux	960	905
IAS 40	BMG Bureaux	Nantes - Chantrerie Bât13	Pays de Loire	Bureaux	3 430	3 260
IAS 40	BMG Bureaux	Nantes - Chantrerie B5	Pays de Loire	Bureaux	3 520	3 470
IAS 40	BMG Bureaux	Nantes - Chantrerie B6	Pays de Loire	Bureaux	2 030	1 980
IAS 40	BMG Bureaux	Nantes - Chantrerie Bât 11	Pays de Loire	Bureaux	2 050	1 990
IAS 40	BMG Bureaux	Vandoeuvre - 4 allée Vincennes	Grand Est	Bureaux	1 470	1 500
IAS 40	BMG Bureaux	Chasseneuil du Poitou	Nouvelle Aquitaine	Bureaux	12 430	11 240
IAS 40	BMG Logistique	Sainte Hélène-du-Lac - Marco	Auvergne-Rhônes-Alpes	Entrepots	11 513	11 826
IAS 40	BMG Logistique	Villeneuve d'ascq	Hauts-de-France	Entrepots	12 640	0
IAS 40	BMG Logistique	Poulainville-rue Marius Morel	Hauts-de-France	Entrepots	1 540	1 520
IAS 40	BMG Logistique	Carhaix - Zac de la Villeneuve	Bretagne	Entrepots	2 340	2 285
IAS 40	BMG Logistique	Longvic - imp du tri postal	Bourgogne-Franche-Comte	Entrepots	5 848	6 042
IAS 40	BMG Logistique	Trévoux- Avenue Formans	Auvergne-Rhônes-Alpes	Entrepots	2 410	2 490
IAS 40	BMG Logistique	Valence d'Agen	Occitanie	Entrepots	9 500	9 355
IAS 40	BMG Logistique	Itancourt - ZA Le Bordeau	Hauts-de-France	Entrepots	10 960	10 500
IAS 40	BMG Logistique	Montéléger - Beauvert	Auvergne-Rhônes-Alpes	Entrepots	12 620	12 850
IAS 40	BMG Logistique	Cavaillon - Pertuis	Provence-Alpes-Cote Azur	Entrepots	2 176	2 235

IAS 40	BMG Logistique	Ascoux - ZAC de la Crosne	Centre - Val de Loire	Entrepots	10 730	10 920
IAS 40	BMG Logistique	Orchies - Carrière Dorée	Hauts-de-France	Entrepots	11 700	11 120
IAS 40	BMG Logistique	Calais - 9-13 rue de Judée	Hauts-de-France	Entrepots	9 973	9 643
IAS 40	BMG Logistique	Vitrolles - Imp. de Belgique	Provence-Alpes-Cote Azur	Entrepots	168	168
IAS 40	BMG Logistique	3 rue de Brest	Grand Est	Entrepots	3 890	3 950
IAS 40	BMG Logistique	Strasbourg - 3a Cherbourg	Grand Est	Entrepots	1 820	1 910
IAS 40	BMG Logistique	Strasbourg - 7a Cherbourg	Grand Est	Entrepots	1 420	1 470
IAS 40	BMG Logistique	Strasbourg - 7b Cherbourg	Grand Est	Entrepots	1 690	1 750
IAS 40	BMG Logistique	Strasbourg - 9 Cherbourg	Grand Est	Entrepots	5 360	5 240
IAS 40	BMG Logistique	Strasbourg - Napoléon	Grand Est	Loc.activite	270	485
IAS 40	BMG Logistique	Strasbourg - Rochefort	Grand Est	Entrepots	2 300	2 370
IAS 40	BMG Logistique	Strasbourg - Rochelle	Grand Est	Loc.activite	370	370
IAS 40	BMG Servon	Servon - ZAC de l'Orme Rond	Ile de France	Entrepots	27 600	25 900
IAS 40	Bragadin	La Chap St Mesmin - Bragadin	Centre - Val de Loire	Entrepots	4 040	4 080
IAS 40	Charlemagne	Lambersart - rue Simon Vollant	Hauts-de-France	Bureaux	5 260	5 150
IAS 40	Des Acacias	Verdun Mérignac	Nouvelle Aquitaine	Habitation	500	450
IAS 40	Kristal Kopf	Pau	Nouvelle Aquitaine	Entrepots	0	2 070
IAS 40	O. Saint Priest	Saint Priest - Allée Borodine	Auvergne-Rhônes-Alpes	Bureaux	3 160	3 000
IAS 40	O. Sophia	Valbonne - Sophia Antipolis	Provence-Alpes-Cote Azur	Bureaux	8 640	5 000
IAS 40	O. Sophia	Imaginarium	Hauts-de-France	Bureaux	35 500	44 560
IAS 40	O. Vandoeuvre	Vandoeuvre - 3 Allée d'Auteuil	Grand Est	Bureaux	1 300	0
IAS 40	Opupelus	Floirac	Nouvelle Aquitaine	Terrain	2 390	2 000
IAS 40	Orle Aménagement	Perpignan	Occitanie	Terrain	770	770
IAS 40	Viennoise	Rosny - Zac des Marceaux	Ile de France	Loc.activite	2 220	2 300
IAS 40	Viennoise	Bruz	Bretagne	Bureaux	5 939	6 160
IAS 40	Viennoise	Carquefou Vinci 2	Pays de Loire	Loc.activite	3 230	3 240
IAS 40	Viennoise	Le Mans - Foucaudière	Pays de Loire	Loc.activite	3 000	2 340
IAS 40	Viennoise	Mont	Nouvelle Aquitaine	Loc.activite	1 260	1 270
IAS 40	Viennoise	Perpignan Cegelec	Occitanie	Loc.activite	2 030	2 040
IAS 40	Viennoise ex. Port Saint Louis	Cergy - Pontoise Ordinal	Ile de France	Bureaux	2 000	1 850
SOUS TOTAL IAS 40					**862 276**	**824 862**

IFRS 5	7 Bourdonnais	Paris Bourdonnais	Ile de France	Habitation	4 300	3 350
IFRS 5	Arena	Saint Etienne du Rouvray	Normandie	Bureaux	6 984	7 035
IFRS 5	BMG Activité	Cognac - Châteaubernard	Nouvelle Aquitaine	Terrain	725	725
IFRS 5	BMG Activité	Calais- St Exupéry	Hauts-de-France	Loc.activite	890	900
IFRS 5	BMG Activité	Le Chambon Feugerolles	Auvergne-Rhônes-Alpes	Loc.activite	4 366	4 220
IFRS 5	BMG Activité	Fort Mardyck	Hauts-de-France	Loc.activite	1 300	0
IFRS 5	BMG Bureaux	Roubaix - 101 rue Tourcoing	Hauts-de-France	Bureaux	610	610
IFRS 5	BMG Bureaux	Vitrolles	Provence-Alpes-Cote Azur	Bureaux	980	0
IFRS 5	BMG Bureaux	Epinal - allee des Erables	Grand Est	Bureaux	850	880
IFRS 5	BMG Bureaux	Lille Tertiaire 2	Hauts-de-France	Bureaux	570	590
IFRS 5	BMG Bureaux	Croix - Résidence Flandre	Hauts-de-France	Bureaux	3 000	1 527
IFRS 5	BMG Logistique	Cholet - Bd du Poitou	Pays de Loire	Entrepots	2 300	0
IFRS 5	Kristal Kopf	Montargis - Le Clos Girodet	Centre - Val de Loire	Habitation	100	0
IFRS 5	Kristal Kopf	Le Chambon Feugerolles	Auvergne-Rhônes-Alpes	Terrain	170	170
IFRS 5	Viennoise	Rennes - Gros Malhon VINCI	Bretagne	Loc.activite	4 600	0
IFRS 5	Viennoise	Digne les bains	Provence-Alpes-Cote Azur	Loc.activite	180	0
SOUS TOTAL IFRS 5					**31 925**	**20 007**

5.2. PRESENTATION DES ACTIVITES DE FSDV

5.2.1. Historique de FSDV

En 1828, Nicolas Fenal, cultivateur, devient propriétaire d'une faïencerie, la faïencerie de Badonviller, fondée en 1719 à Pexonne (Meurthe-et-Moselle). A son décès en 1857, ses enfants et neveux lui succèdent et créent la marque Fenal Frères (FF). L'un des neveux, Théophile Fenal, crée sa propre manufacture à Badonviller. L'usine est en concurrence avec celle de sa famille à Pexonne.

Très vite après la création, l'usine de Badonviller compte plus de 300 ouvriers.

Après le décès de Théophile Fenal en 1905, son fils Edouard lui succède et poursuit le développement. A son sommet l'entreprise compte jusqu'à 1.000 salariés.

En 1921 la famille Fenal achète les faïenceries de Lunéville et Saint-Clément qui seront dirigées par

Edouard Fenal ; pendant que la faïencerie de Badonviller est dirigée par son fils Bernard.

Edouard décède en 1938.

Bernard est tué pendant la Deuxième Guerre Mondiale et il est succédé par son héritier, Gilbert.

Différents artistes connus comme les frères Mougin et Géo Condé, créent des objets artistiques pour l'entreprise.

En 1963 les usines de Badonviller, Lunéville et Saint-Clément sont fusionnées dans une seule société. Dans les années 1980 le groupe Fenal se raccorde à Sarreguemines (le groupe FSDV : Faïencerie Sarreguemines Digoin Vitry-le-François) et poursuit la production, en collaboration avec des stylistes contemporains comme Pierre Cazenove, Régis Dho et Paul Flickinger. Les usines de Badonviller ferment leurs portes en 1990 et la production est concentrée sur le seul site de Saint-Clément.

En décembre 2006, le groupe Fenal cède une grande partie de ses activités au groupe « Faïence et Crystal de France ».

5.2.2. Principales activités de FSDV

Holding fiscalement intégrée d'un groupe de sociétés présentes dans différents domaines de la Céramique traditionnelle (Faïence d'art, Porcelaine pour collectivités et hôtellerie, Sanitaire et Carrelage), F.S.D.V. a progressivement cédé ses filiales industrielles et commerciales, et continue d'assurer la gestion de ses filiales à activité financière ainsi que du patrimoine immobilier qu'elle détient en propre.

5.3. PRESENTATION DES ACTIVITES DE LA SOCIETE POST-APPORT

A l'issue de l'Apport de Titres, la Société deviendra la société holding du Groupe BMG. La Société exercera à ce titre les activités du Groupe BMG, telles que décrites à l'article 5.1 ci-dessus.

L'objet social actuel de la Société sera modifié par voie de modification statutaire soumise à l'assemblée générale des actionnaires de la Société prévue le 30 juin 2025 pour tenir compte de sa nouvelle activité de holding.

5.4. TENDANCE DE MARCHE

Le chiffre d'affaires net du Groupe BMG est réalisé uniquement en France et se répartit de la manière suivante :

Activité	CA 31/12/2024	CA 31/12/2023	CA 31/12/2022
Revenus locatifs net	55 412	56 763	53 445
Vente de services de coworking	5 546	3 615	1 699
Construction d'immeubles	5 002	19 772	0
Total	**65 959**	**80 150**	**55 143**

D'un point de vue général et sur les trois activités du groupe BMG, il n'y a pas de saisonnalité ni de période cyclique.

Activité de foncière :

Le marché des bureaux en région connaît un ralentissement en 2024, avec 1,3 million de m² de demande placée (en baisse) et 2,2 millions de m² disponibles, portant le taux de vacance à 5,4 %. Malgré des investissements atteignant 1,45 milliard d'euros, l'offre neuve reste insuffisante.[1]

Du côté de la logistique, les transactions reculent de 23 % en 2024. La demande placée atteint 3 millions de m² (dont 90 % de classe A), avec un taux de vacance aux alentours de 4,7 %. Toutefois, les chantiers en cours augmentent de 75% pour atteindre 575 000 m².[2]

Le segment des locaux d'activité reste dynamique, soutenu par une demande d'investisseurs toujours présente.

Au regard de la profondeur du marché immobilier en France et particulièrement en région, le Groupe BMG n'occupe pas de position significative sur son marché.

Activité de coworking :

Le coworking poursuit sa croissance avec près de 4 200 espaces en France, soit une hausse de 15 % par rapport à 2023. Ce marché, représentant plus d'un million de m², est fortement concentré en Île-de-France (60 % des surfaces). L'environnement concurrentiel reste très fort, bien que les loyers se stabilisent. À Paris, le taux de vacance des espaces atteint 22 % en 2024.

B'Coworker, pour sa part, exploite 22 centres de coworking en région sur une surface globale de 23 000 m².

Activité de construction :

L'industrie du béton en France regroupe 431 entreprises réparties sur 670 sites de production, tissant un maillage territorial très dense, qui assure partout en France une proximité de livraison sur les chantiers, une proximité des matières premières et ainsi une économie de transport et d'énergie.

Le secteur génère un chiffre d'affaires de 3,18 milliards d'euros pour un volume de production de 19,72 millions de tonnes. Il emploie directement 19 056 personnes, non délocalisables qui participent pleinement au dynamisme et au développement des territoires, et font de l'industrie du béton le 1er employeur des industries de la branche « Carrières et Matériaux »[3]

À l'échelle de CIR Prefa, cela représente 100 emplois, 15 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, et une production de 12 000 à 15 000 m³ de béton par an.

5.5. STRATEGIE ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Au regard de la crise immobilière que traverse le pays, il apparaît nécessaire que la stratégie du Groupe BMG évolue afin de répondre au mieux aux enjeux conjoncturels.

---

[1] https://www.cbre.fr/insights/figures/france-bureaux-r%C3%A9gions-12-villes-figures-t4-2024

[2] Marché français de l'immobilier logistique au 4ème trimestre 2024.

[3] https://www.fib.org/industrie-du-beton-chiffres-cles/#:~:text=Une%20industrie%20de%20proximit%C3%A9%20au%20c%C5%93ur%20des%20territoires&text=19%20056%20emplois%20directs%20offrent,la%20branche%20Carri%C3%A8res%20et%20Mat%C3%A9riaux%20.

L'augmentation brutale des taux d'intérêts a eu pour conséquence directe la hausse des taux de capitalisation, se traduisant par une diminution de la valeur des actifs immobiliers.

Il ne s'agit donc pas simplement d'adopter une posture attentiste dans l'attente d'une éventuelle baisse des taux ou d'un assouplissement des conditions de financement. Aussi le Groupe BMG s'efforce de rester cohérent dans son marché et tire les conséquences de cette crise en mettant en œuvre les actions concrètes et quantifiables suivantes :

- Acter la baisse des valeurs dans les bilans afin de donner une valeur réelle de l'immobilier ; ceci s'est traduit par une diminution de 50 millions d'euros de la valeur des actifs en 2023, puis de 55 millions d'euros en 2024, l'enjeux étant de ramener un taux de rendement du portefeuille cohérent avec le marché. Le taux de rendement du patrimoine en exploitation a été ramené à 7,8 % et peut être porté à 8 % si l'ensemble du patrimoine est loué. Ce taux est en adéquation avec l'OAT 10 ans de la France. Il apparaît, à ce stade, que la prime de risque associée à l'immobilier est désormais reflétée de manière cohérente, compte tenu des caractéristiques et de la qualité des actifs détenus.

- Reconstituer l'EBITDA en adoptant une approche proactive face au contexte de marché, et en orientant les efforts vers des actions à forte valeur ajoutée.

- Revoir les critères d'investissement et s'assurer du maintien du taux de rendement du parc immobilier.

- Développer une alternative dans l'offre immobilière en renforçant l'activité de coworking.

- Améliorer la conception et la rentabilité des immeubles construits par la filiale de construction hors site CIR Prefa.

Concernant l'organisation générale du Groupe BMG, l'objectif est de renforcer l'autonomie de ses différents secteurs d'activité tout en augmentant les synergies intra-activité.

Cela implique la mise en place de directions par pôle, dotées d'objectifs clairs en matière de performance commerciale et financière et s'appuyant sur les fonctions support du Groupe BMG pour assurer la mise en œuvre effective des synergies identifiées.

En dépit des perturbations économiques et politiques observées en 2024, le Groupe BMG continue de déployer sa stratégie en cohérence avec sa raison d'être. Ainsi, cette projection vers le futur s'articule autour de deux axes complémentaires :

(i) **Une société engagée dans la sauvegarde de son environnement et consciente de sa responsabilité sociétale** :

Le Groupe BMG souhaite tendre vers un patrimoine correspondant aux standards des enjeux environnementaux de demain. À cet égard, un objectif a été fixé à l'horizon 2030 : 50 % du patrimoine devra être certifié et/ou conforme aux normes RT2012 ou RE2020. Cette orientation se traduit d'ores et déjà par la mise en œuvre de plusieurs actions concrètes, parmi lesquelles :

- Le travail des enveloppes thermiques des bâtiments,

- La mise en place de solutions techniques pour garantir une plus faible utilisation des ressources naturelles,

- Des engagements de consacrer un pourcentage des loyers annuels du parc relatifs aux TPE/PME à la rénovation énergétiques des bâtiments,

- Une utilisation plus économique des surfaces : favoriser la sobriété des espaces répond à cet objectif et B'Coworker en est l'outil parfait,

- Une rotation du patrimoine en vue d'améliorer celui-ci par l'acquisition d'immeubles correspondant aux critères environnementaux du Groupe BMG.

(ii) **Une société intégrée** :

Dans un contexte marqué par une tendance à la démondialisation et par des tensions croissantes sur les chaînes d'approvisionnement, une dégradation progressive du niveau de satisfaction du client peut être constatée.

Aussi le Groupe BMG, conscient de cette tendance, oriente sa stratégie vers une intégration verticale du métier, à la fois en amont et en aval de la chaîne de valeur.

En aval cela se traduit par le développement de l'activité de coworking sous la marque B'Coworker, filiale à 100 % du Groupe BMG.

En amont, cela se traduit par un renforcement des équipes de conceptions et de suivi de chantier, ainsi que par l'intégration à 100 % du constructeur du Groupe BMG via l'acquisition de 100 % des titres du groupe CIR Prefa.

Le déploiement de cette stratégie s'inscrit en continuité avec les initiatives engagées par le Groupe BMG depuis 2019, lesquelles demeurent pleinement opérationnelles. Aussi, le Groupe BMG continue de capitaliser sur ses avantages concurrentiels et de marquer la différence avec ses concurrents. Outre l'internalisation totale de la gestion locative et technique, l'utilisation au quotidien des leviers d'actions fixés par le Groupe BMG permet le respect de l'ADN du groupe à savoir : « *mettre le client au centre de nos attentions* ». Pour mémoire, la poursuite de la stratégie du Groupe BMG repose sur les sept leviers d'action suivants :

- L'investissement,
- La construction (production d'immeubles neufs) et, désormais, la conception structurelle des immeubles,
- L'asset management,
- Le coworking,
- Le financement,
- L'humain, et
- La responsabilité sociétale des entreprises.

Aussi, le Groupe BMG poursuit le recentrage de son portefeuille sur les actifs jugés stratégiques, ce qui s'est notamment traduit, par de cessions d'actifs au cours des 3 derniers exercices, représentant plus de 89 000 m² de surface locative et pour un montant global de 79 millions d'euros.

5.6. INVESTISSEMENTS

5.6.1. Acquisitions de sociétés

En 2022, le Groupe BMG a fait l'acquisition des sociétés listées ci-dessous :

Forme	Nom de société	Adresse	CP	Ville	RCS
SCI	CARITAS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 531 860 138
SCI	CRISTEROS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 528 424 609
SCI	COGNAS ESPERANDIEU	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 423 562 719

Ces dernières ont été intégralement transmises à la société Kristal Kopf par voie de transmission universelle de patrimoine (TUP) au cours de la même année.

En 2023, le Groupe BMG a fait l'acquisition des sociétés listées ci-dessous :

Forme	Nom de société	Adresse	CP	Ville	RCS
SCI	DES ACACIAS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 493 645 359
SAS	7 BOURDONNAIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 853 954 857
SAS	ALPHA PREFA	574 Zone d'Activité du Mayne	47 400	Fauillet	Agen 529 337 982
SAS	CIR PREFA	574 Zone d'Activité du Mayne	47 400	Fauillet	Agen 725 850 036
SASU	ENGENEERIE ET BATIMENT	574 Zone d'Activité du Mayne	47 400	Fauillet	Agen 324 191 311

Au cours de l'exercice 2024, le Groupe BMG n'a pas fait d'acquisition de nouvelles sociétés.

5.6.2. Acquisitions d'immeubles

En 2022, le Groupe BMG n'a pas fait d'acquisition de nouveaux immeubles. Au cours des exercices 2023 et 2024 les acquisitions du Groupe BMG se présentent ainsi :

Dossier	Acquisitions 2023	Px acq (en k€)	Type	m²	Loyer (en k€)
BMG Bureaux	Elancourt - Parc Euclide	8 030	Bureaux	6 053	573
BMG Bureaux	Troyes - Sainte Savine	3 880	Bureaux	3 611	359
	TOTAL	**11 910**		**9 664**	**932**

Dossier	Acquisitions 2024	Px acq (en k€)	Type	m²	Loyer (en k€)
Kristal Kopf	Pau	2 075	Loc.activité	2 700	191
	TOTAL	**2 075**		**2 700**	**191**

5.6.3. Production d'immeubles neufs

Conformément à sa politique de développement endogène, le Groupe BMG poursuit sa démarche de valorisation de ses réserves foncières. Ainsi, les opérations de construction en cours montrent un réel dynamisme économique :

- **Laxou (54)** : Le Parc du Mouzon est un projet de parc d'activités qui développe 2 793 m² de locaux répartis en 11 cellules. Le permis de construire a été obtenu en 2022. Un tiers du parc

a été livré fin 2023 à destination du locataire CEGELEC. Les deux tiers restants ont été livrés en novembre 2024 et sont en cours de commercialisation.

- **Wasquehal (59)** : Projet phare du groupe BMG, Imaginarium a été conçu pour la société Exotec, 25ème licorne française et 1ère licorne industrielle. Le site est situé à Wasquehal, aux portes de Lille et idéalement desservi par les transports en commun. 24 996 m² sont en cours de construction. Le permis de construire a été obtenu le 28 mars 2022 pour une livraison estimée fin juillet 2025.

- **Mérignac (33)** : Après le succès de l'opération le Bridge, le Groupe BMG lance la dernière phase de reconstruction d'une ancienne friche industrielle à Mérignac, Le Spi. Le permis de construire a été obtenu en 2022, permettant ainsi la construction de 11 108 m² de bureaux. Situé au pied du tram, l'immeuble jouit d'une place stratégique à quelques minutes de l'aéroport international de Mérignac. Le démarrage des travaux a eu lieu et le bâtiment A a été intégralement loué à la société SOPRA. Il sera livré au troisième trimestre 2025. BMG poursuit la commercialisation des bâtiments BCD avant le démarrage du chantier.

- **Les Pennes Mirabeau (13)** : dans la continuation de l'obtention du permis d'aménager pour plusieurs lots sur un site situé sur Les Pennes Mirabeau aux abords de Marseille, le Groupe BMG se voit accorder en 2023 le permis de construire du lot n°3 :
    - Lot 1 : ce lot d'une surface de 16 960 m² est en cours de commercialisation.

    - Lot 2 : À la suite du départ de la société Cegelec en avril 2020, le groupe a désossé le bâtiment de bureaux et l'a réhabilité pour la société Thyssen Krupp. Le site de 3 800 m² a été livré le 5 janvier 2021.

    - Lot 3 : Un permis de construire a été obtenu sur la parcelle de 13 417 m² pour accueillir un parc d'activités de 5 000 m². La consultation des entreprises a débuté afin de lancer au plus vite la construction en blanc du programme. Le chantier a démarré au 4ème trimestre 2024 et sera livré au 4ème trimestre 2025.

- **Sophia Antipolis (06)** : Le projet des Lucioles consiste à réhabiliter l'existant et à créer des bureaux sur trois niveaux pour une surface totale de 6 593 m². Le permis de construire a été obtenu en 2023. Le démarrage des travaux est prévu courant 2025.

- **Pessac (33)** : le Mona : un permis de construire a été déposé fin 2023 et est à ce jour obtenu. Cet immeuble de bureaux développera une surface de 3 500 m² et participe au développement endogène du Groupe. Le financement de cette opération a été obtenu le chantier a démarré en février 2025.

- **Laxou (54)** : Le Pégase, dont le permis de construire a été obtenu en fin d'année 2023 pour un immeuble de bureaux de 4 100 m². Cet immeuble est destiné à intégrer le patrimoine du Groupe BMG.
- **Chambon-Feugerolles** : Un permis de construire a été obtenu afin de développer une surface d'activité de 6 500 m². La construction débutera une fois 50% de pré-commercialisation effectuée.

- **Vitrolles** : À la suite de l'incendie qui a détruit l'actif en décembre 2023 un permis a été déposé pour reconstruire à l'identique. Il a été obtenu au mois de janvier 2025.

5.6.4. Cessions

Poursuivant sa stratégie de recentrage de son portefeuille immobilier, le Groupe BMG a cédé plusieurs actifs au cours des 3 derniers exercices, représentant plus de 89 000 m² de surface locative et pour un montant global de 79 millions d'euros.

5.6.5. Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation par l'émetteur de ses immobilisations corporelles

La seule immobilisation corporelle de la Société est un ancien site industriel situé à Vitry-le-François. Celui-ci nécessitera dans les années à venir des travaux de désamiantage et de dépollution qui ont été intégrés à la valeur de l'actif. Deux rapports ont été émis sur le sujet : le premier par le cabinet Ingelia le 30 août 2024 (diagnostic amiante) et le second par le cabinet TAW le 8 novembre 2024 (pollution des sols). Il résulte de ces différents travaux que le coût du désamiantage était estimé à 406.000 euros, outre 211.00 euros de démolition et 130.400 euros de frais annexes, soit un total de 747.400 euros. Par ailleurs, les travaux de dépollution ont été estimés entre 80.000 et 110.000 euros. Les travaux de désamiantage n'ayant pas de caractère obligatoire (zones amiantées non-accessibles), seuls ont été provisionnés les frais de recherche et diagnostics (28.000 euros) et les frais de dépollution (110.000 euros, soit la fourchette haute de l'estimation), pour un total de 138.000 euros.

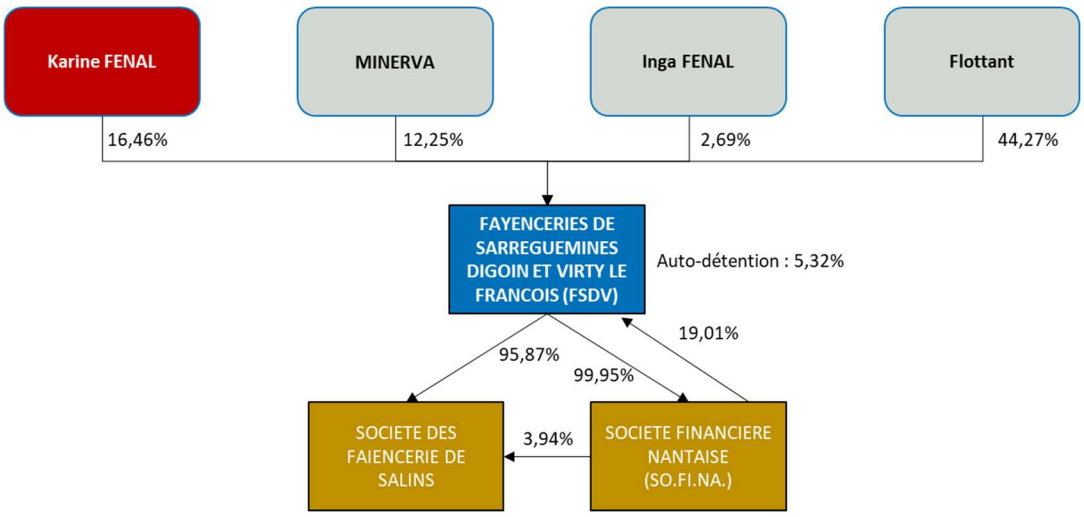
La question environnementale est au cœur de la stratégie du Groupe BMG, notamment au regard de la loi ZAN (zéro artificialisation nette) et du Décret Tertiaire. La consommation énergétique des bâtiments est en enjeux dans le devenir des actifs et leurs plans pluriannuels d'investissement.

Le Groupe BMG a en 2024 impacté à la baisse la valeur de ses actifs par les dépenses à réaliser au regard des obligations du décret tertiaire ; cet impact a pesé pour près de 22 M€ sur la juste valeur.

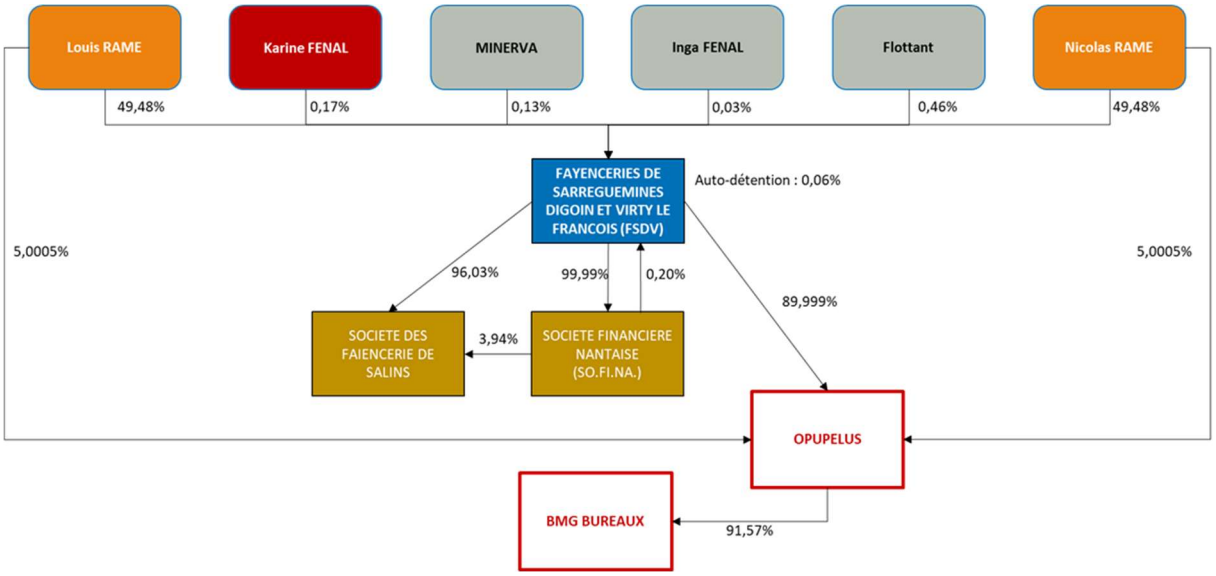
6. STRUCTURE ORGANISATIONNELLE

6.1. ORGANIGRAMME JURIDIQUE

6.1.1. Organigramme de la Société à la date du Prospectus



6.1.2. Organigramme de la Société post-Apport



6.2. LISTE DES FILIALES

6.2.1. Avant la réalisation de l'Apport de Titres

Avant la réalisation de l'Apport de Titres, la Société possède 2 filiales :

- SOCIETE DES FAIENCERIES DE SALINS et par abréviation « SALINS », société anonyme à Conseil d'administration au capital de 152.500 €, dont le siège social est sis 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 625 480 223, détenue par la Société à hauteur de 95,87 % du capital et des droits de vote ; et

- SOCIETE FINANCIERE NANTAISE et par abréviation « SOFINA », société anonyme à Conseil d'administration au capital de 426.192 €, dont le siège social est sis 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 302 220 652, détenue par la Société à hauteur de 99,95 % du capital et des droits de vote.

Le protocole d'accord conclu entre la Société, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, et Madame Karine FENAL le 23 avril 2025 prévoit la cession à la Société des :

- 6 actions SALINS détenues par Madame Karine FENAL et des 4 actions SALINS détenues par Madame Inga FENAL ;
- 5 actions SOFINA détenues par Madame Karine FENAL, des 4 actions SOFINA détenues par Madame Inga FENAL et de l'action détenue par SALINS.

6.2.2. Après la réalisation de l'Apport de Titres

Après la réalisation de l'Apport de Titres, la Société possèdera directement :

- SALINS, société anonyme à Conseil d'administration au capital de 152.500 €, dont le siège social est sis 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 625 480 223, dont 96,03 % du capital et des droits de vote seront détenus par la Société ;

- SOFINA, société anonyme à Conseil d'administration au capital de 426.192 €, dont le siège social est sis 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 302 220 652, dont 99,99 % du capital et des droits de vote seront détenus par la Société ;

- OPUPELUS, société par actions simplifiée au capital de 30.489,80 €, dont le siège social est sis le Bois Montbourcher, 49220 Chambellay, immatriculée au registre du Commerce et des Société d'Angers sous le numéro 392 057 295, dont 89,999% du capital et des droits de vote seront détenus par la Société.

La Société détiendra également indirectement l'ensemble des sociétés du Groupe BMG tel qu'il figure en **Annexe 3**.

7. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Informations financières du Groupe BMG sur les comptes consolidés des exercices 2024, 2023 et 2022

Les éléments et explications présentés ci-après concernent exclusivement le Groupe BMG et portent sur les comptes consolidés des exercices 2024, 2023 et 2022 (figurant en **Annexe 4**).

Compte tenu des faibles flux comptabilisés sur la période du 1er avril 2022 au 31 décembre 2024, l'examen des données relatives à la Société a été jugé comme non pertinent et n'est donc pas présenté.

7.1. SITUATION FINANCIERE

La présentation et l'analyse qui suivent doivent être lues au regard de l'ensemble du présent Prospectus et notamment des comptes consolidés du Groupe BMG clos au 31 décembre 2024, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 figurant en **Annexe 4** du présent Prospectus.

7.1.1. Évolution des résultats et de la situation financière

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le Groupe BMG a des revenus locatifs élargis net en hausse d'environ 600 K€ par rapport à l'exercice précédent, soit un montant de 61 M€ en 2024 par rapport à 60,4 M€ en 2023 et 55,1 M€ en 2022.

Evolution du résultat financier consolidé

Le résultat financier est négatif de 20,5 M€ en 2024 contre 16,6 M€ négatif en 2023 et 10,6 M€ négatif en 2022. Cette variation s'explique par le refinancement des actifs du Groupe BMG en 2024 et 2023 et la hausse du coût de l'endettement.

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers	1 230	631	193
Coût de l'endettement financier brut	-22 408	-20 458	-12 376
Coût de l'endettement financier net	**-21 179**	**-19 827**	**-12 183**
Autres produits et charges financiers	675	3 167	1 541
Résultat Financier	**-20 503**	**-16 660**	**-10 643**

Evolution du résultat net consolidé

La décomposition du résultat net à partir du résultat d'exploitation est détaillée ci-après :

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Résultat opérationnel courant	-27 565	-23 755	42 357
Résultat opérationnel	-46 931	-25 239	42 769
Résultat fincancier	-20 503	-16 660	-10 643
Résultat net	**-48 551**	**-34 168**	**30 688**

Le résultat opérationnel des immeubles est de -27,6 M€ en 2024 contre -23,8 M€ en 2023 et 42,3 M€ en 2022. Ce résultat est dû à de fortes variations du marché immobilier et la valorisation à la baisse des actifs immobiliers. Le contexte économique est à l'origine de cette baisse. Le solde des ajustements de valeurs d'immeuble était de +8 M€ en 2022 contre -62 M€ en 2023 et de -59 M€ en 2024.

Le résultat opérationnel est de -46,9M€ en 2024 contre -25,2M€ en 2023 et de 42,8M€ en 2022. En 2024, la forte baisse enregistrée dans les comptes consolidés s'explique par une dépréciation du goodwill lié à l'activité de construction d'immeubles, pour un montant de 20,8 M€.

Le résultat net est de -48,5M€ en 2024 contre -34,2M€ au titre de l'exercice précédent et de 30,7M€ en 2022.

Les chiffres clés du compte de résultat consolidé

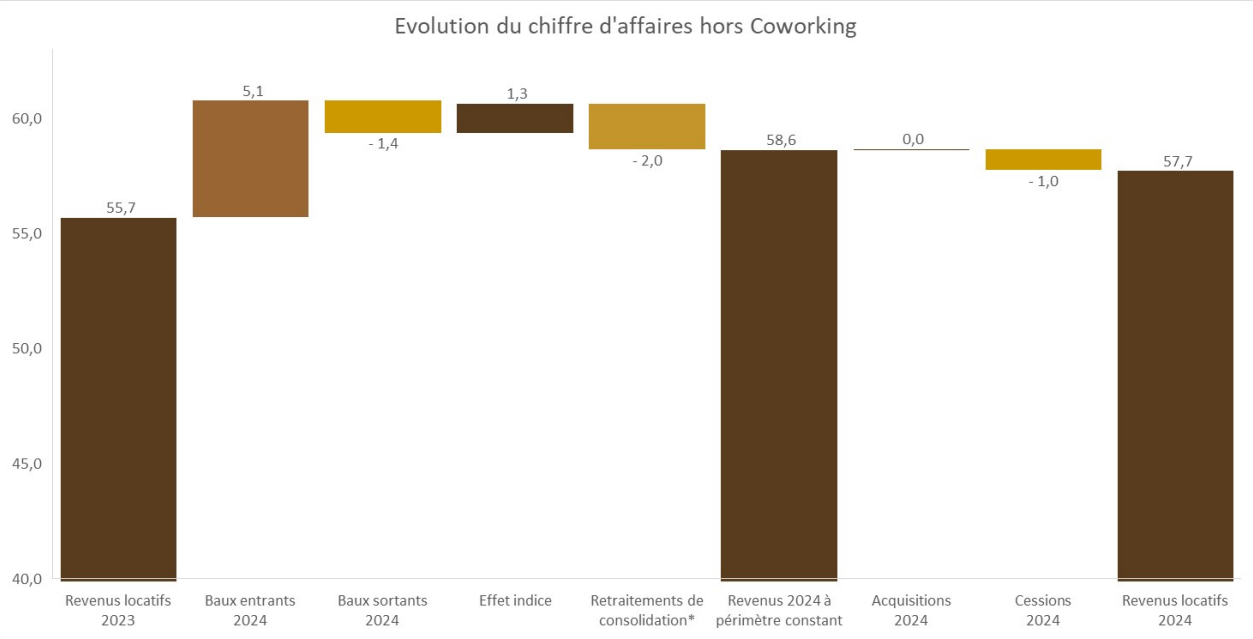
COMPTE DE RESULTAT (en K€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	57 676	55 709	53 152
Charges locatives nettes non refacturées	- 4 566	- 2 407	- 2 805
Refacturation de charges	19 603	20 881	17 628
Charges locatives	- 24 169	- 23 288	20 433
Frais de gestion refacturés	1 764	1 609	1 583
Chiffre d'affaires promotion immobilière	538	1 851	1 515
Revenus Foncière	**55 412**	**56 763**	**53 445**
Vente de services de coworking	5 546	3 615	1 699
Revenus Coworking	**5 546**	**3 615**	**1 699**
Construction d'immeubles préfabriqués			
Production vendue de biens	1 849	1 499	-
Production vendue de services	3 152	18 273	-
Revenus sur construction des immeubles	**5 002**	**19 772**	**0**
Revenus consolidés	**65 959**	**80 150**	**55 143**
Achats consommés	- 4 313	- 18 997	- 1 170
Services extérieurs	- 14 766	- 18 389	- 9 459
Impôts et taxes	- 845	- 3 435	- 2 052
Frais de personnel	- 8 960	- 11 608	- 5 783
Dotations aux amortissements et provisions	- 5 064	- 2 562	- 2 183
Autres produits et charges d'exploitation	531	12 321	50
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs	**32 543**	**37 481**	**34 547**
Résultat des cessions	- 1 144	298	94
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	- 58 964	- 61 533	7 717
Résultat opérationnel courant	**- 27 565**	**- 23 755**	**42 357**
Autres prod. et ch. opérationnels non courants	1 505	- 1 484	412
Dépreciation du goodwill	- 20 871	-	-
Résultat opérationnel	**- 46 931**	**- 25 239**	**42 357**
Produits financiers	1 230	631	193
Coût de l'endettement financier brut	- 22 408	- 20 458	- 12 376
Coût de l'endettement financier net	**- 21 179**	**- 19 827**	**- 12 183**
Autres produits et charges financiers	675	3 167	1 541
Résultat Financier	**- 20 503**	**- 16 660**	**- 10 643**
Impôt sur les résultats	18 884	7 731	9 170
RÉSULTAT NET	**- 48 551**	**- 34 168**	**30 688**
Participations ne donnant pas le contrôle	-	2	7
Résultat net attribuable aux actionnaires de la société	- 48 551	- 34 171	30 680
RÉSULTAT NET PAR ACTION			
Résultat net de base par action	- 242,75	- 170,85	153,40
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	200 000	200 000	200 000
RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUEE			
Résultat net de base par action diluée	- 242,75	- 170,85	153,40
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	200 000	200 000	200 000

a) Chiffres clés : la Foncière

- **Sur le Chiffre d'affaires**

Les revenus nets consolidés des immeubles du Groupe BMG atteignent 60,1 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 60,5 millions d'euros à la clôture de l'exercice précédent contre 54,8 millions d'euros au 31 décembre 2022.

A périmètre constant, la foncière a généré 5 millions d'euros de revenus locatifs supplémentaires liés aux entrées nettes de baux effectuées en 2024 contre 6,3 millions d'euros en 2023, dont 3,7 millions d'euros sur les entrées nettes enregistrées au cours de l'exercice pareil qu'en 2023.



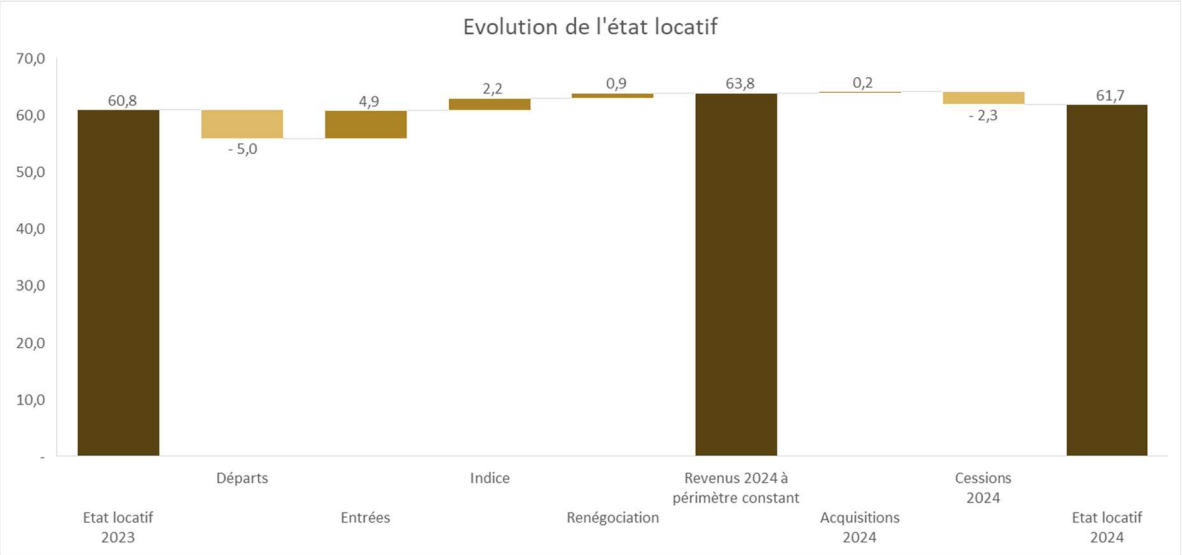
*franchises et loyers intercompagnies

En 2024, la foncière a facturé 5,1 millions d'euros de loyers concernant les nouveaux baux mis en exploitation contre 4,8 millions d'euros en 2023

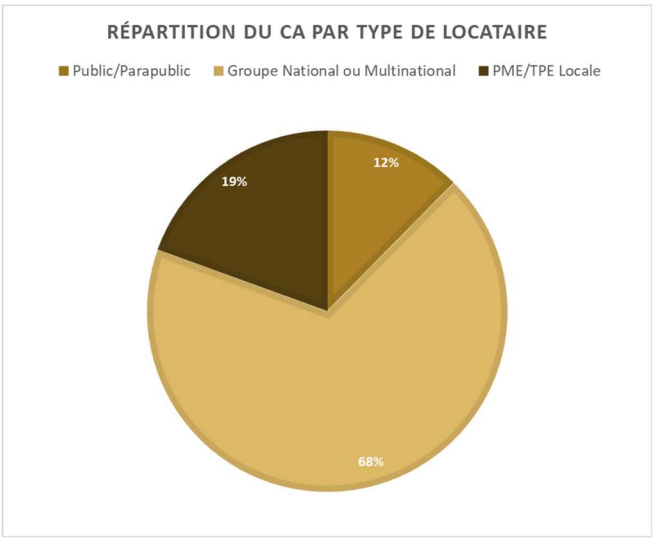
Au total, les prises à bail de l'exercice 2024 représentent 72 440 m² sur l'ensemble du patrimoine, dont 35 985 m2 pour des bureaux, 13 313 m2 pour des locaux d'activité et 23 142 m2 pour des entrepôts.

- **L'état locatif**

Au 31 décembre 2024, l'état locatif du Groupe BMG fait ressortir un loyer annuel en progression de 1,5% soit 61,7 millions d'euros de loyers nets contre 60,8 millions d'euros fin 2023 et 56,3 millions d'euros en 2022.



Au 31 décembre 2024, 68% des locataires sont des groupes nationaux ou multinationaux, 19% des locataires public ou parapublic et 12% sont des entreprises publiques.



- Le taux d'occupation du parc immobilier

Le taux d'occupation financier était de 93% en 2022 et se stabilise entre 2023 et 2024 à 96%.

b) Chiffres clés : Coworking

L'activité de coworking clôture son quatrième exercice et poursuit l'expansion de son réseau de centre de coworking avec sa marque B'Coworker. A ce jour B'Coworker est présent dans les différentes villes suivantes :

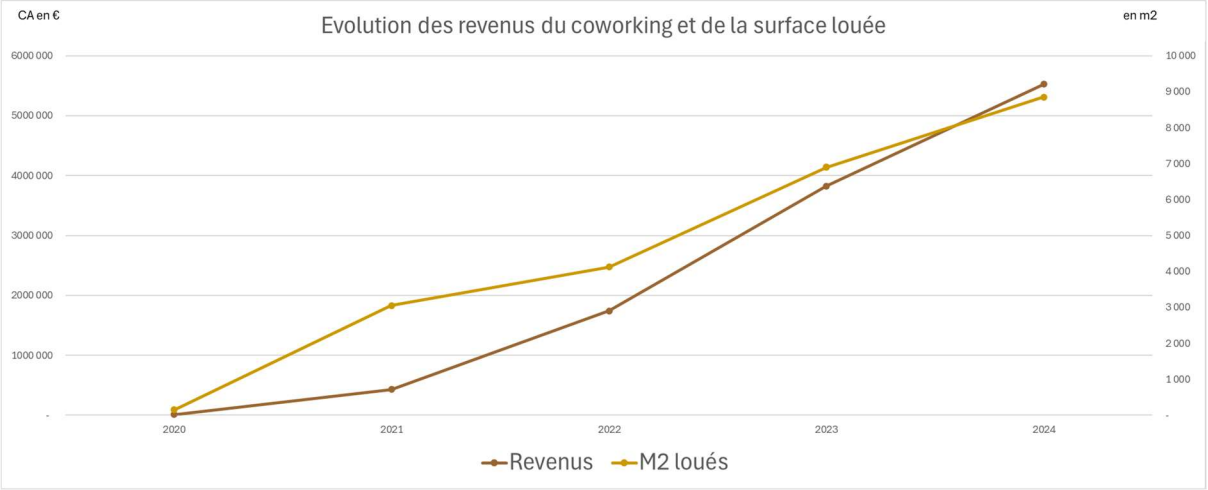
- Angers,
- Bordeaux,
- Dijon,
- Le Mans,

- Lille,
- Metz,
- Nancy,
- Nantes,
- Elancourt,
- Poitiers,
- Rennes,
- Sophia Antipolis, et
- Strasbourg.

Le Groupe BMG poursuit ainsi le maillage du territoire en centres de coworking afin de pouvoir proposer à travers son patrimoine des solutions flexibles sur des espaces tertiaires. Afin de répondre à cette flexibilité et gérer le flux croissant de client, le Groupe BMG a développé en interne sa propre application de réservation. Déployée totalement au cours de l'année 2024, celle-ci équipe désormais tous les nouveaux centres. Une deuxième version est en cours de préparation pour une mise en service au 4ème trimestre 2025.

A ce jour, B'Coworker commercialise 23.250 m² de surface de bureaux.

Le chiffre d'affaires de B'Coworker poursuit sa croissance dans le respect de ses prévisions. Au 31 décembre 2024, les revenus du coworking de B'Coworker atteignent 5,5 millions d'euros.



c) Chiffres clés : Construction

L'activité de construction génère un chiffre d'affaires de 16,5 millions d'euros au 31 décembre 2024 dont 10,8 millions d'euros sont réalisés en intra-groupe. Une restructuration approfondie de l'entreprise lui permet d'instaurer des standards de commercialisation et de gestion. Cette colonne vertébrale permettra de pouvoir tirer pleinement les bénéfices de l'outil industriel.

Evolution des éléments d'actifs

Actifs non courants

ACTIF (en K€)		31/12/2024 Net	31/12/2023 Net	31/12/2022 Net
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations incorporelles			
	Logiciels	796	721	85
	Ecart d'acquisition	-	20 871	-
	Autres immo. incorporelles	-	333	1
	Immeubles de placement	824 862	878 569	917 194
	Droits d'utilisation des actifs loués	9 028	9 620	11 158
	Immobilisations corporelles			
	Immeubles détenus en propre	12 781	13 666	-
	Autres immobilisations corporelles	11 626	12 026	7 457
	Immobilisations en cours	92	332	473
	Actifs financiers			
	Autres participations	300	300	310
	Autres titres immobilisés	3 119	1 938	3 538
	Autres actifs financiers	11 287	11 662	85
	Impôts différés actifs	926	3 119	4 984
	Total I	**874 816**	**953 159**	**945 285**

Il y a une hausse des actifs non courants de 7,8 M€ entre 2022 et 2023. Cette hausse est principalement dû à l'écart d'acquisition de 20,9 M€ (acquisition de l'activité industrielle de construction d'immeubles), et la hausse des autres actifs financiers de 11,6 M€.

En 2024, les actifs non courants sont en baisse de 78,3 M€. Cette baisse s'explique principalement par la dépréciation du goodwill de l'activité de construction d'immeubles pour un montant de 20,8M€ et par la baisse de la valeur des actifs pour un montant de 53,7M€.

Actifs courants

ACTIF (en K€)		31/12/2024 Net	31/12/2023 Net	31/12/2022 Net
ACTIFS COURANTS	Stocks			
	D'immeubles	-	297	1 603
	De matières premières et produits finis	981	988	-
	Créances			
	Clients et autres débiteurs	24 357	29 796	18 847
	Actifs sur contrat	812	920	-
	Autres créances	8 383	11 488	8 894
	Autres actifs courants	1 668	1 843	1 462
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 012	17 624	12 419
	Total II	**51 213**	**62 956**	**43 225**
	Immeubles détenus en vue de la vente	20 007	15 632	20 370
	Total III	**20 007**	**15 632**	**20 370**

De 2022 à 2023 les actifs courants sont en hausse de 15 M€. Les hausses de stocks 1 M€, créances clients 10,9 M€ et les actifs sur contrats 0.9 M€ trouvent leur origine dans l'acquisition de l'activité de construction.

En 2024, il est constaté une baisse des créances clients d'un montant de 5,4 M€ et des autres créances d'un montant de 3,1 M€. La trésorerie baisse d'un montant de 2,6 M€ mais reste positive en 2024. La valeur des immeubles détenus en vue de leur vente augmente de 4,4 M€. Le Groupe BMG continue son désengagement des lignes non stratégiques.

Evolution des éléments du passif consolidé

Capitaux propres

PASSIF (en K€)		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES	Capital	30	30	30
	Réserves consolidées	380 647	417 542	391 634
	Résultat net part du groupe	- 48 551	- 34 171	30 680
	Capitaux propres part du groupe	**332 126**	**383 402**	**422 345**
	Parts réserves	- 0	26	20
	Parts résultat	0	2	7
	Participations ne donnant pas le contrôle	**0**	**29**	**27**
	Total I	**332 126**	**383 431**	**422 372**

Le montant total des capitaux propres net part du Groupe BMG ressort à 332,1 M€ en 2024 contre 383,4 M€ en 2023 et 422 M€ en 2022, soit une baisse de 10% en 2023 et de 13 % en 2024.

Passifs non courants

PASSIF (en K€)		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
PASSIFS NON COURANTS	Emprunts et dettes financières			
	Emprunts obligataires	-	-	51 022
	Emprunts auprès des établissements de crédit	389 830	360 173	294 117
	Autres emprunts et dettes assimilées	2 989	1 388	2 331
	Dette sur droit d'utilisation	9 101	9 612	10 916
	Instruments financiers dérivés	3 316	3 065	3 064
	Dépôts de garantie	9 119	8 437	7 624
	Avantages du personnel	266	299	53
	Provisions pour risques et charges	-	515	-
	Impôts différés passifs	94 680	115 240	127 433
	Total II	**509 300**	**498 730**	**496 561**

Le montant total des passifs non courants ressort à 509,3 M€ en 2024 contre 498,7 M€ en 2023, soit une hausse de 2%, compte-tenu notamment des refinancements intervenus au cours de l'exercice.

De 2022 à 2023 le total des passifs non courants était stable.

Passifs courants

	PASSIF (en K€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
PASSIFS COURANTS	Emprunts et dettes financières			
	Emprunts auprès des établissements de crédit	39 115	44 515	41 424
	Emprunts obligataires	6 000	45 437	-
	Intérêts courus	2 105	1 791	697
	Autres emprunts et dettes assimilés	501	501	1 799
	Dette sur droit d'utilisation	511	526	727
	Dépôts de garantie	2 778	3 091	2 620
	Dettes financières diverses	4 060	4 002	2 680
	Dettes d'exploitation			
	Dettes fournisseurs et autres créditeurs	18 449	18 314	12 097
	Dettes fiscales et sociales	8 273	10 220	7 895
	Autres dettes	1 104	650	355
	Autres Passifs courants	18 715	18 815	16 487
	Passifs sur contrats	67	617	-
	Total III	**101 677**	**148 479**	**86 779**
	Passifs destinés à être cédés	2 933	1 107	3 168
	Total IV	**2 933**	**1 107**	**3 168**

Le montant total des passifs courants ressort à 104,6 M€ en 2024 contre 149,6 M€ en 2023, soit une baisse de 30 %. La baisse de 30% est principalement liée au remboursement partiel de l'emprunt obligataire pour 39,4 M€, étant précisé que le reliquat de 6M€ d'euros a été remboursé en mars 2025.

On peut constater une forte hausse du passifs courants entre 2022 et 2023 du fait d'une hausse des emprunts et dettes financières courants et l'augmentation des dettes d'exploitation lié à l'acquisition de l'activité de construction.

Indicateurs de performance

Evolution sur les trois derniers exercices

Groupe BMG Indicateur alternatif de performance	2024	2023	2022
- Ratio LTV Foncière Groupe BMG	46%	42%	34%
- Ratios DSCR Foncière Groupe BMG	135%	120%	201%
- Taux d'occupation (financier)	96%	96%	93%
- Taux de rendement effectif	7%	7%	6%
- Actif net réévalué en k€	332 126	383 431	422 372

Le taux d'occupation financier était de 93% en 2022 et se stabilise entre 2023 et 2024 à 96%. Le rendement effectif est également stable entre 2023 et 2024 à 7%.

Au 31 décembre 2024, le ratio DSCR d'OPUPELUS est de 135 % et le ratio LTV de 46 %. Les ratios les plus exigeants par immeuble au 31 décembre 2024 sont les suivants : (i) LTV inférieure à 50% et (ii)

DSCR supérieur à 120%. Pour plus d'informations sur les covenants, veuillez-vous référer à la Section 8.3.1 du Prospectus.

Au 31 décembre 2024, l'actif net réévalué est de 332 126 k€. Les principales variations sont le résultat en 2024 de -48 551 k€ contre -34 171 k€ en 2023 et la distribution de dividendes qui reste stable entre 2023 et 2024 de -2 500 k€.

Définition et justification de l'utilisation

Indicateurs alternatifs de performance	Définition	Justification de l'utilisation
Taux d'occupation (financier)	Rapport entre le montant des loyers facturés et le montant des loyers facturables si le patrimoine était intégralement loué	Mesure la performance locative d'un portefeuille immobilier
Taux de rendement effectif	Rapport entre les revenus nets de l'état locatif et sa juste valeur	Exprime la rentabilité réelle d'un investissement immobilier
Ratio LTV	Rapport entre le montant de la dette financière nette et la juste valeur du patrimoine	Mesure le niveau d'endettement par rapport à la valeur totale des actifs immobiliers.
Ratio DSCR	Rapport entre les revenus nets et le montant des remboursements annuels de la dette (intérêts et capital).	Indique la capacité à couvrir le service de la dette grâce aux flux de trésorerie.
ANR	La différence entre les capitaux propres, l'actif fictif et l'écart de conversion passif	Indique la valeur nette d'une entreprise

Méthode de calcul et réconciliation

Groupe BMG Taux d'occupation	2024	2023	2022
Loyers facturés en k€	60 636	58 559	52 360
Loyers facturables	63 310	61 015	56 301
- Taux d'occupation (financier)	96%	96%	93%

Groupe BMG Taux de rendement effectif	2024	2023	2022
Revenus nets Etat locatif	61 700	60 500	56 300
Juste valeurs	844 869	878 569	894 201
- Taux de rendement effectif	7%	7%	6%

Le détail du ratio LTV au 31/12/2024, au 31/12/2023 et au 31/12/2022

LTV Opupelus	Total Foncière
dettes MT et LT auprès des banques non subordonnés	392 746
disponibilités, avances à des sociétés contrôlées et VMP	- 28 912
Dettes Financières Nettes (Opupelus)	363 834
divisé par:	
Actif Net Réévalué (Opupelus)	788 969
= Ratio LTV (Opupelus) au 31/12/2024	**46,1%**

LTV Opupelus	Total Foncière
dettes MT et LT auprès des banques non subordonnés	366 766
disponibilités, avances à des sociétés contrôlées et VMP	-16 088
Dettes Financières Nettes (Opupelus)	350 678
divisé par:	
Actif Net Réévalué (Opupelus)	832 852
= Ratio LTV (Opupelus) au 31/12/2023	**42,1%**

LTV Opupelus	k€
dettes MT et LT auprès des banques non subordonnés	333 375
disponibilités, avances à des sociétés contrôlées et VMP	-12 419
Dettes Financières Nettes (Opupelus)	320 957
divisé par:	
Actif Net Réévalué (Opupelus)	937 564
= Ratio LTV (Opupelus) au 31/12/2022	**34%**

Le détail du ratio DSCR au 31/12/2024, au 31/12/2023 et au 31/12/2022

DSCR Opupelus	Total Foncière
Total des loyers bruts perçus par l'Emprunteur et ses Filiales au titre des Baux et de tout autre bail conclu par l'une quelconque desdites Filiales	64 394
divisé par	
Frais financiers et remboursements en principal au titre de l'Endettement Financier de l'Emprunteur et de ses Filiales, éventuellement augmenté des intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires échus et non payés à cette date	47 565
Ratio DSCR au 31/12/2024	**135,4%**

DSCR Opupelus	Total Foncière
Total des loyers bruts perçus par l'Emprunteur et ses Filiales au titre des Baux et de tout autre bail conclu par l'une quelconque desdites Filiales	61 283
divisé par	
Frais financiers et remboursements en principal au titre de l'Endettement Financier de l'Emprunteur et de ses Filiales, éventuellement augmenté des intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires échus et non payés à cette date	51 244
Ratio DSCR au 31/12/2023	**119,6%**

DSCR Opupelus	k€
Total des loyers bruts perçus par l'Emprunteur et ses Filiales au titre des Baux et de tout autre bail conclu par l'une quelconque desdites Filiales	54 850
divisé par	
frais financiers et les remboursements en principal au titre de l'Endettement Financier de l'Emprunteur et de ses Filiales, éventuellement augmenté des intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires échus et non payés à cette date	27 257
Ratio DSCR au 31/12/2022	**201%**

Pour le calcul des ratios les hypothèses suivantes ont été retenues :

Sur l'activité de construction :

- La dette et la trésorerie du groupe CIRAKIS (lié à l'activité de construction d'immeuble) ont été retraitées du calcul des ratios pour un montant net de 13 392 K€.
- Le service de la dette du groupe CIRAKIS a été neutralisé du calcul du DSCR pour un montant de 2 308 K€.

Sur les actifs en développement :

- La dette des actifs en développement a été neutralisée afin de refléter un ratio cohérent : Imaginarium : 28 891 K€ / Lucioles : 1 506 K€
- La valeur des actifs liés au développement a été également neutralisée pour les valeurs suivantes : Imaginarium : 44 560 K€ / SPI : 10 640 K€ / Lucioles : 5 000 K€
- Les services de la dette des actifs en développement ont été retraités : Imaginarium : 2 590 K€ / SPI : 199 K€ / Lucioles : 980 K€

Par ailleurs nous avons retraité 132 K€ de pénalités de remboursement anticipée concernant le Prêt BPCE 2024 tel que défini à la Section 20 de la première partie du Prospectus.

Enfin, l'activité de B'Coworker est prise en compte dans les ratios, au regard de sa proximité économique avec la Foncière, pour les montants suivants :

- Une dette nette de 3 460 K€

- Un revenu de 4 554 K€
- Un service de la dette de 624 K€

Variation de l'actif net réévalué (en K€)	Capital	Réserves de consolidation groupe	Réserves de réévaluation	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2021	**30**	**339 795**	**-530**	**59 296**	**398 591**	**30 305**	**428 896**
Résultat				*30 680*	*30 680*	*7*	
Autres éléments du résultat global			*466*		*466*		
Total résultat			**466**	**30 680**	**31 146**	**7**	
Affectation du résultat N-1		*59 296*		*-59 296*			
Distribution/ brut versé		*-1 200*			*-1 200*	*-74*	
Ensemble des transactions avec les associés		**58 096**		**-59 296**	**-1 200**	**-74**	
Incidence des acquisitions à des		**-6 192**				**-30 206**	
Total mouvements liés aux relations avec les associés		**-6 192**			**-6 192**	**-30 206**	
Autres						**-5**	
Capitaux propres au 31/12/2022	**30**	**391 699**	**-65**	**30 680**	**422 345**	**27**	**422 372**
Résultat				-34 171	-34 171	2	
Autres éléments du résultat global			-2 324		-2 324		
Total résultat			**-2 324**	**-34 171**	**-36 495**	**2**	
Affectation du résultat N-1		30 680		-30 680			
Distribution/ brut versé		-2 500			-2 500		
Ensemble des transactions avec les associés		**28 180**		**-30 680**	**-2 500**		
Autres		**52**			**52**	**-1**	
Impact SIGMA III		2			2		
Incidence des acquisitions à des		50			50	-1	
Capitaux propres au 31/12/2023	**30**	**419 931**	**-2 389**	**-34 171**	**383 402**	**29**	**383 431**
Résultat				-48 551	-48 551		
Autres éléments du résultat global			-189		-189		
Total résultat			**-189**	**-48 551**	**-48 740**		
Affectation du résultat N-1		-34 171		34 171			
Distribution/ brut versé		-2 500			-2 500		
Ensemble des transactions avec les		**-36 671**		**34 171**	**-2 500**		
Autres		**-36**			**-36**	**-29**	
Impact SIGMA III		-36			-36	-29	
Incidence des acquisitions à des							
Capitaux propres au 31/12/2024	**30**	**383 225**	**-2 578**	**-48 551**	**332 126**		**332 126**

Informations Financières Pro Forma

Les éléments et explications présentés ci-après portent sur les Informations Financières Pro Forma Post-Apport de la Société (figurant en **Annexe 6**). Les Informations Financières Pro Forma de la Société ont été préparées pour présenter les impacts de l'Apport de Titres du Groupe BMG à la Société comme si celle-ci avait été réalisée au 1er janvier 2024. Compte tenu de leur nature, les Informations Financières Pro Forma traitent d'une situation financière hypothétique et ne sont pas destinées à représenter ou donner une indication des résultats et de la situation financière qui auraient été ceux de la Société si l'opération avait eu lieu, réellement, à la date d'ouverture de l'exercice débutant le 1er janvier 2024. Elles ont donc une valeur purement illustrative et ne sont pas indicatives de ce que seront les résultats futurs de la Société.

Compte de résultat consolidé pro forma de la Société

Données consolidées normes IFRS	31/12/2024			
	FSDV	Groupe BMG	Ajustement Pro Forma	Pro Forma
Revenus locatifs nets	0	55 412	0	55 412
Revenus coworking	0	5 546	0	5 546
Revenus construction	0	5 002	0	5 002
Revenus consolidé	0	65 959	0	65 959
Résultat opérationnel avant cession d'actif et variation de valeurs	-421	32 543	0	32 122
Résultat des cessions	0	-1 144	0	-1 144
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	0	-58 964	0	-58 964
Résultat opérationnel courant	-421	-27 565	0	-27 986
Résultat opérationnel	-421	-46 931	0	-47 352
Coût de l'endettement financier net	23	-21 179	0	-21 156
Résultat financier	23	-20 503	0	-20 481
Résultat net	-398	-48 551	0	-48 949

L'impact de FSDV dans le compte de résultat pro forma est non significatif.

Bilan consolidé pro forma de la Société

Données consolidées normes IFRS	31/12/2024			
	FSDV	Groupe BMG	Ajustement Pro Forma	Pro Forma
Actifs non courants	716	874 816	1629	877 161
Actifs courants	591	71 220	0	71 811
Actifs	1 307	946 037	0	948 973
Capitaux propres part du groupe	973	332 126	-31 584	301 516
Intérêts minoritaires			33 213	33 213
Provisions	217	0	0	217
Passif non courants	0	509 300	0	509 300
Passifs courants	117	104 611	0	104 728
Passif	1 307	946 037	1 629	948 973

L'impact de FSDV sur l'actif du nouveau Groupe BMG est non significatif. Ainsi l'actif du nouveau Groupe BMG est constitué à plus de 99% par l'actif consolidé du Groupe BMG.

L'actif est largement porté par le Groupe BMG (946 M€ contre 1,3 M€ pour FSDV) donnant ainsi un total actif pro forma de 949,0 M€ en 2024.

Les capitaux propres consolidés pro forma affichent 334,73 M€ en 2024, constitués de 1 M€ de FSDV, de 332 M€ du Groupe BMG et d'un ajustement de 1,6 M€.

Les dettes de FSDV sont de 0,12 M€ en 2024 et de 614 M€ pour le Groupe BMG au titre du même exercice. Les dettes des comptes pro forma affichent ainsi 611 M€ en 2024.

Le total du passif consolidé pro forma affiche ainsi 949,0 M€ en 2024.

Endettement financier net pro forma de la Société

Données consolidées normes IFRS	31/12/2024			
	FSDV	Groupe BMG	Ajustement Pro Forma	Pro Forma
Emprunts & CBI (hors frais émission)	0	431 505	0	431 505
Trésor et équivalents de trésorerie	-412	-15 012	0	-15 424
Total dette nette	-412	416 493	0	416 081

7.1.2. Prévisions de développement futur et activités

- **Immobilière**

Le Groupe BMG poursuit la rationalisation de son parc immobilier en arbitrant ses sites non significatifs et non stratégiques et en ciblant ses acquisitions sur des actifs de plus fortes valeurs.

La stratégie consistant à tendre vers des actifs agiles performants et résilients a porté ses fruits puisque le taux d'occupation atteint aujourd'hui 96 %.

L'investissement dans l'immobilier de bureaux dans les métropoles et villes de seconde zone françaises, demeure l'un des points forts du Groupe BMG et la morosité actuelle du marché ouvre à court/moyen termes des opportunités fortes à l'acquisition.

Concernant les entrepôts, la demande soutenue assure une hausse des valeurs métriques à la location renforçant de facto la valeur intrinsèque des immeubles en patrimoine.

Enfin sur les locaux d'activité, la demande reste soutenue. Le Groupe BMG, après avoir livré son parc d'activité en 2024 à Laxou (périphérie de Nancy), a entamé en 2025 la construction de celui de la Renardière aux Pennes-Mirabeau (périphérie de Marseille).

Enfin le Groupe BMG oriente ses investissements sur le développement endogène en incitant les synergies grâce à sa filiale de construction hors site, CIF PREFA.

Sur l'ensemble de son parc immobilier, le Groupe BMG est à jour de ses obligations relatives au Décret Tertiaire du 23 juillet 2019.

- **Coworking**

Le développement de la marque B'Coworker assure un véritable relais de croissance pour la dynamisation du parc de bureaux. Aussi, le déploiement de l'application promet des opportunités à moyen-long terme sur la manière de repenser le métier.

Après l'ouverture de 21 centres en France, B'Coworker envisage l'ouverture de 3 centres en moyenne par an afin de continuer le maillage territorial et le maillage des métropoles.

Le déploiement fin 2025 de la V2 de son application a pour but de renforcer la simplification du parcours client et d'orienter encore plus les compétences des Community managers vers la création de valeur ajoutée.

- **Construction**

L'activité de construction est fortement impactée par la crise que traverse le secteur du bâtiment. Le développement endogène du Groupe BMG permet cependant d'atténuer partiellement cette sous-activité.

Une reprise tangible semble se dessiner, portée par un carnet de commandes offrant une visibilité d'environ un an.

- **Humaines**

Faire grandir l'humain par et dans l'organisation est au cœur des attentions du Groupe BMG. Doté d'un véritable service ressources humaines en interne, le Groupe BMG est très actif dans le recrutement afin de trouver et d'intégrer les talents de demain.

Très en lien avec le service RSE, les ressources humaines s'activent à améliorer le bien-être de chacun au sein du Groupe BMG.

Le Groupe BMG a participé à l'enquête Great Place to Work en 2022 et a obtenu la certification dès la première année. En effet, pour 88% des collaborateurs interrogés, le Groupe BMG est une entreprise où il fait bon travailler et avec une reconnaissance forte des efforts faits par le Groupe BMG dans ce domaine.

- **Financières et juridiques**

Le Groupe BMG avait lancé une vaste réorganisation juridique de ses sociétés (projet SIGMA) en 2022. La finalité du projet est d'aboutir à organisation en silos des sociétés et des actifs de BMG, chaque silo correspondant à une des classes d'actifs du Groupe BMG (bureaux, entrepôts, locaux d'activité). L'objectif de cette nouvelle organisation était de permettre une meilleure lisibilité du patrimoine du Groupe BMG et de ses performances, une économie de frais fixes, et à terme une réorganisation des responsabilités au sein des agences en cohérence avec ce nouvel organigramme.

Avec la fin de son programme SIGMA, le Groupe BMG affiche un organigramme restreint de 19 sociétés (contre une centaine auparavant). Les différents immeubles ont été classés juridiquement par typologie, rendant le groupe plus lisible, et permettant une analyse plus poussée des différentes activités.

Du côté du service financier, le recrutement d'un responsable comptable et la réorganisation du service post SIGMA permet de gagner considérablement en efficience et en qualité de l'information. Le délai de production des éléments comptables annuels s'est amélioré de 60 jours entre 2024 et 2025.

- **Responsabilité sociétale de l'entreprise**

Le Groupe BMG s'engage depuis quelques années dans des actions visant à répondre aux enjeux sociaux et environnementaux.

La démarche RSE du Groupe BMG vise donc à renforcer plusieurs axes : prétendre à un immobilier plus durable, renforcer ses liens avec ses collaborateurs et développer le fonds CÎM afin d'accomplir des œuvres d'intérêt général à but non lucratif.

- **Enjeux environnementaux : vers un immobilier durable**

Le Groupe BMG a mis en place des outils de surveillance des consommations énergétiques de ses actifs, afin de permettre la mise en place d'actions de réduction des consommations.

Des audits énergétiques sur les sites identifiés comme les plus consommateurs ont ainsi permis de définir un plan d'actions, l'objectif étant de diminuer progressivement la consommation énergétique globale du Groupe BMG.

Le Groupe BMG a par ailleurs obtenu en 2022 sa labellisation RSE ISO 26000 avec l'obtention du label LUCIE 26000, reconnaissance de l'implication forte du Groupe BMG afin de structurer sa démarche RSE.

- **Enjeux sociaux**

Actions sociales à travers un fonds de dotation

Les actionnaires du Groupe BMG ont été à l'initiative de la création du fonds CÎM en 2020. Le fonds CÎM a pour objet de soutenir et développer des œuvres d'intérêt général dans les domaines suivants :

- Social, notamment dans domaine de la lutte contre la pauvreté et de l'aide au logement ;
- Culturel concourant à la protection et à la préservation du patrimoine monumental, matériel et immatériel français ;
- Éducatif, par le soutien à des établissements scolaires régulièrement déclarées, à des œuvres de soutien périscolaires ou à des patronages ;
- Et scientifique concourant à la recherche médicale et à la protection de la vie, de son commencement à sa mort naturelle.

Il n'existe pas de lien juridique entre le fonds CÎM et le Groupe BMG. Toutefois, le fonds bénéficie du soutien du Groupe BMG et a vocation à encadrer la gestion des soutiens caritatifs mis en œuvre par ce dernier.

Ce dernier a décidé de soutenir plusieurs actions sociales :

- Le Café Joyeux : Cette entreprise aide à redonner confiance et dignité à des personnes porteuses de handicap mental ou cognitif en leur offrant un travail en milieu ordinaire.
- L'Académie musicale de LIESSE : La spécificité de cette académie est l'enseignement musical de haut niveau.
- La Fondation Sainte Jeanne de Valois : Cette fondation a pour objet de développer toutes formes d'aides (pratiques, juridiques, financières) au bénéfice d'organismes œuvrant au soutien de familles qui sont confrontées à la difficulté du handicap.

Amélioration des conditions de travail

Le Groupe BMG s'engage également à améliorer les conditions de travail de ses talents. Il applique au sein de ses équipes sa vision de demain quant à la nouvelle approche des conditions de travail de ses équipes.

Ainsi, les bureaux deviennent de vrais lieux de vie, soit au siège avec la mise à disposition d'espace de détente, de salle de sport, tennis… soit dans les agences en les incorporant dans les locaux de B'Coworker, donnant une vraie dynamique aux équipes et leur offrant les espaces partagés. Les liens entre les collaborateurs se renforcent en instaurant de vrais échanges constructifs au sein des équipes.

La mise en place de télétravail et la mise à disposition de nos centres B'Coworker à l'ensemble des équipes permet de leur donner une meilleure flexibilité dans leurs lieux de travail et dans leur vie personnelle.

7.2. RESULTAT D'EXPLOITATION

7.2.1. Facteurs influençant le revenu d'exploitation

Se reporter à la Section 3 « Facteurs de risque liés à la Société et son activité » de la première partie du Prospectus répertoriant l'ensemble des risques pouvant influencer la Société, son organisation ou ses résultats ainsi qu'à la Section 5.4 « Informations sur les tendances » de la première partie du Prospectus.

7.2.2. Changements importants dans les états financiers

Aucun changement significatif n'est relevé à ce stade.

8. TRESORERIE ET CAPITAUX

Les éléments et explications présentés ci-après concernent exclusivement le Groupe BMG en lien avec les comptes consolidés des exercices clos les 31 décembre 2024, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 (figurant en **Annexe 4**).

Compte tenu des faibles flux comptabilisés sur la période du 1er avril 2022 au 31 décembre 2024, l'examen des données relatives à la Société a été jugé comme non pertinent et n'est donc pas présenté.

8.1. INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX

Le montant total des capitaux propres ressort à 332 M€ au 31 décembre 2024 contre 383 M€ au 31 décembre 2023 et 422 M€ au 31 décembre 2022.

8.2. SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE

La variation nette de trésorerie sur les exercices clos les 31 décembre 2022, 2023 et 2024 s'analyse comme suit :

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net total des entités consolidées	**-48 551**	**-34 168**	**30 688**
Dotations nettes aux amortis. dépr. et provisions dont:	**25 327**	**1 622**	**1 875**
Eléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur	58 964	46 461	-9 582
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	183	-82	179
CAF après coût de l'endettement financier	**35 923**	**13 833**	**23 159**
Coût de l'endettement financier	22 071	20 162	-12 079
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	-18 884	-7 731	1 439
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt	**39 110**	**26 264**	**36 678**
Variation du BFR	4 964	-14 106	-78
Variation nette des stocks	304	1 213	1 023
Variation nette des créances et autres actifs courants	10 206	-8 400	705
Variation nette des dettes d'exploitation et autres passifs courants	-9 051	-6 919	-1 806
Variation de l'impôt payé	-31	-2 579	-10 063
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	**44 043**	**9 580**	**-26 536**
Augmentation d'immeubles de placement	-43 822	-33 737	-28 654
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-2 893	-3 497	-4 602
Acquisitions d'immobilisations financières		-11 579	-
Cessions d'immeubles de placement	34 960	34 410	10 913
incidence des entrées de périmètre (share deal)		-14 339	2
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	**-11 755**	**-28 741**	**-22 341**
Émissions d'emprunts et autres dettes assimilées	111 576	157 474	99 500
Remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées	-123 394	-112 420	-67 742
Variation compte courants associés	295	-2 130	-2 754
Intérêts payés	-20 904	-17 116	-10 336
Variation des autres dettes		1 033	
Dividendes versés des filiales			-71
Dividendes versés de la société mère	-2 500	-2 500	-1 200
Acquisitions parts minoritaires			-36 845
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	**-34 927**	**24 341**	**-19 448**
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	**-2 639**	**5 179**	**-15 252**
Trésorerie : ouverture	**17 624**	**12 419**	**27 671**
Trésorerie : correction à-nouveaux / reclassements	**22**	**26**	
Trésorerie : clôture	**15 007**	**17 624**	**12 419**

Les principaux flux de trésorerie concernent les flux liés à l'exploitation. La réorganisation juridique opérée ces trois dernières années a fortement pesé (et particulièrement en 2023) sur les flux

d'exploitation et les flux financiers. Le refinancement de plusieurs lignes de crédit ont permis (outre le fait d'allonger la maturité de la dette) de ramener le taux de LTV à un niveau efficient tout en restant prudent (< 50 %).

En 2022, le flux net de trésorerie est négatif de 15 M€ en raison de l'acquisition d'un associé d'une des filiales du groupe pour 36 M€. Cette opération a suscité le refinancement du portefeuille concerné et le financement des titres associés pour 62 M€.

En 2023, un financement de 95 M€ a permis de refinancer un portefeuille de bureaux et de consacrer une enveloppe du crédit aux travaux d'amélioration dans le cadre du Décret Tertiaire. C'est cette opération qui permet d'afficher un flux net positif à la fin de l'exercice.

En 2024, l'emprunt de 70 M€ ESG a permis de rembourser l'émission obligataire de SAGAX. Les flux nets restent stables en raison des fonds propres investis dans l'opération Imaginarium à Lille.

8.3. BESOINS ET STRUCTURE DE FINANCEMENT

8.3.1. Evolution des dettes

de dette	31/12/2022	Var. périmètre	Remboursement emprunt	Remboursement anticipé	Souscription	Intérêts capitalisés	Amort. frais d'émission	Variation de juste valeur	31/12/2023
Emprunts & CBI	332 482	14 030	41 081	54 716	157 474		- 2 645		405 545
Dette CBI reportée	4 130		2 241						1 889
Concours bancaires	5 910			5 910					-
Instruments dérivés passifs	3 064							- 3 064	-
Sous-total dette bancaire	**345 587**	**14 030**	**43 322**	**60 626**	**157 474**	**-**	**- 2 645**	**- 3 064**	**407 434**
Obligataires	51 022			7 500		1 915			45 437
Sous-total dette bancaire et obligataire	**396 608**	**14 030**	**43 322**	**68 126**	**157 474**	**1 915**	**- 2 645**	**- 3 064**	**452 870**
Dette sur droit d'utilisation	11 643	- 990	515						10 138
TOTAL	408 252	13 040	43 838	68 126	157 474	1 915	- 2 645	- 3 064	463 009

Au 31 décembre 2023, plus de 157,5 millions d'euros ont été levés durant l'exercice. Les remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées s'élevaient à 112 millions d'euros dont 62,2 millions par anticipation et correspondent essentiellement au remboursement des emprunts et crédits-bails immobiliers pour 54,7 millions d'euros et au remboursement partiel de la dette obligataire 7,5 millions d'euros.

La dette brute globale du Groupe BMG était de 463 millions d'euros au 31 décembre 2023 dont 407,4 millions d'euros de dette bancaire, 45,4 millions d'euros de dette obligataire et de 10,1 millions d'euros de dette sur droit d'utilisation.

de dette	31/12/2023	Reclassement	Remboursement emprunt	Remb. anticipé	Souscription	Intérêts capitalisés	Amort. frais d'émission	Variation de juste valeur	31/12/2024
Emprunts & CBI	405 545	2 548	33 084	48 726	111 576		1 258		431 505
Dette CBI reportée	1 889		1 247						642
Instruments dérivés passifs								3 316	3 316
Sous-total dette bancaire	**407 434**	**2 548**	**34 331**	**48 726**	**111 576**	**-**	**1 258**	**3 316**	**435 463**
Obligataires	45 437			39 437					6 000
Sous-total dette bancaire et obligataire	**452 870**	**2 548**	**34 331**	**88 163**	**111 576**	**-**	**1 258**	**3 316**	**441 463**
Dette sur droit d'utilisation	10 138			526					9 612
TOTAL	463 009	2 548	34 331	88 689	111 576	-	1 258	3 316	451 075

Au 31 décembre 2024, plus de 111,6 millions d'euros ont été levés durant l'année. Les remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées s'élèvement à 124,7 millions d'euros dont 88,7 millions par anticipation et correspondent essentiellement au remboursement des emprunts et crédit-baux immobiliers pour 48,7 millions d'euros et au remboursement de la dette obligataire pour 39,5 millions d'euros.

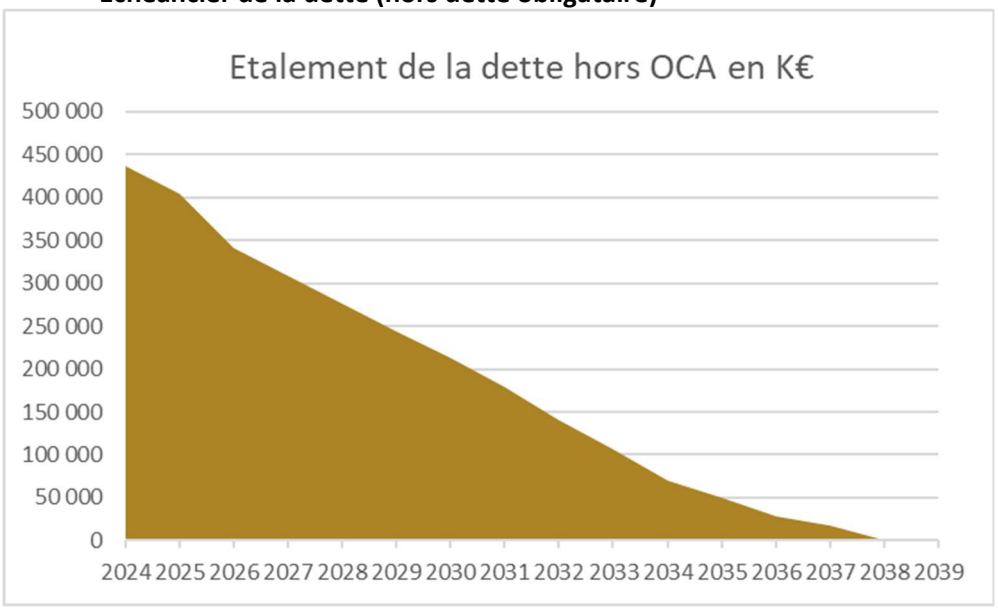
La dette brute globale du Groupe BMG est de 451 millions d'euros au 31 décembre 2024 dont 435,5

millions d'euros de dette bancaire, 6 millions d'euros de dette obligataire[4] et 9,6 millions d'euros de dette sur droit d'utilisation.

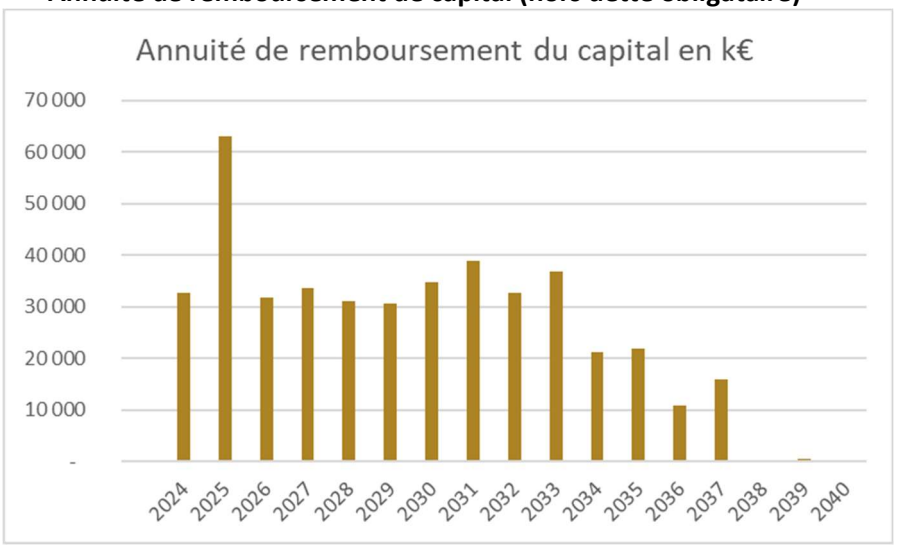
Au cours de l'exercice, la dette totale du Groupe BMG a diminué de 12 millions d'euros pour atteindre 451 millions d'euros.

La dette en Crédit-Bail Immobilier représente 104,6 millions d'euros soit 24 % de la dette d'emprunt. Au 31 décembre 2024, la dette à taux variable représente 49,69 % des emprunts et CBI. La dette non couverte représente 34,91 % de la dette totale.

- **Échéancier de la dette (hors dette obligataire)**



- **Annuité de remboursement de capital (hors dette obligataire)**



[4] Remboursée en mars 2025

- **Caractéristiques des principaux emprunts**

Principaux emprunts du Groupe BMG				
Société	Montant restant dû au 31/12/2024	Montant nominal	Taux à date	Maturité
Opupelus - Acq groupe Viennoise	53 756	61 900	4,00	9,19
Opupelus - Emprunt BMG Activité	68 932	70 000	5,07	11,56
BMG Logistique (Ex REX)	5 245	6 000	4,99	7,97
BMG Logistique (Ex PIP)	3 800	4 700	4,40	5,09
BMG Bureaux - (Ex O Arcole)	17 204	22 000	2,20	7,52
BMG Bureaux - (Ex O Atlantique)	14 688	20 670	4,92	7,00
BMG Bureaux - (Ex BMB) - Orgemont ref	6 115	6 782	4,85	9,99
BMG Bureaux - (Ex BMB) - Orgemont	6 111	6 864	2,30	8,88
BMG Bureaux - Prêt à impact	89 547	94 060	5,26	13,58
Cirakis tranche A	4 286	6 000	5,00	4,50
Cirakis tranche B	2 000	2 000	5,51	1,49
Kristal Kopf	1 482	1 500	5,12	11,66
O Sophia - financement IMAGINARIUM	28 891	28 891	5,92	1,70

- **Instruments financiers dérivés**

Le Groupe BMG utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Le tableau ci-après synthétise les contrats de couverture conclus par les sociétés du Groupe BMG :

Sociétés	Banque / Type de contrat	Caractéristiques	Valorisation au 31/12/2024	Valorisation au 31/12/2023	Valorisation au 31/12/2022
Kristal Kopf	LCL - Contrats SWAP et CAP	Ech 08/36 - Nominal 1,5 M€	- 13,79	-	-
BMG Logistique	BNP - Contrat SWAP	Ech 02/30 - Nominal 2,8 M€	- 84,77	- 82,72	-
BMG Bureaux	BNP Paribas - Contrat SWAP sur prêt impact	Ech 07/33 - Nominal 16,7 M€	- 907,37	- 821,56	-
BMG Bureaux	Banque Palatine - Contrat SWAP sur prêt impact	Ech 07/33 - Nominal 33,4 M€	- 1 784,22	- 1 655,29	-
BMG Bureaux	LCL - Contrat SWAP	Ech 06/31 - Nominal 13,3 M€	- 525,44	- 505,80	-
Charles Martel	LCL - Contrats SWAP et CAP	Ech 04/23 - Nominal 10,3 M€	-	-	25,00
TOTAL			**-3 315,59**	**-3 065,37**	**25,00**

- **Covenants bancaires**

Les dettes du groupe BMG et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (Ratio de couverture des intérêts, ratio de couverture de la dette et ratio d'endettement) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur.

Le tableau ci-après liste les covenants auxquels est soumis le Groupe BMG :

Sociétés	Montant restant au 31/12/2024 (en k€)	Covenants		
		Ratio DSCR	Autres ratios	Ratio LTV
Opupelus - Emprunt SAGAX	6 000		ICR > 110% (consolidé)	< 70% (Consolidé) - < 80% (Fiducie)
Opupelus - Acq groupe Viennoise	53 756	> 110% (Consolidé)		< 60% (Consolidé) - < 60% (Fiducie)
Opupelus - Emprunt BMG Activité	68 932	> 120% (Consolidé) - 120% (Périmètre)		< 60% (Consolidé) - < 60% (Périmètre)
BMG Logistique (Ex REX)	5 245	> 110% (Immeuble)		< 65% (Immeuble)
BMG Logistique (Ex PIP)	3 800	> 110% (Emprunteur)		< 50% (Consolidé) - < 50% (Périmètre)
BMG Logistique - CBI Alsabail	5 455	>110% (Immeuble)		
BMG Bureaux - (Ex O Arcole)	17 204	> 120% (Emprunteur)		<60 % (Emprunteur)
BMG Bureaux - (Ex O Atlantique)	14 688	> 120% (Emprunteur)		<70 % (Emprunteur) - <60% (Opupelus)
BMG Bureaux - (Ex BMB)	12 225	> 110% (Emprunteur)		
BMG Bureaux - Prêt à impact	89 547	>115% (Emprunteur) - >115% ou 120% (Immeuble)		<60% (Périmètre) - <65% (Emprunteur)
BMG Bureaux - CBI Alsabail	4 733	>110% (Immeuble)		
Cirakis	6 286		R1 Endettement net consolidé/Ebitda consolidé > 2,5 et R2 Cash Flow libre consolidé/service de la dette consolidé > N-1	
Kristal Kopf	1 482	>115% (Emprunteur)		<70% (Emprunteur)
O Sophia - financement IMAGINARIUM	28 891			< ou égal à 65 % (Emprunteur)

L'ensemble des covenants sur emprunts sont respectés sauf celui concernant la société Cirakis. L'emprunt a été reclassé en dette à moins d'un an.

Le ratio DSCR d'OPUPELUS au 31 décembre 2024 est de 135,4% ; le ratio LTV étant de 46,1%.

Les covenants sur les CBI sont respectés également sauf le DSCR de l'immeuble de Villers-Lès-Nancy sur BMG Bureaux. En cas de non-respect du ratio DSCR de 110% de l'immeuble de Villers-Lès-Nancy deux années consécutives, la marge appliquée à l'indice TME servant au calcul des loyers de crédit-bail immobilier sera majorée de 0,10% et portée à 2,83 % l'an.

- **Informations sur les instruments financiers**

Rubriques du bilan (en K€)	Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de			
	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable 2024	Cotations sur un marché actif Niveau 1	Modèle interne sur des données observables Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables Niveau 3	Total juste valeur 2024
Titres de participation non consolidés	300				300			300	300
Créances immobilisées	14 405				14 405		14 405		14 405
Disponibilités et trésorerie des réservataires	15 012				15 012	15 012			15 012
Total actifs financiers	**29 717**				**29 717**	**15 012**	**14 405**	**300**	**29 717**
Emprunts et CBI				431 505	431 505			431 505	431 505
Emprunts obligataires				6 000	6 000				
Dettes sur loyer (IFRS16)				9 612	9 612				
Total passifs financiers				**447 118**	**447 118**			**431 505**	**431 505**

8.3.2. Endettement financier net

La dette du Groupe BMG est une dette amortissable sur une durée moyenne de 10 ans. Celle-ci reste cependant en constante augmentation en corrélation avec l'accroissement de l'actif du Groupe BMG.

Le Groupe BMG a recours à l'endettement financier pour acquérir et/ou construire les nouveaux actifs.

L'état de l'endettement net est le suivant :

Endettement net	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts & CBI (hors frais émission)	431 505	405 545	332 482
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 15 012	- 17 625	- 12 419
Total dette nette	**416 494**	**387 920**	**320 063**

8.4. RESTRICTRICTIONS A L'UTILISATION DES CAPITAUX

Il n'existe aucune restriction (hors covenants bancaires mentionnés à la Section 8.3.1) portant sur l'utilisation de ses capitaux par la Société.

8.5. SOURCES DE FINANCEMENT NECESSAIRES A L'AVENIR

A l'avenir, le Groupe BMG continuera à avoir recours à l'endettement financier pour assurer le développement de son patrimoine.

Le Groupe BMG a remboursé le solde (6 M€) de l'emprunt obligataire qu'il avait émis le 19 décembre 2019. Ce remboursement a été financé par la souscription d'un prêt bancaire d'un montant de 11 M€ auprès d'AXA Banque. Cet emprunt, d'une durée de 15 ans, porte intérêt au taux de 4,60% l'an. Ledit emprunt a également permis de refinancer une dette intragroupe entre BMG Bureaux et Opupelus.

Du fait de ce remboursement, il n'existe plus de valeur mobilière donnant accès au capital d'OPUPELUS autres que les 200.000 actions déjà émises et détenues par Louis RAME et Nicolas RAME.

Par ailleurs, FSDV pourra également envisager de faire appel au marché pour financer le développement du Groupe BMG.

9. ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

Comme évoqué en amont, la Société ayant une activité réduite depuis 2007, la présentation de la réglementation concerne donc le Groupe BMG, dont l'activité sera reprise par la Société à l'issue de l'Apport de Titres.

9.1. CADRE REGLEMENTAIRE GENERAL

Dans le cadre de ses activités, le Groupe BMG est notamment soumis aux réglementations suivantes :

- Droit de la santé publique : le Groupe BMG est tenu de procéder à la recherche de la présence d'amiante et le cas échéant, aux travaux de désamiantage conformément aux articles R.1334-14 à R.1334-29-9 et R.1337-2 à R.1337-5 du Code de la santé publique. Par ailleurs, le Groupe BMG doit, à l'occasion de la vente ou de la mise en location d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, produire un diagnostic technique amiante (DTA) tel qu'il est prévu par les articles R.1334-14 et suivants du Code de la santé publique. En outre, depuis le 19 juillet 2019, le Groupe BMG doit faire systématiquement réaliser un repérage amiante avant la réalisation des travaux afin d'assurer la sécurité et la santé des occupants et des intervenants sur le chantier. Le non-respect de ces obligations expose le Groupe BMG à des sanctions civiles (annulation de la vente ou réduction du prix, dommages et intérêts), sanctions administratives (exécution d'office, amende pouvant s'élever à 9.000 euros en cas de non-réalisation du repérage amiante avant travaux), pénales (amende pouvant s'élever jusqu'à 15.000 euros d'amende et 1 an d'emprisonnement en cas de mise en danger de la vie d'autrui).

- Droit de l'environnement :

    - Dans le cas où les sites détenus par le Groupe BMG seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique ou dans une

zone à potentiel radon, la société serait tenue, aux termes des articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'environnement, d'en informer les locataires ou acquéreurs, au moyen notamment d'un état des risques et pollutions établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. Le non-respect de cette obligation peut entraîner des sanctions civiles, telles que l'annulation de la vente ou du bail, ou une réduction du prix. Il peut également engager la responsabilité contractuelle du vendeur ou bailleur.

- Certaines installations peuvent également être soumises aux réglementations régissant les « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE) et faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation auprès des autorités compétentes ainsi que d'un certain nombre de prescriptions. Le non-respect de ces obligations peut entraîner des sanctions administratives (mise en demeure, suspension, astreintes) et pénales (jusqu'à 2 ans d'emprisonnement et 100.000 euros d'amende). En outre, le Groupe BMG pourrait être tenu de réparer les dommages causés à l'environnement, ce qui peut inclure des travaux de dépollution ou de remise en état des sites.

- Traitement des eaux :

  - Certains terrains, constructions ou installations font l'objet de réglementation régissant les installations pouvant avoir des effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques et peuvent ainsi être soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration conformément aux articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'environnement. Le non-respect de ces obligations peut entraîner des sanctions administratives (mise en demeure, suspension, astreintes) et pénales (jusqu'à 2 ans d'emprisonnement et 500.000 euros d'amande) En outre, le Groupe BMG pourrait être tenu de réparer les dommages causés à l'environnement, ce qui peut inclure des travaux de dépollution ou de remise en état des sites.

  - Les propriétaires d'immeubles ont des obligations en matière d'assainissement et de traitement des eaux usées : ils sont notamment responsables du raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte et de l'équipement d'une installation d'assainissement pour les immeubles non raccordés au réseau public de collecte, conformément aux article L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique et aux articles L.2224-7 et suivants du Code général des collectivités territoriales. Le non-respect de ces obligations peut entraîner des sanctions administratives (mise en demeure, exécution d'office, astreinte) ou des poursuites civiles en cas de dommage (ex. pollution du sol ou d'un cours d'eau).

- Normes de sécurité et d'accès des personnes handicapées applicables aux établissements recevant du public et aux immeubles de grande hauteur : les immeubles dont le Groupe BMG est propriétaire ou exploitant et destinés à recevoir du public doivent notamment être aménagés et exploités dans des conditions définies par les articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, permettant d'assurer la sécurité contre les risques d'incendie et de panique et par les articles R.162-8 et suivants du même Code en ce qui concerne l'accessibilité des personnes handicapées et les conditions de leur évacuation. L'ouverture au public de l'établissement est également subordonnée à une autorisation du maire délivrée après avis des commissions de sécurité et d'accessibilité. Ces établissements font ensuite l'objet de visites périodiques et inopinées de contrôle par la commission compétente en vue de vérifier le respect des normes de sécurité et d'accessibilité. Par ailleurs, conformément aux article L.145-1 et L.146-1 du Code de la construction et de l'habitation, les immeubles de moyenne hauteur et les immeubles de grande hauteur dont le Groupe BMG est propriétaire doivent être conformes à de

règles de sécurité fixées, pour chacun des types d'immeubles, par décret. Le non-respect des normes de sécurité et d'accessibilité dans les établissements recevant du public et immeubles de grande hauteur expose le Groupe BMG à des sanctions administratives (mise en demeure, fermeture administrative), pénales (amende pouvant s'élever jusqu'à 15.000 euros d'amende et 1 an d'emprisonnement en cas de mise en danger de la vie d'autrui) et civiles (dommages et intérêts).

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) : à l'occasion d'une location ou d'une vente d'immeuble, un diagnostic de performance énergétique (document donnant une estimation de la consommation énergétique des locaux et de leur taux d'émission de gaz à effet de serre) doit être remis par le bailleur ou le vendeur, selon le cas, conformément aux articles L.126-26 et suivants et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Le non-respect de l'obligation de DPE expose le Groupe BMG à des sanctions administratives (amende pouvant s'élever jusqu'à 15.000 euros en cas d'absence de DPE et 1.500 euros en cas de réalisation de DPE par un diagnostiqueur non certifié) et à des sanctions civiles (dommages et intérêts, réduction du prix).

- Etat relatif à la présence de termites : dans les cas où les immeubles détenus par le Groupe BMG seraient situés dans une zone délimitée par le préfet comme contaminée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, le Groupe BMG serait tenu en cas de vente, conformément aux dispositions de l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, de produire un état relatif à la présence de termites. Le non-respect de l'obligation de fournir un diagnostic termites valide lors d'une vente immobilière dans une zone à risque expose le Groupe à des sanctions civiles (manquement au devoir d'information, annulation de la vente pour vice caché, dommages et intérêts) et administratives (amende pouvant atteindre jusqu'à 1.500 euros ou 3.000 euros en cas de récidive).

- Lutte contre le mérule : en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation, une information sur la présence d'un risque de mérule doit être produite par le Groupe BMG dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L.271- 4 du même Code. Le non-respect de l'obligation d'information sur la présence de mérule expose le Groupe BMG à des sanctions civiles (manquement au devoir d'information, annulation de la vente pour vice caché, dommages et intérêts) et administratives (obligation de travaux).

- Droit et statut des baux commerciaux : lorsque le Groupe BMG ou l'une de ses filiales donne à bail à un preneur des locaux utilisés à usage de bureaux ou pour l'exploitation d'un fonds commercial, industriel ou artisanal, le contrat de location ainsi conclu est soumis au statut des baux commerciaux tel que prévu par les articles L.145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce. Ce statut octroie notamment au preneur un droit au renouvellement de son bail à son expiration (la durée légale minimale étant de neuf ans) ou, en cas de refus de renouvellement dudit bail par le bailleur, au versement d'une indemnité d'éviction. La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi Pinel » et son décret d'application n° 2014- 1317 du 5 novembre 2014 ont renforcé les droits du preneur et la protection de ses intérêts, par exemple en limitant la possibilité pour lui de renoncer à sa faculté de résiliation triennale anticipée et à s'engager sur une période ferme supérieure à trois ans ou encore en interdisant au bailleur de lui refacturer certains travaux, charges, impôts, taxes ou redevances. En cas de non-respect des règles relatives aux baux commerciaux, le Groupe BMG s'expose à diverses sanctions telles que l'obligation de verser une indemnité d'éviction, la résiliation judiciaire du bail à ses torts, la suspension du paiement des loyers, ou encore le paiement de dommages et intérêts.

- Réduction de la consommation d'énergie finale dans le parc tertiaire : l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation (créé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi

Élan ») et son décret d'application du décret du 23 juillet 2019 obligent, à compter du 1er octobre 2019, les propriétaires et, le cas échéant, les locataires de bâtiments hébergeant des activités tertiaires (marchandes ou non marchandes) sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m² à mettre en œuvre des actions de réduction de la consommation d'énergie finale desdits bâtiments afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, (i) soit en réduisant la consommation d'énergie finale, respectivement à chaque décennie, de 40 %, 50 % et 60 %, par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010, (ii) soit en atteignant une consommation d'énergie finale fixée en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie. Le Groupe s'expose à une amende administrative pouvant s'élever jusqu'à 7.500 euros par bâtiment et à une sanction morale *« name and shame* » consistant à rendre publique la liste des entreprises défaillantes.

9.2. CADRE REGLEMENTAIRE APPLICABLE A L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE

Urbanisme

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, le Groupe BMG est soumis à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite notamment par les règles générales d'urbanisme et par les documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, etc.) élaborés, selon le cas, par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale. Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes ainsi que l'aspect extérieur et esthétique des constructions. En outre, les travaux de construction, de démolition, d'extension ou de rénovation sont, selon leur nature et leur importance, soumis à l'obtention d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable, etc.) auprès des autorités compétentes. De nombreuses réformes ont été mises en place ces dernières années dans le domaine de l'urbanisme (loi « ALUR », loi « Pinel », loi « Mandon », loi « Macron », loi « Maptam » ou encore, plus récemment, loi « Elan »). À titre d'exemple, la loi « Elan » a assoupli les normes relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les bâtiments collectifs à usage de logements : si auparavant tous les logements situés au rez-de-chaussée devaient être conformes à ces normes, désormais, seuls 20 % des logements de ces programmes (et au moins un logement) doit être « accessibles » au sens de la réglementation susvisée tandis que les autres logements doivent être « évolutifs » (c'est-à-dire que leur conception doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie par des personnes à mobilité réduite, à l'issue de travaux simples). Le Groupe BMG s'expose à des sanctions administratives (interruption immédiate des travaux, mise en conformité ou démolition, refus ou retrait d'autorisation), pénales (amende pouvant s'élever de 1.200 euros à 6.000 euros par m^2 construit en infraction et emprisonnement en cas de récidive), civiles (action en responsabilité civile et action en démolition ou en remise en état). En outre, le Groupe BMG s'expose à des sanctions spécifiques relatives aux normes d'accessibilité : mise en conformité obligatoire, amende administrative, refus de délivrance de l'attestation de conformité.

Environnement

Le Groupe BMG est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement. La loi ALUR a d'ailleurs inséré les dispositions suivantes relatives aux sols pollués :

- Renforcement des mesures d'information du public, notamment par l'élaboration de « secteurs d'information sur les sols » (SIS) dans le périmètre desquels l'obligation d'information est renforcée lors de transactions immobilières (vente ou location) ;

- Renforcement de la responsabilité des opérateurs immobiliers en matière de sols pollués par l'obligation de fournir par le maître d'ouvrage, dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, une attestation établie par un bureau d'études certifié garantissant la réalisation d'études de sol et établissant les mesures de gestion de la pollution, ainsi que leur prise en compte dans la conception du projet, dès lors qu'il est inclus dans le périmètre d'une SIS ou lors d'un changement d'usage du terrain après cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement ; et

- Possibilité pour un tiers intéressé, lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée ou postérieurement, de demander au préfet de se substituer à l'exploitant avec son accord pour la réalisation de travaux de réhabilitation en fonction de l'usage envisagé par ce tiers.

Ces dispositions ont été précisées par différents décrets et arrêtés.

Enfin, la réglementation encadre la réalisation et la gestion des réseaux électriques dans une hypothèse d'autoconsommation (autoconsommation collective, réseaux électriques fermés et réseaux intérieurs des bâtiments).
Le non-respect des obligations liées aux sols pollués et à l'information environnementale expose le Groupe à des sanctions civiles (résolution du contrat, restitution partielle du prix ou réduction du loyer), administratives (amende pouvant s'élever jusqu'à 150.000 euros, suspension ou fermeture d'activité), pénales (amende pouvant s'élever jusqu'à 750.000 euros, jusqu'à 5 ans d'emprisonnement). En outre, le Groupe s'expose à une obligation de dépollution ou de remise en état.

Transaction et gestion immobilière

Selon la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles (dite loi Hoguet), il est obligatoire d'obtenir une carte professionnelle pour les activités suivantes : transactions sur des immeubles, terrains ou constructions (achat, vente, échange, location, etc.), gestion immobilière, souscription, achat, vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété, achat et vente de parts sociales, lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce, etc. L'obtention de cette carte est soumise à différentes conditions, en ce compris des conditions d'aptitude professionnelle et de moralité ou encore la justification d'une garantie financière et d'une d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.
Le non-respect de la loi Hoguet expose le Groupe BMG à des sanctions pénales (amende pouvant atteindre 150.000 euros et 2 ans d'emprisonnement), administratives (retrait ou suspension de la carte professionnelle), et civiles (dommages et intérêts).

Responsabilité

Dans le cadre de ses activités, que ce soit en immobilier résidentiel ou en immobilier d'entreprise, le Groupe BMG est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction, y compris postérieurement à la réception de l'ouvrage (garantie de parfait achèvement, garantie biennale dite de bon fonctionnement et garantie décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination. Les

acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale sur les ouvrages que des malfaçons peuvent rendre impropres à leur destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) sur les éléments d'équipements dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès de la société qui elle-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction. Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « dommages-ouvrage », souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux acquéreurs et à leurs successeurs en cas de vente de leur bien immobilier. Les sanctions auxquelles s'expose le Groupe sont pénales (amende pouvant s'élever jusqu'à 75.000 euros en cas de défaut d'assurance décennale), civiles (obligation de réparation, dommages et intérêts), et administratives (suspension ou révocation de licences professionnelles).

10. INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

10.1. PRINCIPALES EVOLUTIONS RECENTES DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE

Evolutions récentes de la Société

La Société n'ayant plus d'activité industrielle depuis 2007, aucune évolution particulière n'est à noter depuis les comptes intermédiaires arrêtés au 31 décembre 2024 jusqu'à la date du Prospectus, à l'exception des évolutions relatives au projet d'Apport de Titres faisant l'objet du Prospectus.

Ainsi, la Société a conclu le 22 mai 2025 avec Messieurs Nicolas et Louis RAME le Traité d'Apport, qui prévoit les conditions et modalités de réalisation de l'Apport de Titres.

Evolutions récentes du Groupe BMG

Conformément à la stratégie décrite ci-dessus, le Groupe BMG s'est pleinement engagé dans le développement d'un groupe intégré en renforçant les ouvertures de ses centres de coworking sous sa marque B'Coworker et en intégrant en 2023 son constructeur « CIR Prefa ».

Par ailleurs le Groupe BMG continue son programme de cession et se positionne sur des opérations immobilières stratégiques.

Les activités de production d'immeubles neufs continuent selon le planning initial, sans débordement majeur.

10.2. ELEMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES

Apport de Titres du Groupe BMG et changement d'activité de la Société

Conformément au Traité d'Apport, la réalisation l'Apport de Titres est soumise à la date des présentes à la réalisation des Conditions Suspensives suivantes :

- Obtention d'une décision définitive purgée de tout recours de l'AMF portant dérogation à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire sur les titres de la Société sur le fondement des dispositions de l'article 234-9,3° du règlement général de l'AMF, étant précisé que l'AMF, par décision en date du 5 juin 2025, a octroyé à Messieurs Louis et Nicolas RAME une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique sur les titres FSDV, du fait du franchissement en hausse des seuils de 30% du capital et des droits de vote de FSDV qui

résultera de la réalisation de l'Apport sur le fondement des dispositions de l'article 234-9 3° du règlement général de l'AMF (« Opération de fusion ou d'apport d'actifs soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires »). ;

- Approbation par l'assemblée générale mixte de la Société des décisions afférentes à la réalisation de l'Apport de Titres, telles que décrites à la Section 5.1 de la deuxième partie du Prospectus.

A compter de la Date de Réalisation de l'Apport de Titres, la Société deviendra la holding du Groupe BMG.

11. PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE

Néant.

12. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

La Société est constituée sous forme de société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance. Elle est régie par les lois et règlements ainsi que les statuts de la Société en date du 18 décembre 2023.

Il est précisé que la composition de la gouvernance décrite ci-dessous sera modifiée postérieurement à l'Apport de Titres comme cela est présenté à la Section 14.5 de la première partie du Prospectus et que la Société sera régie par les statuts refondus de la Société dont les principales dispositions sont décrites à la Section 19.2 de la première partie du Prospectus.

12.1. DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS

La Société est dirigée par un Directoire composé de deux membres au moins et de cinq membres au plus dont le contrôle est exercé par un Conseil de surveillance composé de trois membres au moins et de douze membres au plus.

12.1.1. Composition du Directoire

A la date du Prospectus, le Directoire de la Société est composé de deux (2) membres :

Nom, prénom titre ou fonction	Année première nomination	Échéance du mandat	Expériences et expertises
Karine FENAL Président du Directoire	1994 (membre du Directoire) 2009 (Président du Directoire)	2028	Descendant du fondateur
Alain PERON Membre du Directoire	2024	2028	Financières et comptables

12.1.2. Composition du Conseil de surveillance

A la date du Prospectus, le Conseil de surveillance de la Société est composé de trois (3) membres :

Nom, prénom	Membre	Année	Échéance	Comité	Expériences et

titre ou fonction	indépendant	première nomination	du mandat	d'audit	expertises
Xavier BOUTON Président du Conseil de surveillance	OUI	2001 (membre du Conseil de surveillance) 2009 (Président du Conseil de surveillance)	2025	Membre	Financières et comptables
Inga FENAL Vice-Président du Conseil de surveillance	NON	2009	2026	Membre	Descendant du fondateur
Stéphane REZNIKOW Membre du Conseil de surveillance	OUI	2010	2025	Membre	Financières et comptables

Le code de gouvernement d'entreprise Middlenext (le « **Code Middlenext** »), auquel la Société se réfère, énonce que cinq (5) critères permettent de présumer l'indépendance des « membres du Conseil » :

- ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe,
- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier,…),
- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif,
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Messieurs Xavier BOUTON et Stéphane REZNIKOW remplissent les critères d'indépendance du Code Middlenext.

Le ratio de membres indépendants du Conseil de surveillance est ainsi conforme à la recommandation R.3 du Code Middlenext (le Code Middlenext recommande la présence de deux membres indépendants).

12.1.3. Biographies des dirigeants et membres du conseil de surveillance

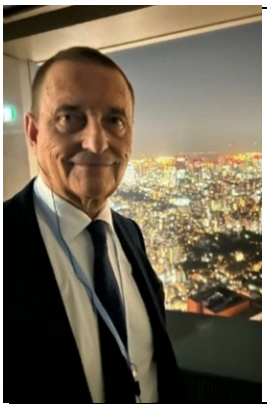
12.1.3.1 Directoire

Présidente du Directoire

Karine FENAL

Diplômée de l'ESDE, Karine Fenal a conduit l'ensemble de sa carrière au sein du groupe familial FSDV, dont elle demeure l'un des principaux actionnaires. Elle a dirigé les sites de Lunéville et de Saint-Clément, pour ensuite prendre en charge la direction générale du groupe aux côtés de Gilbert FENAL.

Membre du Directoire



Alain PERON

Ingénieur de formation, titulaire d'un MBA de HEC, Alain Péron a effectué sa carrière de 1974 à 1996 au sein de grands groupes : SGE aujourd'hui Vinci, et Thomson, aujourd'hui Thalès. Ensuite, il a constitué avec un partenaire un petit groupe de sociétés, ayant pour vocation de développer et d'investir des projets à l'international notamment en Russie, jusqu'en 2017, date à laquelle il a cédé tous ses droits et titres. Depuis 2016 inclus, jusqu'au 31 décembre 2024, il a exercé les fonctions de juge consulaire au tribunal de commerce de Paris, et a été atteint fin 2024 par la limite d'âge. Le 28 novembre 2024, il a été nommé membre du directoire et directeur général de FSDV.

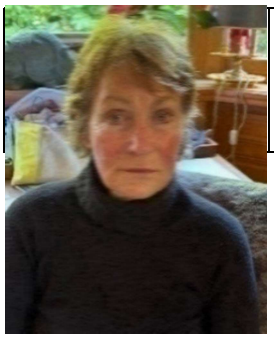
12.1.3.2 Conseil de surveillance

Président du Conseil de surveillance

Xavier BOUTON

Docteur en Économie et en Administration des entreprises, diplômé de l'IEP de Bordeaux et titulaire d'un troisième cycle d'histoire, Xavier BOUTON a notamment été Directeur de Cabinet de la CNIL, secrétaire général de la Fondation Reader's Digest, senior advisor d'ADVENT et administrateur d'ADLPARTNERS (devenu Dékuple) et Président du Conseil de Surveillance d'EDEIS de 2018 à 2024 ainsi que Membre du Conseil d'Administration de DUFRY de 1990 à 2017 puis Chairman d'Advisory Council de DUFRY Southern Europe et Africa de 2017 à 2022.
Il est Administrateur d'AVOLTA DUFRY depuis 2022 et Président de DUFRY TUNISIE SA et de DUFRY ADVERTISING TUNISIE SA et de différents groupes familiaux.

Vice-Président



Inga FENAL

Madame Inga Fenal, née le 10 juillet 1942 à Mariestad (Suède), a la double nationalité française et suédoise. Elle est présidente directrice générale de SA

	Minerva et est présidente du conseil d'administration et est administrateur de cette même société depuis 2020. Avant cela, son défunt mari était président de Minerva. Cette dernière a fait des études dentaires en Suède. Après son mariage avec M. Gilbert FENAL, elle était mère au foyer jusqu'au décès de M. Fenal en 2009.

Membre

	Stéphane REZNIKOW Normalien et docteur en histoire, Stéphane Reznikow a été administrateur de sociétés cotées en France.

12.1.3.3 Liens familiaux

A l'exception de ce qui est indiqué ci-après, il n'existe pas de liens familiaux entre les membres du Directoire et du Conseil de surveillance à la date du présent Prospectus :

Madame Karine FENAL, Présidente du Directoire, est la fille de Madame Inga FENAL, Vice-Présidente du Conseil de surveillance. Il est précisé qu'à l'issue de la réalisation de l'Apport, Madame Inga FENAL démissionnera de ses mandats de Vice-Présidente et de membre du Conseil de surveillance et sera remplacée par Madame Karine FENAL qui démissionnera de son mandat de Président et membre du Directoire.

12.1.3.4 Informations judiciaires

A la date du Prospectus, à la connaissance de la Société, aucun membre du Directoire ou du Conseil de surveillance n'a fait l'objet, au cours des cinq dernières années :

- d'une condamnation pour fraude ;
- d'une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprise sous administration judiciaire ;
- d'une mise en cause ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires.

A la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

12.2. CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

A la date du Prospectus et à la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflit actuel ou potentiel entre les intérêts privés des membres du Directoire, du Conseil de surveillance et l'intérêt social.

Il est rappelé en tant que de besoin que les dispositions du Code de commerce relatives aux conventions réglementées, permettent de prévenir les risques de conflits d'intérêts au sein du Directoire, du Conseil de surveillance et de gérer les situations éventuelles de conflits d'intérêts.

Il est néanmoins prévu que les droits de vote de Madame Karine FENAL seront neutralisés lors de l'assemblée générale du 30 juin 2025 en ce qui concerne le vote des résolutions relatives à l'Apport.

12.3. RESTRICTIONS A LA CESSION DES TITRES DES MANDATAIRES SOCIAUX

Il n'existe aucune restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession de leur participation dans le capital de la Société.

13. REMUNERATIONS ET AVANTAGES

13.1. REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES

13.1.1. Rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux non dirigeants

Au cours des trois exercices précédents, les rémunérations suivantes ont été attribuées ou versées aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance de la Société (autres que le Président du Directoire et le Président du Conseil de surveillance) :

	Exercice clos le 31 mars 2023		Exercice clos le 31 mars 2024		Exercice clos le 31 mars 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Inga FENAL, vice-président du Conseil de surveillance						
Rémunération au titre de mandat de membre du Conseil	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €
TOTAL	**1.250 €**	**1.250 €**	**1.250 €**	**1.250 €**	**1.250 €**	**1.250 €**

	Exercice clos le 31 mars 2023		Exercice clos le 31 mars 2024		Exercice clos le 31 mars 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Stéphane REZNIKOW, membre du Conseil de surveillance						
Rémunération au titre de mandat de membre du Conseil	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €	1.250 €
TOTAL	**1.250 €**	**1.250 €**	**1.250 €**	**1.250 €**	**1.250 €**	**1.250 €**

La politique de rémunération des mandataires sociaux est décrite à la Section 13.3 ci-après.

13.1.2. Rémunérations et avantages versés aux dirigeants mandataires sociaux

13.1.2.1 Tableaux de synthèse

	Exercice clos le 31 mars 2023		Exercice clos le 31 mars 2024		Exercice clos le 31 mars 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Karine FENAL, Président du Directoire						
Rémunération fixe	60.000 €	60.000 €	37.500 €	37.500 €	30.000 €	30.000 €
Rémunération variable annuelle	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Stock-options	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Attribution gratuite d'actions	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Avantages en nature	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
TOTAL	**60.000 €**	**60.000 €**	**37.500 €**	**37.500 €**	**30.000 €**	**30.000 €**

	Exercice clos le 31 mars 2023		Exercice clos le 31 mars 2024		Exercice clos le 31 mars 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants attribués	Montants attribués	Montants versés
Alain CANDELIER, membre du Directoire (jusqu'au 28 novembre 2024)						
Rémunération fixe	139.329 €	139.329 €	138.450 €	138.450 €	79.200 €	79.200 €
Rémunération variable annuelle	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Stock-options	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Attribution gratuite d'actions	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Avantages en nature	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
TOTAL	**139.329 €**	**139.329 €**	**138.450 €**	**138.450 €**	**79.200 €**	**79.200 €**

	Exercice clos le 31 mars 2023		Exercice clos le 31 mars 2024		Exercice clos le 31 mars 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants attribués	Montants attribués	Montants versés
Alain PERON, membre du Directoire (à compter du 28 novembre 2024)						
Rémunération fixe	n/a	n/a	n/a	n/a	5.000 €	5.000 €
Rémunération variable annuelle	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Stock-options	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Attribution gratuite d'actions	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Avantages en nature	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
TOTAL	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**5.000 €**	**5.000 €**

	Exercice clos le 31 mars 2023		Exercice clos le 31 mars 2024		Exercice clos le 31 mars 2025	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants attribués	Montants attribués	Montants versés
Xavier BOUTON, Président du Conseil de surveillance						
Rémunération fixe	30.480 €	30.480 €	19.020 €	19.020 €	15.200 €	15.200 €
Rémunération variable annuelle	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Stock-options	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Attribution gratuite d'actions	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Avantages en nature	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
TOTAL	**30.480 €**	**30.480 €**	**19.020 €**	**19.020 €**	**15.200 €**	**15.200 €**

13.1.2.2 Contrat de travail et autres avantages consentis

Récapitulatif des rémunérations attribuées à chaque mandataire social dirigeant								
Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités de départ		Indemnité de non-concurrence	
	oui	non	oui	non	oui	non	oui	non
Karine FENAL		X		X		X		X
Alain CANDELIER		X		X		X		X

Alain PERON		X		X		X		X
Xavier BOUTON		X		X		X		X

13.1.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions attribués à chaque dirigeant

Aucun des dirigeants mandataires sociaux n'a bénéficié d'une attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions à la date des présentes.

13.1.2.4 Actions gratuites attribuées à chaque dirigeant

Aucun des dirigeants mandataires sociaux n'a bénéficié d'une attribution gratuite d'actions à la date des présentes.

13.2. MONTANT DES SOMMES PROVISIONNEES PAR LA SOCIETE AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES DU MEME ORDRE

La Société n'a pas provisionné de sommes aux fins de versement de pensions, retraites et autres avantages au profit de ses mandataires sociaux. Elle n'a pas non plus versé de primes d'arrivée ou de départ à ces personnes.

13.3. POLITIQUE DE REMUNERATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

13.3.1. Principes applicables à la rémunération de tous les dirigeants mandataires sociaux

La rémunération des membres du Directoire, conformément à l'article 19 des statuts de la Société, est fixée par le Conseil de surveillance lors de leur nomination ou de leur renouvellement.

Une rémunération exceptionnelle (prime) peut être attribuée par le Conseil de surveillance à l'un ou l'autre membre du Directoire en fonction de circonstances particulières ou de l'obtention de résultats particulièrement importants.

13.3.2. Politique de rémunération applicable au Président du Directoire

La rémunération de la Présidente du Directoire consiste en une rémunération fixe, laquelle a connu une baisse de 37,5 % au titre de l'exercice clos le 31 mars 2024 (37.500 euros au lieu de 60.000 euros au titre de l'exercice précédent).

Cette rémunération est reconduite (*prorata temporis*) pour l'exercice à clôturer le 31 décembre 2025.

13.3.3. Politique de rémunération applicable au Président du Conseil de surveillance

La rémunération du Président du Conseil de surveillance consiste en une rémunération fixe, laquelle a connu une baisse de 37,6% au titre de l'exercice clos le 31 mars 2024 (19.020 euros au lieu de 34.080 euros au titre de l'exercice précédent).

Cette rémunération est reconduite (*prorata temporis*) pour l'exercice à clôturer le 31 décembre 2025.

13.3.4. Politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux non dirigeants

Rémunération des membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de surveillance se voient allouer des jetons de présence, qui s'élèvent annuellement à la somme de 1.250 euros par personne.

Rémunérations exceptionnelles

Aucune rémunération exceptionnelle n'a été versée au titre des derniers exercices.

Il est précisé que l'Apport de Titres ne conduira pas au versement d'une rémunération exceptionnelle.

Remboursement des frais

Aucun frais n'a été pris en charge au titre des derniers exercices.

13.3.5. Rémunération des prochains membres du Directoire

Louis RAME (Président d'OPUPELUS) et Nicolas RAME (Directeur Général d'OPUPELUS), futurs membres du Directoire de FSDV, sont actuellement rémunérés selon le schéma suivant :

La société CAMBOL (913 489 282 RCS Angers) exerce les fonctions de mandataire social de chacune des filiales du Groupe BMG. Aux termes d'une convention de mandat social en date du 1er juin 2023, CAMBOL perçoit une rémunération annuelle d'un montant global de 1.050.000 euros HT au titre des mandats sociaux exercés dans les filiales du Groupe BMG.

La répartition de la contribution de chaque filiale à cette rémunération annuelle globale au titre d'un exercice N est déterminée sur la base de la valeur vénale des immeubles détenus par chaque filiale par rapport à la valeur vénale de l'ensemble des immeubles des filiales au 31 décembre N-1 (valeur déterminée par les experts immobiliers).

CAMBOL est détenue à hauteur de 50% par la société RANAE (888 932 605 RCS Angers – holding personnelle de Louis RAME) et par la société GRAINFOLLET (907 953 632 RCS Angers – holding personnelle de Nicolas RAME).

RANAE et GRAINFOLLET exercent respectivement les mandats de Président et de Directeur Général de CAMBOL et perçoivent chacune à ce titre une rémunération annuelle de 525.000 euros HT.

RANAE fixe discrétionnairement la rémunération de Louis RAME en qualité de Président de RANAE. De même, GRAINFOLLET fixe discrétionnairement la rémunération de Nicolas RAME en qualité de Président de GRAINFOLLET.

Ce schéma pourra évoluer ultérieurement, après approbation d'une nouvelle politique de rémunération des dirigeants de FSDV par en assemblée générale ordinaire annuelle.

14. FONCTIONNEMENT DU DIRECTOIRE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

14.1. MANDATS ACTUELS DES MANDATAIRES SOCIAUX

La Société est constituée sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance.

La composition du Directoire, du Conseil de surveillance et les mandats détenus par chacun de ses membres sont détaillés à la Section 12 de la première partie du Prospectus, étant précisé que celle-ci pourra être modifiée après l'Apport de Titres comme cela est présenté à la Section 14.5 de la première partie du Prospectus.

14.2. CONTRATS DE SERVICE LIANT LES MANDATAIRES SOCIAUX A LA SOCIETE

A la date du Prospectus, il n'existe pas de contrat de service liant les membres des organes de direction ou de surveillance à la Société.

14.3. COMITES

La Société a mis en place un comité d'audit par décision du Conseil de surveillance en date du 17 décembre 2018.

Le comité d'audit n'est pas un comité spécialisé du conseil de surveillance, il est composé des trois membres du Conseil de surveillance. Postérieurement à l'Apport de Titres, il sera également composé des trois membres composant le Conseil de surveillance, étant précisé que dans le cadre de l'Apport de Titres Madame Inga FENAL démissionnera de ses mandats de Vice-Présidente et de membre du Conseil de surveillance et sera remplacée par Madame Karine FENAL.

Le rôle et les missions du comité d'audit sont les suivants :

- Suivre le processus d'élaboration de l'information financière.
- Suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et du contrôle des risques, et être informé de toute défaillance ou faiblesse significative en matière de contrôle interne et de toute fraude éventuelle importante.
- Suivre l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Messieurs Xavier BOUTON et Stéphane REZNIKOW possèdent les compétences nécessaires en matière financière, comptable ou de contrôle légal des comptes pour que le comité d'audit accomplisse ses missions.

14.4. DECLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société se réfère au code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites entreprises de Middlenext tel que mis à jour en septembre 2021.

Le texte du Code Middlenext peut être consulté sur le site Internet de Middlenext (https://www.middlenext.com/).

Dans le cadre de la mise en œuvre du principe « *comply or explain* », le tableau ci-après précise les recommandations qui ont été écartées et les raisons pour lesquelles elles l'ont été, étant précisé qu'il est prévu que le Conseil de surveillance adopte un règlement intérieur lors de sa séance du 30 juin

2025 (le « **Règlement Intérieur** ») afin que la Société se conforme davantage aux recommandations du Code Middlenext :

Recommandations du Code Middlenext	Appliquée	Non Appliquée
I. Le pouvoir de surveillance		
R1 : Déontologie des membres du Conseil	X	
R2 : Conflits d'intérêts		X(1)
R3 : Composition du Conseil – présence de membres indépendants	X	
R4 : Information des membres du Conseil	X	
R5 : Formation des membres du Conseil		X(2)(3)
R6 : Organisation des réunions du Conseil	X	
R7 : Mise en place de comités	X	
R8 : Mise en place d'un comité spécialisé sur la RSE		X(2)(3)
R9 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil		X(4)
R10 : Choix de chaque membre du Conseil		X(5)
R11 : Durée des mandats des membres du Conseil	X	
R12 : Rémunération des membres du Conseil		X(6)
R13 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil		X(7)
R14 : Relation avec les actionnaires	X	
II. Le pouvoir exécutif		
R15 : Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise		X(2)(3)
R16 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	X	
R17 : Préparation de la succession des dirigeants		X(2)(8)
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social		X(9)
R19 : Indemnité de départ	X	
R20 : Régimes de retraite supplémentaires	X	
R21 : Stocks-options et attributions gratuites d'actions	X	
R22 : Revue des points de vigilance		X(6)

(1) Le Règlement Intérieur prévoira une procédure de gestion des conflits d'intérêts.
(2) En raison du volume réduit d'activité de la Société depuis 2007, cette recommandation n'est pas respectée par la Société.
(3) FSDV s'engage à respecter cette recommandation dans un délai de 24 mois à compter de la réalisation de l'Apport
(4) Compte tenu du nombre restreint de ses membres, le conseil de surveillance n'a pas formalisé les modalités d'exercice de ses attributions par un règlement intérieur. Le Règlement Intérieur sera mis en place le 30 juin 2025. Il sera mis à disposition du public sur le site Internet de FSDV.
(5) Le Règlement Intérieur prévoira la publication d'information sur les candidats à un mandat au sein du Conseil de surveillance
(6) FSDV s'engage à respecter cette recommandation dans un délai de 12 mois à compter de la réalisation de l'Apport
(7) Le Règlement Intérieur imposera l'évaluation des travaux du Conseil de surveillance
(8) Le Règlement Intérieur prévoira que le Conseil de surveillance pourra se saisir de la question de la succession des dirigeants en exercice
(9) Les dirigeants de la Société ne sont pas partie à un contrat de travail avec celle-ci.

14.5. EVOLUTIONS DE LA GOUVERNANCE POSTERIEUREMENT A L'APPORT DE TITRES

La gouvernance actuelle de la Société sera modifiée à l'issue de l'Apport de Titres conformément à ce qui est indiqué dans la présente Section 14.5.

La Société perdura sous la forme d'une société anonyme à directoire et conseil de surveillance.

14.5.1. Composition du Directoire

Le Directoire de la Société sera composé de deux (2) membres :

Nom, prénom titre ou fonction	Année première nomination	Échéance du mandat	Expériences et expertises
Louis RAME Président du Directoire	2025	2029	Financières et comptables Secteur des foncières
Nicolas RAME Membre du Directoire – Directeur Général	2025	2029	Secteur des foncières

Biographie des prochains membres du Directoire

Louis RAME
Président du Directoire
Après l'obtention du DCG, DSCG à l'Ecole INES Expertise à Paris, il obtient en 2014 son diplôme d'Expert-Comptable et de Commissaire aux Comptes. En 2010, il travaille en tant qu'auditeur chez Mazars Annecy (74) où il audite un grand nombre de sociétés cotées ainsi que des PME. En 2012, il devient responsable audit et révision au Cabinet Didier Hassan à Paris. En 2014, il franchit un nouveau pas et devient le Directeur Administratif et Financier du Groupe BMG. En 2015, il est nommé Président du Groupe BMG. Muni de sa solide expérience et d'une grande ténacité, il oriente le Groupe BMG dans une dynamique de croissance et d'agilité face au marché immobilier.

En 2021, il est nommé administrateur et directeur général du groupe Bernard Loiseau coté sur Euronext Growth, pour une durée de 2 ans. Il est à ce jour toujours administrateur du même groupe.

Nicolas RAME
Directeur Général

Après l'obtention du diplôme de gestionnaire immobilier à l'ICH CNAM, il valide le DSCG à l'INES Expertise à Paris. Il intègre le Groupe BMG dès 2010 en tant que gestionnaire immobilier puis successivement, il devient chargé de clients et recouvrement, chargé des contentieux, responsable de trésorerie puis responsable des financements et de la relation bancaire. Doté d'une solide expérience dans les différents services du groupe, il est nommé en 2015 Directeur Général du Groupe BMG.

Il est en charge de l'asset management et des investissements et met en place toute la stratégie immobilière du groupe et de sa filiale B'Coworker.

14.5.2. Composition du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance de la Société sera composé de trois (3) membres :

Nom, prénom titre ou fonction	Membre indépendant	Année première nomination	Échéance du mandat	Comité d'audit	Expériences et expertises
Xavier BOUTON Président du Conseil de surveillance	OUI	2001 (membre du Conseil de surveillance) 2009 (Président du Conseil de surveillance)	2025	Membre	Financières et comptables
Karine FENAL Vice-Président du Conseil de surveillance	NON	2025	2027	Membre	Descendant du fondateur
Stéphane REZNIKOW Membre du Conseil de surveillance	OUI	2010	2025	Membre	Financières et comptables

15. SALARIES

15.1. RESSOURCES HUMAINES

La Société emploie une (1) salariée à temps partiel à la date du Prospectus.

Postérieurement à la Date de Réalisation de l'Apport, la Société emploiera environ 219 salariés (actuellement salariés du Groupe BMG).

15.2. PARTICIPATIONS ET STOCK OPTIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

15.2.1. Participations directes et indirectes dans le capital social

15.2.1.1. Participations des membres du Directoire

	Nombre d'actions à la date du Prospectus	**% du capital social à la date du Prospectus**	**Nombre d'actions à la Date de Réalisation de l'Apport**	**% du capital social à la Date de Réalisation de l'Apport**
Madame Karine FENAL	24.730	16,45%	24.730	0,17%
Monsieur Alain PERON	0	0	0	0
Monsieur Louis RAME	*0*	*0*	*7.142.834*	*49,48%*
Monsieur Nicolas RAME	*0*	*0*	*7.142.834*	*49,48%*
TOTAL	24.730	16,45%	14.310.398	99,13%

15.2.1.2. Participations des membres du Conseil de surveillance

	Nombre d'actions à la date du Prospectus	**% du capital social à la date du Prospectus**	**Nombre d'actions à la Date de Réalisation de l'Apport**	**% du capital social à la Date de Réalisation de l'Apport**
Monsieur Xavier BOUTON	10	0,01%	10	0,0001%
Madame Inga FENAL	4.035	2,69%	4.035	0,03%
Monsieur Stéphane REZNIKOW	5.673	3,78%	5.673	0,04%
TOTAL	9.718	6,47%	9.718	0,07%

15.2.2. Options et actions attribuées aux mandataires sociaux

A la date du Prospectus, aucun mandataire social n'a bénéficié d'une attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ou d'une attribution gratuite d'actions de la part de la Société.

15.3. ACCORDS DE PARTICIPATION ET D'INTERESSEMENT DES SALARIES

Aucun accord de participation ou d'intéressement n'a été mis en place au sein de la Société.

16. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

16.1. REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

16.1.1. Répartition du capital et des droits de vote de la Société à la date du Prospectus

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote théorique (1)	% des droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote réels (2)	% des droits de vote réels
Karine FENAL	24.730	16,46%	24.730	16,46%	24.730	21,75%
MINERVA(3)	18.404	12,25%	18.404	12,25	18.404	16,19%
Inga FENAL	4.035	2,69%	4.035	2,69%	4.035	3,55%
SOFINA(4)	28.559	19,01%	28.559	19,01%	0	0,00%
Auto-détention	8.000	5,32%	8.000	5,32%	0	0,00%
Flottant	66.522	44,27%	66.522	44,27%	66.522	58,51%
TOTAL	**150.250**	**100 %**	**150.250**	**100 %**	**113.691**	**100 %**

(1) Nombre total de droits de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote
(2) Nombre total de droits de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote
(3) Société contrôlée par Madame Inga FENAL
(4) SOFINA est une filiale détenue à 99,95% par la Société

16.1.2. Répartition du capital et des droits de vote du Groupe BMG à la date du Prospectus

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote réels (2)	% des droits de vote réels
Louis RAME	100.000	50 %	100.000	50 %	100.000	50 %
Nicolas RAME	100.000	50 %	100.000	50 %	100.000	50 %
TOTAL	**200 000**	**100,00%**	**210 000**	**100,00%**	**200 000**	**100,00%**

(1) Nombre total de droits de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote
(2) Nombre total de droits de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote

16.1.3. Répartition du capital et des droits de vote de la Société à la Date de Réalisation de l'Apport

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote réels (2)	% des droits de vote réels
Louis RAME	7.142.834	49,48%	7.142.834	49,29%	7.142.834	49,42%
Nicolas RAME	7.142.834	49,48%	7.142.834	49,29%	7.142.834	49,42%
Karine FENAL	24.730	0,17%	49.460	0,34%	49.460	0,34%
MINERVA	18.404	0,13%	36.808	0,25%	36.808	0,25%
Inga FENAL	4.035	0,03%	8.070	0,06%	8.070	0,06%
SOFINA	28.559	0,20%	28.559	0,20%	0	0,00%
Auto-détention	8.000	0,06%	8.000	0,06%	0	0,00%
Public	66.522	0,46%	73.510	0,51%	73.510	0,51%
TOTAL	14.435.918	100%	14.490.075	100%	14.453.516	100%

(1) Sous réserve de l'approbation par les actionnaires de FSDV de la résolution relative à l'instauration d'un droit de vote double, nombre total de droits de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote
(2) Sous réserve de l'approbation par les actionnaires de FSDV de la résolution relative à l'instauration d'un droit de vote double, nombre total de droits de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droitsde vote

Dans le cadre de sa stratégie visant à améliorer la liquidité du titre et à accroître le flottant, les actionnaires de référence, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, ont l'intention d'augmenter la part du capital détenue par le public à hauteur de 15 à 20 % dans un horizon de 24 mois, notamment à travers la mise en place d'un contrat de liquidité, des projets de croissance externe et de possibles cessions d'actions FSDV par Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME à des tiers.

16.2. DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent.

A la date du Prospectus, il n'est pas attribué de droit de vote différent et les actionnaires de la Société ne bénéficient pas de droit de vote double.

Post-Apport, en application des dispositions légales, un droit de vote double bénéficiera de plein droit, immédiatement après l'assemblée générale du 30 juin 2025 (sous réserve de l'approbation par les actionnaires lors de ladite assemblée générale) aux actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire, sans qu'il soit nécessaire d'attendre l'expiration d'un délai de deux (2) ans calculé à partir de la date de ladite assemblée générale.

16.3. CONTROLE DE LA SOCIETE

A la date du Prospectus, la Société n'est contrôlée par aucun actionnaire.

Postérieurement à la réalisation de l'Apport de Titres, la Société sera contrôlée par Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, agissant de concert, qui détiendront chacun 49,48%, et ensemble 98,96% du capital et des droits de vote théoriques de la Société.

La Société est (et se doit) d'être administrée conformément à son propre intérêt social en application des dispositions du Code civil et du Code de commerce, qui se distingue de l'intérêt de ses actionnaires, dirigeants et mandataires sociaux.

Par ailleurs, le Conseil de surveillance comporte 2 membres indépendants ayant vocation à apporter, conformément à la réglementation applicable, un éclairage indépendant concernant la direction de la Société, les décisions les plus importantes et les orientations stratégiques de cette dernière.

16.4. ACCORDS SUSCEPTIBLES D'ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle de la Société, à l'exception du protocole d'accord conclu le 23 avril 2025 entre la Société, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, et Madame Karine FENAL.

17. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES

17.1. CONVENTIONS CONCLUES AVEC DES PARTIES LIEES

Aucune convention, autre que le protocole d'accord conclu entre la Société, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, et Madame Karine FENAL le 23 avril 2025, n'est conclue avec des parties liées. Ce protocole sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale du 30 juin 2025 dans le cadre de la procédure des conventions réglementées.

Il est par ailleurs prévu de mettre en place une convention de trésorerie entre FSDV et le Groupe BMG à l'issue de la réalisation de l'Apport.

17.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SOCIETE SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Intégration fiscale avec les sociétés SOFINA et SALINS
Nature : la Société est tête de groupe d'intégration fiscale pour une période de 5 ans courant du 1er avril 2020 au 31 mars 2025. Cette convention s'est poursuivie sur l'exercice 2024 mais n'a pas produit d'effet au 31 mars 2024.
Personnes concernées :

- Madame Karine FENAL, Présidente du Directoire de la Société et Présidente-Directrice Générale des sociétés SOFINA et SALINS.
- Monsieur Alain CANDELIER, Directeur Général de la Société jusqu'au 28 novembre 2024.
- Madame Inga FENAL, membre du Conseil de surveillance de la Société et représentante permanente de la Société aux Conseils d'administration des sociétés SOFINA et SALINS.

Convention d'avance de trésorerie avec les sociétés SOFINA et SALINS
Nature : Signature de conventions de trésorerie permettant aux sociétés SOFINA et SALINS à consentir des avances à la Société. Ces avances sont rémunérées mensuellement selon le taux le plus élevé entre le livret A et l'Euribor 3 mois majoré de 0.25% au premier jours du mois.
Au 31 mars 2024, le solde des avances de trésorerie consenties par la société SOFINA s'élève à 250.000 euros. Celles-ci ont été productrices d'intérêts à hauteur de 16.033,38 euros au 31 mars 2024.

Au 31 mars 2024, le solde des avances de trésorerie consenties par SALINS s'élève à 650.000 euros. Celles-ci ont été productrices d'intérêts à hauteur de 11.917,00 euros au 31 mars 2024.

Personnes concernées :

- Madame Karine FENAL, Présidente du Directoire de la Société et Présidente-Directrice Générale des sociétés SOFINA et SALINS.
- Monsieur Alain CANDELIER, Directeur Général de la Société jusqu'au 28 novembre 2024.
- Madame Inga FENAL, membre du Conseil de surveillance de la Société et représentante permanente de la Société aux Conseils d'administration des sociétés SOFINA et SALINS.

18. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

18.1. INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

18.1.1. Informations financières de la Société

Les comptes sociaux et consolidés de la Société relatifs aux exercices clos les 31 mars 2024, 31 mars 2023 et 31 mars 2022 figurent respectivement dans :

- Comptes annuels au 31 mars 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/03/FSDV-ETATS-FINANCIERS-2024-03-31-@-2025-03-11.pdf
- Comptes consolidés au 31 mars 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/03/FSDV-COMPTES-CONSOLIDES-AU-31.03.2024-V3.pdf
- Comptes annuels au 31 mars 2023 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2023/11/FSDV-V.-3-Comptes-annuels-31-03-2023-.pdf
- Comptes consolidés au 31 mars 2023 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2023/11/FSDV-V.-4-COMPTES-CONSOLIDES-AU-31.03.2023-.pdf
- Comptes annuels au 31 mars 2022 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2023/11/FSDV-Plaquette-Comptes-annuels-31-mars-2022-V3-.pdf
- Comptes consolidés au 31 mars 2022 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2023/11/PLAQUETTE-COMPTES-CONSOLIDES-AU-31.03.2022-V3-.pdf

18.1.2. Informations financières historiques du Groupe BMG

Les comptes consolidés du Groupe BMG relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2024, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 figurent en **Annexe 4** du Prospectus.

Compte tenu de la nature des opérations, en application de l'article 18 du Règlement Délégué 2019/980, les informations financières historiques du Groupe BMG sont complétées par des tableaux de flux de trésorerie et des notes annexes relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2024, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 également figurant en **Annexe 4**.

18.2. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

18.2.1. Rapports sur les comptes sociaux et consolidés 31 mars 2024, 31 mars 2023 et 31 mars 2022 de la Société

Les rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de la Société relatifs aux exercices clos les 31 mars 2022, 31 mars 2023 et 31 mars 2024 figurent respectivement dans :

- Rapport sur les comptes annuels au 31 mars 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/03/2403-FSDV-Rapport-CAC-avec-comptes-annuels.pdf
- Rapport sur les comptes consolidés au 31 mars 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/03/2403-FSDV-Rapport-comptes-consolides-avec-comptes-consolides.pdf
- Rapport sur les comptes annuels au 31 mars 2023 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2024/03/Rapport-CAC-Comptes-annuels-.pdf
- Rapport sur les comptes consolidés au 31 mars 2023 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2024/03/Rapport-CAC-Comtes-consolides-.pdf
- Rapport sur les comptes annuels au 31 mars 2022 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/05/Rapport-desCAC-Ctes-sociaus-ss-Ctes-31-03-2022-.pdf
- Rapport sur les comptes consolidés au 31 mars 2022 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/05/Rapport-des-Cac-Ctes-consolides-ss-Ctes-31-03-2022-.pdf

18.2.2. Rapports sur les comptes consolidés 31 décembre 2024, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 du Groupe BMG

Les rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes consolidés du Groupe BMG relatifs aux exercices clos les 31 décembre 2024, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 figurent en **Annexe 7** du Prospectus.

18.3. INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES

18.3.1. Informations financières intermédiaires de la Société

Les comptes semestriels consolidés de la Société relatifs au semestre clos le 30 septembre 2024, tels qu'audités par les Commissaires aux comptes figurent dans :

- Rapport Financier Semestriel au 30 septembre 2024 : https://fsdv.fr/wp-content/uploads/2025/04/Rapport-financier-modifie-V4-au-30_09_2024.pdf

Les comptes intermédiaires de la Société du 1er avril au 31 décembre 2024, non-audités par les Commissaires aux comptes, établis en vue de la préparation des Informations Financières Pro Forma de la Société figurent en **Annexe 5** du Prospectus.

18.3.2. Informations financières intermédiaires du Groupe BMG

Le Groupe BMG établit des comptes semestriels qui ne sont ni audités ni publiés.

18.4. INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

18.4.1. Informations financières pro forma

Les Informations Financières Pro Forma figurent en **Annexe 6** du Prospectus.

18.4.2. Rapport du Commissaire aux comptes sur les informations financières pro forma

Le rapport du Commissaire aux comptes sur les Informations Financières Pro Forma au 31 décembre 2024 figure en **Annexe 8** du Prospectus.

18.5. POLITIQUE EN MATIERES DE DIVIDENDES

La Société n'a pas, à la date des présentes, fixé de politique de distribution de dividendes.

Il est rappelé que la Société a une activité réduite depuis 2007 et n'a pas distribué de dividende au titre des derniers exercices.

Post-Apport, la Société n'aura pas le statut de SIIC. Dès lors, elle ne sera pas soumise à l'obligation légale de distribution des bénéfices applicable aux SIIC.

Historiquement, le Groupe BMG a maintenu une distribution régulière de dividendes. Les associés du Groupe BMG ont décidé la distribution d'un dividende de 2.500.000 € (soit 12,5 euros par action) dans le cadre de l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2024. Au titre des exercices antérieurs, les associés du Groupe BMG ont distribué 2.500.000 € (soit 12,5 euros par action) en 2023 et 1.200.000 € (soit 6 euros par action) en 2022.

Une politique de distribution de dividendes sera déterminée par les organes sociaux compétents de la Société en fonction de ses capacités distributives, de sa situation financière, de ses besoins financiers et de la mise en œuvre des objectifs.

A ce jour il est envisagé une distribution annuelle de 3.000.000 € par an.

18.6. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

A la date du Prospectus, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir, ou ayant eu au cours des douze derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

Il convient toutefois de noter que la trésorerie de la Société a largement diminué ces dernières années, de sorte qu'en l'absence de réalisation de l'Apport, l'avenir de la Société à court/moyen terme serait incertain.

A la date du Prospectus, il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe BMG a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé, susceptible d'avoir, ou ayant eu au cours des douze derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe BMG.

18.7. CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE DE L'EMETTEUR

A la connaissance de la Société il n'est pas survenu, depuis le 31 mars 2024, de changement significatif dans la situation financière ou commerciale de la Société qui ne soit décrit dans le Prospectus.

A la connaissance du Groupe BMG il n'est pas survenu, depuis le 31 décembre 2024, de changement significatif dans la situation financière ou commerciale du Groupe BMG qui ne soit pas décrit dans le Prospectus.

19. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

19.1. CAPITAL SOCIAL

19.1.1. Montant du capital social

A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 2.328.875 €, divisé en 150.250 actions de 15.50 € de valeur nominale chacune, toutes de mêmes catégories et libérées en totalité.

A compter de la Date de Réalisation de l'Apport de Titres, le capital social de la Société s'élèvera à 233.756.729 € et sera divisé en 14.435.918 actions de 15,50 € de valeur nominale chacune, toutes de mêmes catégories et libérées en totalité.

19.1.2. Titres non représentatifs du capital

A la date du Prospectus, il n'existe aucun titre non représentatif du capital.

19.1.3. Actions détenues par la Société ou pour son compte propre

A la date du Prospectus, la Société détient en propre 8.000 actions représentant 5,32 % du capital de la Société. La valeur nominale des actions auto-détenues par la Société est de 124.000 € et leur valeur nette comptable est de 93.794 euros.

A la date du Prospectus, la SOCIETE FINANCIERE NANTAISE détient 28.559 actions représentant 19,01 % du capital de la Société. La valeur nominale des actions détenues par la SOCIETE FINANCIERE NANTAISE est de 442.664,50 € et leur valeur nette comptable est de 334.820 euros.

A la date du Prospectus, la Société ne dispose pas d'un contrat de liquidité. Il est prévu de mettre en place un contrat de liquidité à l'issue de la réalisation de l'Apport.

Dans le cadre de l'Apport, les résolutions suivantes seront soumises à l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société, convoquée pour le 30 juin 2025, notamment en vue d'autoriser le rachat par la Société des actions d'autocontrôle détenues par la SOCIETE FINANCIERE NANTAISE :

Quatorzième résolution
(Autorisation à conférer au Directoire de la Société en vue de l'achat par la Société de ses propres actions, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, conformément aux articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce et au Règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014,

tel que modifié, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, et sous condition suspensive de la réalisation de l'Apport, avec effet immédiat à la Date de Réalisation de l'Apport,

autorise *le Directoire nouvellement constitué à la Date de Réalisation de l'Apport, avec faculté de délégation au Président, à acquérir des actions de la Société, en vue de :*

- *leur attribution ou cession aux salariés et mandataires sociaux de la Société et des sociétés liées, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, d'attributions gratuites d'actions, d'épargne salariale, de tous plans d'actionnariat des salariés ainsi que de réaliser toute opération de couverture afférente aux plans d'actionnariat des salariés précités,*

- *assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite ci-après correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,*

- *leur conservation et remise ultérieure (à titre de paiement, d'échange ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, externe dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF,*

- *procéder à des opérations d'échange à la suite d'émissions de valeurs mobilières,*

- *annuler tout ou partie des actions ainsi rachetées, sous réserve de l'adoption de la 15ème résolution ci-après et, alors, dans les termes qui y sont indiqués,*

décide *que l'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions pourra être effectué par tous moyens, en une ou plusieurs fois, par achat d'actions de la Société ou par utilisation de mécanismes optionnels ou dérivés, sur le marché ou de gré à gré, y compris en tout ou partie, par l'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert de blocs d'actions, dans les conditions prévues par l'AMF et dans le respect de la règlementation applicable,*

décide *que le nombre d'actions que la Société pourra acquérir ne pourra excéder :*

- *pour les actions acquises en vue de leur conservation et remise ultérieure (à titre de paiement, d'échange ou autre) dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport : un nombre d'actions représentant jusqu'à 5 % du capital de la Société à la date de réalisation de ces rachats,*

- *pour les actions acquises en vue d'une autre finalité : un nombre d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital de la Société à la date de réalisation de ces rachats, et*

- *étant entendu que la Société ne pourrait à aucun moment détenir plus de 10 % de son propre capital,*

décide *que le Directoire opérera selon les modalités suivantes :*

- *le prix maximum d'achat par action est fixé à 17,50 euros, étant précisé que ce prix maximum d'achat fera l'objet des ajustements le cas échéant nécessaires afin de tenir compte des opérations sur le capital (notamment en cas d'incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement d'actions) qui interviendraient pendant la durée de validité de la présente autorisation, et*

- *le montant cumulé des achats ne pourra excéder 25.122.842,5 euros.*

décide *que ces opérations pourront être effectuées à tout moment, en une ou plusieurs fois aux époques que le Directoire ou sur délégation le Président déterminera, dans le respect de la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées,*

décide *que la présente autorisation prend effet à la Date de Réalisation de l'Apport et prendra fin à l'expiration d'un délai de 18 mois à compter de l'Assemblée de ce jour,*

décide *que la présente autorisation prive d'effet, le cas échéant pour sa partie non utilisée, toute autorisation antérieure ayant le même objet.*

L'Assemblée Générale ***donne*** *tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de délégation au Président, à l'effet de passer tous ordres de bourse, signer tous actes de cession ou transfert, conclure tous accord, tous contrats de liquidité, tous contrats d'options, effectuer toutes déclaration, et toutes formalités nécessaires.*

Le Directoire aura la faculté d'affecter et de réaffecter à l'un ou l'autre de ces objectifs la totalité des actions détenues par la Société, dans le respect et sous les limites de la réglementation applicable.

L'Assemblée Générale ***confère*** *en outre tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de délégation au Président, pour effectuer toutes formalités et déclarations, procéder le cas échéant aux ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la société et, d'une manière générale, faire le nécessaire pour l'application de la présente autorisation.*

Quinzième résolution

(Autorisation de réduction de capital de la Société par voie d'annulation des actions auto détenues, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport spécial des commissaires aux comptes, sous réserve de l'approbation de la 14ème résolution et sous condition suspensive de la réalisation de l'Apport, avec effet immédiat à la Date de Réalisation de l'Apport,

autorise *le Directoire, conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la Date de Réalisation de l'Apport, à annuler, en une ou plusieurs fois, dans la limite maximum de 10 % du montant du capital par période de vingt-quatre mois, tout ou partie des actions acquises par la Société et à procéder à due concurrence à une réduction du capital social,*

confère *tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de délégation au Président, d'arrêter le montant définitif de la réduction de capital, d'en fixer les modalités et en constater la réalisation, d'imputer la différence entre la valeur comptables des actions annulées et leur montant nominal sur tous postes de réserves et primes disponibles, procéder à la modification corrélative des statuts et, plus généralement, accomplir tous actes, formalités ou déclarations en vue de rendre définitives les réductions de capital qui pourraient être réalisées en vertu de la présente autorisation et à l'effet de modifier les statuts de la Société,*

décide *que la présente autorisation prive d'effet, le cas échéant pour sa partie non utilisée, toute*

autorisation antérieure ayant le même objet.

19.1.4. Autres titres donnant accès au capital

La Société n'a émis aucun titre donnant accès à son capital.

19.1.5. Options sur le capital de la Société

Il n'existe aucune option sur le capital de la Société.

19.1.6. Evolution du capital social

Au cours des trois derniers exercices, la répartition du capital de la Société a évolué comme suit :

Actionnaires	31/03/2022			
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote (1)	% des droits de vote
Karine FENAL	24.730	16,46%	24.730	16,46%
MINERVA	18.404	12,25%	18.404	12,25%
Inga FENAL	4.035	2,69%	4.035	2,69%
SOFINA	28.559	19,01%	28.559	19,01%
Auto-détention	8.000	5,32%	8.000	5,32%
Public	66.522	44,27%	66.522	44,27%
TOTAL	**150.250**	**100 %**	**150.250**	**100 %**

(1) Nombre total de droits de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote

Actionnaires	31/03/2023			
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote (1)	% des droits de vote
Karine FENAL	24.730	16,46%	24.730	16,46%
MINERVA	18.404	12,25%	18.404	12,25%
Inga FENAL	4.035	2,69%	4.035	2,69%
SOFINA	28.559	19,01%	28.559	19,01%
Auto-détention	8.000	5,32%	8.000	5,32%
Public	66.522	44,27%	66.522	44,27%
TOTAL	**150.250**	**100 %**	**150.250**	**100 %**

(1) Nombre total de droits de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote

Actionnaires	31/03/2024(1)			
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote (2)	% des droits de vote
Karine FENAL	24.730	16,46%	24.730	16,46%

MINERVA	18.404	12,25%	18.404	12,25%
Inga FENAL	4.035	2,69%	4.035	2,69%
SOFINA	28.559	19,01%	28.559	19,01%
Auto-détention	8.000	5,32%	8.000	5,32%
Public	66.522	44,27%	66.522	44,27%
TOTAL	**150.250**	**100 %**	**150.250**	**100 %**

(1) Le 18 décembre 2023, l'assemblée générale extraordinaire de la société a décidé de procéder à une réduction du capital social à l'effet d'absorber les pertes antérieures. Cette réduction, d'un montant de 2 253 750 euros, a été opérée au moyen de la réduction de la valeur nominale de chaque action, passant de 30,50 euros à 15,50 euros. Le capital réduit s'est élevé à 2 328 875 euros. Par nature, cette opération est demeurée sans incidence sur la répartition relative du capital puisque le nombre d'actions est resté inchangé.(2) Nombre total de droits de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de nantissement portant sur une part significative de son capital.

19.2. STATUTS

La présente Section résume les principales stipulations des statuts refondus de la Société qui seront applicables à compter de la Date de Réalisation.

Les nouveaux statuts de la Société seront ceux d'une société anonyme classique, dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé.

Les principales modifications apportées dans les statuts refondus de la Société par rapport à ceux en date du 18 décembre 2023 seront, comme détaillé dans la présente Section :

- la modification de l'objet social ;
- la modification de la dénomination sociale ;
- la modification du siège social ;
- l'inclusion d'un seuil de franchissement statutaire fixé à 2% du capital ou des droits de vote de la Société, ou un multiple de ce seuil ;
- la suppression de la clause statutaire qui excluait expressément l'application du droit de vote double légal prévu à l'article L. 22-10-46 du Code de commerce. Par conséquent, post-Apport, un droit de vote double bénéficiera de plein droit aux actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire ; et
- la modification de la date de clôture de l'exercice social, afin de l'aligner sur celle du Groupe BMG.

19.2.1. Objet social

La Société historiquement avait pour objet (article 2 des statuts à jour au 18 décembre 2023) :

- la fabrication et le commerce de tous produits céramiques, produits de complément ou de substitution ;

- l'exploitation ou la gestion, directe ou indirecte, de ces produits et en conséquence la réalisation des diverses opérations correspondant à la nature de cette activité ;

- la participation directe ou indirecte de la Société par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises ou toutes sociétés, créées ou à créer, à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, tant en France qu'à l'étranger.

Dans le cadre de l'Apport de Titres, les actionnaires de la Société seront appelés à compléter l'objet social de la Société, qui aura pour objet, en France et à l'étranger :

- la participation directe ou indirecte de la Société par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises ou toutes sociétés industrielles, commerciales, immobilières ou autres, créées ou à créer, et la participation active à la conduite de la politique et au contrôle de celles-ci ;

- toutes prestations de services, de gestion, de conseil, y compris la maîtrise d'ouvrage déléguée réalisées pour le compte de filiales et sous-filiales ou de tiers ;

- la fabrication et le commerce de tous produits céramiques, produits de complément ou de substitution ; l'exploitation ou la gestion, directe ou indirecte, de ces produits et en conséquence la réalisation des diverses opérations correspondant à la nature de cette activité ;

- et plus généralement toutes opérations industrielles, civiles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe.

19.2.1 Dénomination sociale

A la date du Prospectus, la dénomination sociale de la Société est FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS.

Dans le cadre de l'Apport de Titres, les actionnaires de la Société seront appelés à modifier la dénomination sociale de la Société qui sera désormais : FSDV.

19.2.1 Siège social

A la date du Prospectus, le siège social de la Société est fixé : 5, rue du Helder – 75009 Paris.

Dans le cadre de l'Apport de Titres, les actionnaires de la Société seront appelés à modifier le siège social de la Société qui sera désormais situé : Le Bois Montbourcher - 49220 Chambellay.

19.2.2. Exercice social

A la date du Prospectus, l'exercice social de la Société commence le 1er avril et finit le 31 mars de l'année suivante.

Un changement de date de clôture de l'exercice social de la Société sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires devant statuer sur l'Apport afin que la Société et les sociétés du Groupe BMG clôturent toutes leurs comptes sociaux au 31 décembre de chaque année.

19.2.3. Directoire et Conseil de surveillance

19.2.3.1. Directoire

Nomination

La Société est dirigée par un Directoire. Les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance. Il s'agit obligatoirement de personnes physiques, nommées pour une durée de 4 ans.

Révocation

Les membres du Directoire peuvent être révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Fonctionnement

Le Conseil de surveillance nomme le président du Directoire. Ce dernier représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Le Conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir au Directeur Général.

Pouvoirs

Le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires. Il détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Le Conseil de surveillance peut, dans la limite d'un montant total qu'il fixe, autoriser le Directoire à donner des cautions, avals ou garanties au nom de la Société. La durée de cette autorisation ne peut être supérieure à un an, quelle que soit la durée des engagements cautionnés, avalisés ou garantis. Le Directoire peut également être autorisé à donner, à l'égard des administrations fiscales et douanières, des cautions, avals ou garanties au nom de la Société, sans limite de montant.

Réunions

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation de son président ou, en cas d'empêchement, de la moitié au moins de ses membres.

Les réunions du Directoire sont présidées par le Président ou, en son absence, par un membre choisi par le Directoire au début de la séance.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

19.2.3.2. Conseil de surveillance

Composition

Le Conseil de surveillance est composé de 3 membres au moins et de 12 membres maximum.

Une personne morale peut être nommée membre du Conseil de surveillance, mais elle doit, lors de sa nomination, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au sein du Conseil de surveillance.

Nomination

Les conseillers sont élus par l'assemblée générale ordinaire statuant à la majorité simple pour une durée de six ans.

Bureau

Le Conseil de surveillance élit un président personne physique parmi ses membres. Le président est chargé de convoquer le Conseil de surveillance et d'en diriger les débats.

Réunion

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt social l'exige et aussi souvent que nécessaire.

Le Conseil de surveillance ne délibère que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés

En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Missions

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil de surveillance :

- nomme les membres du Directoire et fixe leur rémunération ;

- reçoit un rapport du Directoire sur la marche des affaires sociales chaque fois qu'il juge nécessaire et au moins une fois par trimestre ;

- vérifie et contrôle les comptes sociaux et, le cas échéant, les comptes consolidés établis par le Directoire et présentés par celui-ci dans les trois mois de la clôture de l'exercice, accompagnés d'un rapport écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé ;

- présente à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes sociaux et, le cas échéant, sur les comptes consolidés, ses observations sur le rapport du Directoire et sur les comptes de l'exercice, ainsi que son rapport sur la Gouvernance ;

- autorise les conventions projetées entre la Société et un membre du Conseil de surveillance ou du Directoire et les conventions assimilées, conformément à l'article L.225-86 du Code de commerce ;

- décide la création de Comités, soit exigés par la législation, soit chargés d'étudier tout dossier soumis à son examen.

Rémunération

Les membres du Conseil de surveillance peuvent recevoir une rémunération annuelle dont le montant, fixé par l'assemblée générale ordinaire, reste maintenu jusqu'à décision nouvelle.

Le Conseil de surveillance répartit cette rémunération entre ses membres en tenant compte de la présence effective aux réunions du Conseil de surveillance.

19.2.4. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions

19.2.4.1. Forme – inscription en compte

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire. Elles font l'objet d'une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par la réglementation en vigueur.

La Société est autorisée à faire usage des dispositions légales et réglementaires prévues en matière d'identification des détenteurs de titres conférant, immédiatement ou à terme, le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

19.2.4.2. Seuil statutaire – franchissement – sanction

Outre les obligations légales de déclaration à la Société et à l'AMF en cas de franchissement des seuils légaux, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder ou contrôler, directement ou indirectement, au moins deux pour cent (2 %) du capital ou des droits de vote de la Société, est tenue de déclarer à la Société qu'elle a atteint ou franchi ce seuil, dans les quinze jours de ce franchissement, en indiquant la date à laquelle ce seuil a été atteint ou franchi ainsi que le nombre d'actions, de droits de vote, et éventuellement de titres donnant accès à terme au capital de la Société, qu'elle détient ou contrôle.

Le franchissement de seuil résulte de la conclusion de la transaction en Bourse ou hors marché, indépendamment de la livraison des titres.

Cette déclaration doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société, à son siège social.

La même déclaration doit être faite chaque fois que, à la hausse ou à la baisse, un actionnaire agissant seul ou de concert franchit ce même seuil de deux pour cent (2 %), ou un seuil constitué par un multiple de deux pour cent (2 %).

L'inexécution de ces obligations, qui s'ajoutent aux obligations légales, entraîne, à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires détenant cinq pour cent (5 %) des droits de vote de la Société, dans les conditions prévues par les deux premiers alinéas de l'article L.233-14 du Code de commerce, la privation des droits de vote attachés aux actions non déclarées, dans toutes les assemblées générales réunies jusqu'à l'expiration d'un délai de deux années suivant la date de la régularisation de la notification.

L'intermédiaire inscrit comme détenteur de titres conformément au septième alinéa de l'article L.228-1 du Code de commerce est tenu, sans préjudice des obligations des propriétaires des titres, d'effectuer les déclarations prévues au présent article, pour l'ensemble des actions de la Société au titre desquelles il est inscrit en compte.

Pour la mise en œuvre des obligations statutaires d'information prévues au présent article, il est fait

application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus par les articles L.233-7 et L.233-9 du Code de commerce ou par le règlement général de l'AMF.

19.2.4.3. Libération des actions

Les actions souscrites en numéraire doivent être obligatoirement libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Directoire dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

La libération des actions peut avoir lieu par compensation avec des créances liquides et exigibles contre la Société.

Les appels de fonds seront portés à la connaissance des souscripteurs par une lettre recommandée à eux envoyée, avec accusé de réception, par le Directoire au dernier domicile connu par la Société, quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement.

Quant aux actions attribuées en représentation d'un apport en nature ou à la suite de la capitalisation de bénéfices, réserves ou primes d'émission, elles doivent être intégralement libérées dès leur émission.

19.2.4.4. Défaut de libération des actions – sanctions

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit, et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt au taux de base bancaire majoré de deux points, jour pour jour à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

A défaut par l'actionnaire de libérer aux époques fixées par le Directoire les sommes exigibles sur le montant des actions par lui souscrites, la Société peut, un mois au moins après une mise en demeure à lui notifier par acte extrajudiciaire et restée sans effet, poursuivre, sans aucune autorisation de justice, la vente desdites actions conformément aux dispositions légales et réglementaires.

A l'expiration d'un délai de trente jours à compter de la mise en demeure susvisée, les actions sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués, cessent de donner droit à l'admission et aux votes dans les assemblées d'actionnaires et sont déduites pour le calcul du quorum.

Le droit aux dividendes et le droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital attachés à ces actions sont suspendus.

Après paiement des sommes dues en principal et intérêts, l'actionnaire peut demander le versement des dividendes non prescrits. Il ne peut exercer une action du chef du droit préférentiel de souscription à une augmentation de capital après l'expiration du délai fixé pour l'exercice de ce droit.

19.2.4.5. Transmission des actions

La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte, dans les conditions prévues par la loi.

19.2.4.6. Indivisibilité de l'action

Toute action est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire unique, dans les conditions prévues par la loi.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

19.2.4.7. Droits et obligations attaches aux actions

Sauf dans les cas où la loi en dispose autrement, et sauf le droit de vote double prévu ci-après, chaque actionnaire a autant de droits de vote et exprime en assemblée autant de voix qu'il possède d'actions libérées des versements exigibles.

Toutefois, un droit de vote double est attribué dans les conditions légales à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié, au plus tard le deuxième jour précédant la date de l'assemblée, d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement au titre d'actions anciennes en bénéficiant déjà.

La fusion de la Société est sans effet sur le droit de vote double, qui peut être exercé au sein de la Société absorbante, s'il a été institué par ses statuts.

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi et par les dispositions particulières prévues par les présents statuts, chaque action donne droit à une quotité, proportionnellement au nombre et à la valeur nominale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices après déduction des prélèvements légaux et statutaires, ou du boni de liquidation.

19.2.5. Assemblées générales d'actionnaires

19.2.5.1. Convocation et réunion

Les assemblées générales d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par les dispositions légales ou réglementaires.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

L'assemblée fait l'objet, dans son intégralité, d'une retransmission audiovisuelle en direct, dont les modalités sont précisées dans l'avis de convocation. Lorsque des raisons techniques l'ont rendue impossible ou l'ont gravement perturbée, mention en est faite dans le procès-verbal. L'assemblée fait l'objet d'un enregistrement audiovisuel fixé sur support numérique et conservé par la Société. Un enregistrement de l'assemblée peut être consulté sur le site internet de la Société au plus tard sept jours ouvrés après la date de l'assemblée et pendant au moins deux ans à compter de sa mise en ligne. Lorsque cet enregistrement ne permet pas de visionner l'intégralité de l'assemblée, une précision en ce sens est mentionnée sur le site internet.

Quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, tout actionnaire a le droit, sur justification de son identité et de sa qualité, de participer aux assemblées générales sous la condition d'un enregistrement comptable des titres au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale à zéro heure (heure de

Paris) :

- pour les titulaires d'actions nominatives : au nom de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur : au nom de l'intermédiaire inscrit pour le compte de l'actionnaire dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité ;

et, le cas échéant, de fournir à la Société, conformément aux dispositions légales ou réglementaires, tous éléments permettant son identification.

L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier conformément aux dispositions légales ou réglementaires.

Les assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance, ou, en son absence, par le Vice-Président, ou en l'absence des deux, par un membre du Conseil de surveillance spécialement délégué à cet effet par le Président du Conseil de surveillance ; à défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires présents, possédant ou représentant les plus grands nombres d'actions et, sur leur refus, par ceux qui viennent après eux, jusqu'à acceptation.

Le bureau, ainsi composé, désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

Une feuille de présence est établie conformément à la loi.

Les procès-verbaux d'assemblée sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

Les actionnaires peuvent adresser, dans les conditions fixées par les dispositions légales ou réglementaires, leur formule de procuration et de vote par correspondance concernant toute assemblée générale. La formule de procuration ou de vote par correspondance peut être reçue par la Société jusqu'à 15 heures (heure de Paris), la veille de l'assemblée générale.

Le Directoire peut également décider que les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée générale par visioconférence et/ou télétransmission dans les conditions fixées par les dispositions légales ou réglementaires. Dans ce cas sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues par les dispositions légales ou réglementaires.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions dans toutes les assemblées d'actionnaires. En application des dispositions légales, un droit de vote double bénéficie de plein droit aux actions pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins, au nom du même actionnaire.

19.2.5.2. Pouvoirs des assemblées

Les pouvoirs propres des assemblées générales, ordinaires, extraordinaires ou spéciales des actionnaires sont ceux que leur confère la loi.

20. CONTRATS IMPORTANTS

Fiducie-sûreté en garantie du Prêt BPCE 2022

En garantie du remboursement d'un prêt d'un montant de 61.900.000 euros conclu avec Banque Populaire Bourgogne Franche Comte, BPCE Bail, Bpifrance et La Banque Postale Leasing et Factoring (le « **Prêt BPCE 2022** ») à l'échéance, le Groupe BMG a affecté en fiducie-suretés (i) les titres de la SCI Viennoise, (ii) les titres des filiales de la SCI Viennoise et (iii) des créances de prêt intragroupe. Le fiduciaire est BPCE Lease.

Tant que le Prêt BPCE 2022 n'a pas été remboursé par le Groupe BMG, le fiduciaire gère les actifs affectés en fiducie en bon père de famille. A défaut de remboursement du Prêt BPCE 2022 à l'échéance, le fiduciaire pourra transférer tout ou partie des actifs fiduciaires aux banques prêteuses ou vendre tout ou partie des actifs fiduciaires et reverser le produit de cession aux banques prêteuses.

Le Prêt BPCE 2022 porte intérêt au taux de 4%/an. Sa date d'échéance est le 9 juin 2034. Au 31 décembre 2024, son encours s'élève à 53,8 M€.

Prêt accordé au Groupe BMG le 28 juillet 2023

Le 28 juillet 2023, le Groupe BMG a conclu un contrat de prêt d'un montant de 89,5 millions d'euros avec (i) Bpifrance, (ii) la Société Générale, (iii) BNP Paribas et (iv) Banque Palatine (le « **Prêt Bpifrance** »).

Le Prêt Bpifrance a pour objet le refinancement de dettes existantes.

Le Prêt BPI Finance porte intérêt au taux annuel égal à l'EUROBOR 3 mois majoré de 220 points de base. Sa date d'échéance est le 27 juillet 2038. Au 31 décembre 2024, son encours s'élève à 95 M€.

Prêt accordé au Groupe BMG le 23 juillet 2024

Le 23 juillet 2024, le Groupe BMG a conclu un contrat de prêt d'un montant de 70.000.000 euros avec (i) Banque Populaire Bourgogne Franche Comte, (ii) BPCE Bail, (iii) Bpifrance et (iv) La Banque Postale Leasing et Factoring (le « **Prêt BPCE 2024** »).

Le Prêt BPCE 2024 a pour objet le refinancement de dettes existantes.

Le Prêt BPCE 2024 porte intérêt au taux de 5,074%/an. Sa date d'échéance est le 22 juillet 2036. Au 31 décembre 2024, son encours s'élève à 68,9 M€.

Fiducie-sûreté en garantie du Prêt BPCE 2024

En garantie du remboursement du Prêt BPCE 2024 à l'échéance, le Groupe BMG a affecté en fiducie-sûretés (i) les titres de la société BMG Activité et (ii) des créances de prêt intragroupe. Le fiduciaire est BPCE Lease.

Tant que le Prêt BPCE 2024 n'a pas été remboursé par le Groupe BMG, le fiduciaire gère les actifs affectés en fiducie en bon père de famille. A défaut de remboursement du Prêt BPCE 2024 à l'échéance, le fiduciaire pourra transférer tout ou partie des actifs fiduciaires aux banques prêteuses ou vendre tout ou partie des actifs fiduciaires et reverser le produit de cession aux banques prêteuses.

21. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles sans frais au siège social de FSDV (5, rue du Helder – 75009 Paris) ainsi qu'en version électronique sur le site de l'AMF (www.amf- france.org) et sur celui de FSDV (www.fsdv.fr).

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de l'Emetteur devant être mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions légales et réglementaires peuvent être consultés sans frais au siège social de la Société.

L'information réglementée concernant la Société, au sens des dispositions du règlement général de l'AMF, est également disponible sur le site Internet de la Société (www.fsdv.fr).

DEUXIEME PARTIE : INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE

1.1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS

1.1.1. Au nom de la Société

Madame Karine FENAL
Présidente du Directoire

1.1.2. Au nom du Groupe BMG

Monsieur Louis RAME
Président d'OPUPELUS

1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU PROSPECTUS

1.2.1. Au nom de la Société

« *J'atteste que les informations contenues dans la note relative aux valeurs mobilières sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.* »

Paris, le 13 juin 2025

Madame Karine FENAL
Présidente du Directoire

1.2.2. Au nom du Groupe BMG

« *J'atteste que les informations contenues dans la note relative aux valeurs mobilières sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.* »

Paris, le 13 juin 2025

Monsieur Louis RAME
Président d'OPUPELUS

1.3. DECLARATIONS OU RAPPORTS D'EXPERTS

Voir Section 1.3 « Déclaration ou rapport d'expert » de la première partie du Prospectus.

1.4. INFORMATIONS PROVENANT D'UN TIERS

Voir Section 1.4 « Information provenant d'un tiers » de la première partie du Prospectus.

1.5. DECLARATION RELATIVE AU PROSPECTUS

Le prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'Autorité des marchés financiers n'approuve cette note relative aux valeurs mobilières qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet du prospectus.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les valeurs mobilières concernées.

2. FACTEURS DE RISQUE LIES AUX ACTIONS ET A L'APPORT DE TITRES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le Prospectus, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente Section et au sein de la Section 3 « Facteurs de risques liés à la Société et son activité » de la première partie du Prospectus, avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société. La Société a procédé à une revue des principaux risques propres à l'opération d'Apport et à ses actions. A la date du Prospectus, la Société n'a pas connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans la présente section et des risques propres à la Société et son activité présentés à la Section 3 « Facteurs de risques liés à la Société et son activité » de la première partie du Prospectus.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits dans le Prospectus n'est pas exhaustive. D'autres risques ou incertitudes inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée par la Société, à la date du Prospectus, comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives, peuvent exister ou pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats, son développement ou ses perspectives.

Les investisseurs potentiels sont tenus de procéder à une évaluation personnelle et indépendante de l'ensemble des considérations relatives aux actions de la Société et de lire également les informations détaillées par ailleurs dans le Prospectus. Si l'un des risques décrits dans le Prospectus venait à se concrétiser, les activités, la situation financière ou les perspectives de la Société pourraient être significativement affectées. Dans une telle éventualité, le cours des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre tout ou partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société.

Les principaux facteurs de risques liés à l'opération d'Apport sont présentés par ordre d'importance décroissante selon l'appréciation de la Société à la date du Prospectus. La survenance de faits nouveaux, soit internes à la Société, soit externes, est donc susceptible de modifier cet ordre d'importance dans le futur. La criticité des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques.

2.1. SYNTHESE DES RISQUES LIES AUX ACTIONS ET A L'APPORT DE TITRES

Les risques présentant le degré de criticité net le plus important sont mentionnés en premier, suivant l'échelle qualitative suivante : risque élevé, moyen et faible.

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Ampleur du risque	Degré de criticité net
Risque de dilution des actionnaires minoritaires existants de la Société	Elevé	Elevé	Elevé
Risque d'impact de l'apport de titres sur le cours de l'action	Elevé	Elevé	Elevé
Risque de liquidité	Moyen	Moyen	Moyen
Risque de volatilité du cours de l'action	Moyen	Moyen	Moyen
Risque lié à la réalisation des conditions suspensives de l'apport	Faible	Faible	Faible

2.2. RISQUE DE DILUTION DES ACTIONNAIRES MINORITAIRES EXISTANTS DE LA SOCIETE

Les Actions Nouvelles émises en rémunération de l'Apport de Titres seront attribuées à Messieurs Louis et Nicolas RAME. En conséquence, l'Apport de Titres entrainera une dilution pour les actionnaires minoritaires existants de la Société dans le capital social de la Société postérieurement à sa réalisation. Cette dilution sera d'autant plus importante compte tenu de la grande différence existant entre la valeur de la Société, entité absorbante n'ayant aucune activité opérationnelle, et celle du Groupe BMG, dont l'intégralité de l'activité deviendra la nouvelle activité de la Société postérieurement à la réalisation de l'Apport de Titres. Ainsi, à la Date de Réalisation de l'Apport de Titres, le flottant représentera 0,46% du capital et des droits de votes théoriques de la Société.

La Société estime que le degré de criticité net de ce risque est mécaniquement élevé, puisque l'émission des Actions Nouvelles en rémunération de l'Apport de Titres est inhérente à l'opération d'Apport de Titres.

De surcroit, il existe un risque de dilution complémentaire en cas de levées de fonds ultérieures par la Société.

La dilution potentielle des actionnaires minoritaires existants de la Société est présentée à la Section 9.2 de la deuxième partie du Prospectus.

Dans le cadre de sa stratégie visant à améliorer la liquidité du titre et à accroître le flottant, les actionnaires de référence, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, ont l'intention d'augmenter la part du capital détenue par le public à hauteur de 15 à 20 % dans un horizon de 24 mois, notamment à travers la mise en place d'un contrat de liquidité, des projets de croissance externe et de possibles cessions d'actions FSDV par Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME à des tiers.

Ces opérations sont susceptibles de modifier la répartition du capital et, à ce titre, d'entraîner une évolution de la structure actionnariale.

La Société estime que le risque de dilution des actionnaires existants de la Société est élevé.

2.3. RISQUE D'IMPACT DE L'APPORT DE TITRES SUR LE COURS DE L'ACTION

La réalisation de l'Apport de Titres pourrait avoir un impact favorable ou défavorable sur le cours de l'action de la Société du fait, notamment, de :

- La création d'un nombre élevé d'Actions Nouvelles, qui est susceptible d'avoir un effet défavorable sur le cours de l'action ;

- L'apport d'actifs au résultat l'Apport de Titres, qui est susceptible d'avoir un impact favorable sur le cours de l'action ;

- L'exercice d'une nouvelle activité par la Société à compter de la Date de Réalisation de l'Apport de Titres, qui est susceptible d'avoir un effet favorable ou défavorable sur le cours de l'action.

En outre, compte tenu de la répartition du capital de la Société postérieurement à la Date de Réalisation de l'Apport, l'éventuelle cession par Monsieur Louis RAME et/ou Nicolas RAME d'un nombre important d'actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable significatif sur le prix de marché des actions de la Société.

La Société estime que le risque que l'Apport de Titres ait un impact sur le cours de l'action est élevé.

2.4. RISQUE DE LIQUIDITE

À la Date de Réalisation de l'Apport, le flottant des actions de la Société représentera environ 0,46 % du capital social. Ce niveau particulièrement faible de flottant pourrait limiter la liquidité des actions de la Société sur le marché secondaire, rendant difficile la cession ou l'acquisition d'actions à des conditions de prix satisfaisantes.

La Société vise à augmenter progressivement ce flottant à environ 15 % à 20 % dans un horizon de 24 mois, ce qui devrait contribuer à améliorer la liquidité et la fluidité des transactions. Néanmoins, il ne peut être garanti que cette évolution se traduira immédiatement par un marché secondaire pleinement liquide.

Dans ce contexte, les actionnaires pourraient rencontrer des difficultés à céder leurs actions rapidement ou à des conditions de marché optimales.

La Société estime que le risque de liquidité est moyen.

2.5. RISQUE DE VOLATILITE DU COURS DE L'ACTION

Le cours de l'action de la Société pourrait être affecté de manière significative par de nombreux facteurs ayant un impact sur la Société, ses concurrents ou les conditions économiques générales et les secteurs que son activité adresse.

Le prix de marché des actions de la Société pourrait notamment fluctuer de manière sensible en réaction à des événements tels que (i) des variations des résultats financiers ou des perspectives de la Société, (ii) des annonces de concurrents ou d'autres sociétés ayant des activités similaires à la Société, (iii) des annonces concernant les marchés sur lesquels opèrent la Société ou (iv) des évolutions défavorables de l'environnement règlementaire applicable dans les pays ou les marchés propres aux secteur d'activités de la Société. Les informations relatives aux principaux risques propres à la Société

ainsi qu'à son environnement réglementaire sont présentées respectivement aux Sections 3 et 9 de la première partie du Prospectus.

En outre, les marchés boursiers connaissent d'importantes fluctuations qui ne sont pas toujours en rapport avec les résultats et les perspectives des sociétés dont les actions y sont négociées. De telles fluctuations de marché ainsi que la conjoncture économique pourraient également affecter de manière significative le cours de l'action de la Société et entraîner une baisse de la valeur des investissements effectués par les investisseurs. Ce risque est amplifié par la faible liquidité (actuelle et post-Apport) des actions de la Société.

La Société estime que le degré de criticité net de ce risque est moyen.

2.6. RISQUE LIE A LA REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES DE L'APPORT

Conformément au Traité d'Apport, la réalisation de l'Apport de Titres reste soumise à la date des présentes à la réalisation des Conditions Suspensives suivantes :

- Approbation par l'assemblée générale mixte de la Société des décisions suivantes :

  (i) Approbation du Protocole d'Apport au titre de la procédure des conventions réglementées ;
  (ii) Approbation de l'Apport, de l'évaluation des Actions Apportées et de la rémunération de l'Apport ;
  (iii) Augmentation du capital social de la Société en rémunération de l'Apport ;
  (iv) Modification de l'objet social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (v) Modification de la dénomination sociale, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (vi) Modification du siège social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (vii) Institution d'un seuil de franchissement statutaire fixé à 2% du capital ou des droits de vote de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (viii) Suppression de la clause statutaire excluant expressément l'application du droit de vote double légal, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (ix) Modification de l'exercice social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (x) Refonte des statuts de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (xi) Délégation de pouvoirs au Directoire aux fins de constater la réalisation des conditions suspensives en cas d'approbation des résolutions par l'Assemblée Générale ;
  (xii) Pouvoirs donnés au Directoire à l'effet de constater la réalisation définitive de l'Apport et de l'augmentation de capital, et d'apporter aux statuts les modifications corrélatives
  (xiii) Nomination de Madame Karine FENAL en qualité de membre du Conseil de surveillance, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (xiv) Autorisation à conférer au Directoire de la Société en vue de l'achat par la Société de ses propres actions, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (xv) Autorisation de réduction de capital de la Société par voie d'annulation des actions auto détenues, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ; et

(xvi) Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

- Obtention d'une décision définitive purgée de tout recours de l'AMF portant dérogation à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire sur les titres de la Société sur le fondement des dispositions de l'article 234-9,3° du règlement général de l'AMF, étant précisé que l'AMF, par décision en date du 5 juin 2025, a octroyé à Messieurs Louis et Nicolas RAME une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique sur les titres FSDV, du fait du franchissement en hausse des seuils de 30% du capital et des droits de vote de FSDV qui résultera de la réalisation de l'Apport sur le fondement des dispositions de l'article 234-9 3° du règlement général de l'AMF (« Opération de fusion ou d'apport d'actifs soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires »).

Tout ou partie des Conditions Suspensives pourraient ne pas être réalisées ou levées, ce qui aurait pour effet de retarder ou d'empêcher la réalisation de l'Apport de Titres.

La Société estime que le risque lié à la réalisation des Conditions Suspensives de l'Apport est faible.

3. INFORMATIONS ESSENTIELLES

3.1. DECLARATION SUR LE FONDS DE ROULEMENT NET

La Société atteste que de son point de vue, avant et après prise en compte de l'impact de l'Apport de titres, le fonds de roulement net consolidé du groupe est suffisant pour répondre à ses besoins actuels au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'approbation du Prospectus.

3.2. CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT

Conformément au paragraphe 3.2 de l'annexe 11 du Règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 et aux orientations de l'ESMA du 4 mars 2021 (European Securities and Markets Authority - ESMA32-382-1138, paragraphes 166-189), les tableaux ci-dessous présentent les situations des capitaux propres et de l'endettement financier net de la Société et du Groupe BMG au 31 mars 2025.

Il est précisé que les informations chiffrées consolidées ci-après n'ont pas été auditées et n'ont pas fait l'objet d'un examen limité des Commissaires aux comptes.

Situation des Capitaux Propres et des dettes financières *En euros (données consolidées non auditées)*	au 31/03/2025 en k€	
	FSDV	Groupe BMG
Total des dettes financières courantes	-	**49 952**
- Faisant l'objet de garanties	-	49 952
- Faisant l'objet de nantissements	-	
- Sans garanties ni nantissements	-	
Total des dettes financières non courantes (hors partie courante des dettes long terme)	-	**404 155**
- Faisant l'objet de garanties	-	404 155
- Faisant l'objet de nantissements	-	
- Sans garanties ni nantissements	-	
Capitaux Propres (hors résultat de la période)	**1 272**	**332 126**
- Capital Social	2 329	30
- Primes d'émission	-	-
- Réserves du Groupe	- 1 057	238 180
- Report à nouveau	-	93 916

	Situation de l'endettement *En euros (données consolidées non auditées)*	au 31/03/2025 en k€ FSDV	 Groupe BMG
A	Trésorerie	371	8 059
B	Équivalents de trésorerie		4 097
C	Autres actifs financiers courants		
D	**Liquidités (A+B+C)**	371	12 156
E	Dettes financières courantes (y compris les instruments obligataires, mais à l'exclusion de la fraction courante des dettes financières non courantes)		3 790
F	Fraction courante des dettes financières non courantes		52 057
G	**Endettement financier courant (E+F)**	-	55 847
H	**Endettement financier courant net (G-D)**	- 371	43 691
I	Endettement financier non courant (à l'exclusion de la fraction courante et des instruments obligataires)		407 144
J	Instruments de dette		2 632
K	Fournisseurs et autres créditeurs non courants		9 101
L	**Endettement financier non courant (I + J + K)**	-	418 877
M	**Endettement financier total (H+L)**	- 371	462 569

Aucune modification significative des informations figurant dans le tableau ci-dessus n'est intervenue entre le 31 mars 2025 et la date du présent Prospectus.

A la date du présent Prospectus, la Société n'a pas connaissance de dettes indirectes et/ou conditionnelles.

3.3. INTERET DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT A L'EMISSION

Aucune convention, autre que le protocole d'accord conclu entre la Société, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, et Madame Karine FENAL le 23 avril 2025, n'est conclue avec des parties liées. Ce protocole sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale du 30 juin 2025 dans le cadre de la procédure des conventions réglementées.

3.4. RAISONS DE L'EMISSION ET UTILISATION PREVUE DU PRODUIT NET DE L'OPERATION

Cette opération d'Apport des activités de Groupe BMG à FSDV, structure cotée, permettrait l'émergence d'un groupe français coté sur Euronext Paris dans le secteur de l'immobilier.

L'Apport permettra ainsi à la Société d'élargir ses sources de financement et notamment de faire appel au marché pour financer ses futurs investissements et accélérer le développement de nouvelles activités principalement dans le domaine de l'immobilier.

L'émission des Actions Nouvelles a pour objet exclusif de rémunérer les Apports faits par les associés du Groupe BMG au profit de la Société dans le cadre de l'Apport de Titres. Aucun versement en numéraire n'est effectué par les apporteurs et, en conséquence, aucun produit d'émission n'est encaissé par la Société.

La prime d'apport sera inscrite au passif du bilan de la Société (voir Section 5.5 de la deuxième partie du Prospectus).

4. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES DEVANT ETRE OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION SUR LE MARCHE REGLEMENTE D'EURONEXT PARIS

4.1. NATURE, CATEGORIE ET DATE DE JOUISSANCE DES ACTIONS OFFERTES ET ADMISES A LA NEGOCIATION

La Société émettra quatorze millions deux cent quatre-vingt-cinq mille six cent soixante-huit (14.285.668) Actions Nouvelles d'une valeur nominale de quinze euros et cinquante centimes (15,50 €) de valeur nominale chacune en rémunération de l'Apport.

Les Actions Nouvelles seront des actions ordinaires, de même catégorie et entièrement assimilées aux actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société, déjà négociées sur le marché Euronext Paris et négociables, à compter de cette date, sur la même ligne de cotation que ces actions, sous le même code ISIN.

Libellé pour les actions : FAIENCE SARREGUEM. A l'issue de l'Apport de Titres, les actions de la Société auront le libellé SABMG

Code ISIN : FR0000031973

Mnémonique : FAYE. A l'issue de l'Apport de Titres, le Mnémonique sera FSDV

Lieu de cotation : Euronext Paris

Compartiment : C

Classification ICB : 351010

Code LEI : 969500SLRZYUAMUHOD49

4.2. DROIT APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS

Les Actions Nouvelles sont émises dans le cadre de la législation française. Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile et/ou du Code de commerce.

4.3. FORME ET MODE D'INSCRIPTION EN COMPTE DES ACTIONS

Les Actions Nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires.

Conformément à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres d'UPTEVIA.

Il est toutefois précisé que les Actions Nouvelles seront inscrites exclusivement au nominatif pur à la Date de Réalisation de l'Apport de Titres et pendant quelques jours suivant cette date, pour les besoins de leur règlement-livraison auprès des actionnaires de la Société dans le cadre de l'Apport de Titres.

Conformément aux articles L.211-15 et L.211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des Actions Nouvelles résultera de leur inscription au compte-titres de l'acquéreur.

Il est précisé que les actions de la Société (en ce compris les Actions Nouvelles résultant de l'Apport de Titres) ne sont soumises à aucun engagement de conservation.

4.4. DEVISE D'EMISSION

L'émission des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Apport de Titres est réalisée en euros.

4.5. DROITS ATTACHES AUX ACTIONS NOUVELLES

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à l'ensemble des dispositions des statuts de la Société, telles que décrites au sein de la Section 19.2 de la première partie du Prospectus et aux lois et réglementation en vigueur.

4.6. AUTORISATIONS

Dans le cadre de l'Apport, seront soumises à Assemblée générale mixte de la Société en date 30 juin 2025 les résolutions suivantes :

Deuxième résolution

(Approbation de l'Apport, de l'évaluation des Actions Apportées et de la rémunération de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise :

- *du rapport du Directoire,*

- *des rapports émis par les cabinets JPA Révision Expertise et Fiducial Audit en qualité de commissaires aux apports désignés par une ordonnance du Président du Tribunal Activités Economiques de Paris en date du 7 avril 2025,*

- *du traité d'apport en nature et de ses annexes établi par acte sous seing privé entre Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME en qualité d'apporteurs (les « **Apporteurs** ») et la Société (le « **Traité d'Apport** »),*

***approuve**, sans restriction ni réserve, dans toutes ses stipulations, les termes et conditions du Traité d'Apport et notamment :*

- *sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'Article 4 du Traité d'Apport,*
- *sous condition suspensive de l'adoption par la présente Assemblée Générale :*
  - *(i) de la 3ème résolution relative à l'augmentation du capital,*
  - *(ii) des 4ème à 10ème résolutions relatives aux modifications statutaires, et*
- *sous condition suspensive de la nomination par le Conseil de surveillance de la Société de Monsieur Louis RAME en qualité de Président du Directoire et de Monsieur Nicolas RAME en qualité de Directeur Général du Directoire,*

***approuve**, conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'apport à la Société de 179.998 actions de la société OPUPELUS, société par actions simplifiée, au capital de 30 489,80 Euros, dont le siège social est situé le Bois Montbourcher - 49220 Chambellay, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers sous le numéro 392 057 295 (les « **Actions Apportées** ») par les Apporteurs (l' « **Apport** ») et notamment :*

- *le choix du régime juridique et fiscal de l'opération,*

- *l'évaluation des Actions Apportées à la Société pour un montant total de 249.999.222,20 euros, soit une valeur unitaire de 1.388,90 euros par Action Apportée,*

- *la comptabilisation des Actions Apportées,*

- *la rémunération de l'Apport par l'attribution aux Apporteurs de 14.285.668 actions ordinaires nouvelles de la Société (les « **Actions Nouvelles** »),*

- *les modalités de remise aux Apporteurs des Actions Nouvelles de la Société et la date à partir de laquelle les Actions Nouvelles donnent droit aux bénéficies,*

- *le montant de la prime d'apport de 28.571.368,20 euros,*

***prend acte** que compte tenu des caractéristiques du Traité d'Apport, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, en qualité de futurs actionnaires de la Société, seront amenés à l'issue de la réalisation de l'Apport à détenir, chacun, plus de 30% du capital ou des droits de vote de la Société, soit le seuil constitutif de la mise en œuvre d'une offre publique obligatoire. Cependant, s'agissant d'une opération d'apport soumise au vote des actionnaires, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, en qualité de futurs actionnaires, ont requis de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») l'obtention préalable d'une dérogation inconditionnelle au dépôt d'une offre publique obligatoire notamment au regard des dispositions de l'article 234-9, 3° du règlement général de l'AMF (« Opération de fusion ou d'apport d'actifs soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires »). Cette décision ne doit pas avoir été contestée pendant le délai d'appel prévu à l'article R. 621-44 du Code monétaire et financier ou, s'il est fait appel de la décision, l'appel doit avoir été rejeté par une décision définitive non-susceptible d'appel de la Cour d'appel de Paris ou a fait l'objet d'un règlement de manière à ce que la dérogation soit devenue définitive ; cette dérogation constituant une condition suspensive de l'Apport.*

Troisième résolution

(Augmentation du capital social de la Société en rémunération de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance du rapport du Directoire :

- *sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'Article 4 du Traité d'Apport,*

- *sous condition suspensive de l'adoption par la présente Assemblée Générale :*
  - *(i) de la 2ème résolution relative à l'approbation de l'Apport,*
  - *(ii) des 4ème à 10ème résolutions relatives aux modifications statutaires, et*

- *sous condition suspensive de la nomination par le Conseil de surveillance de la Société de Monsieur Louis RAME en qualité de Président du Directoire et de Monsieur Nicolas RAME en qualité de Directeur Général du Directoire,*

***décide**, en conséquence de l'Apport, d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 221.427.854 euros, afin de le porter de 2.328.875 euros à 223.756.729 euros, par la création de 14.285.668 Actions Nouvelles de 15,50 euros de valeur nominale chacune, assorties d'une prime d'apport globale de 28.571.368,20 euros, entièrement libérées, à attribuer dans les proportions suivantes :*

- *7.142.834 Actions Nouvelles au profit de Monsieur Louis RAME,*

- *7.142.834 Actions Nouvelles au profit de Monsieur Nicolas RAME.*

A l'issue de cette opération, le capital social s'élèvera à 223.756.729 euros divisé en 14.435.918 actions de 15,50 euros de nominal chacune.

***décide** que la différence entre la valeur des Actions Apportées de 249.999.222,20 euros et le montant nominal de l'augmentation de capital de la Société de 221.427.854 euros, soit 28.571.368,20 euros, constituera une prime d'apport, qui sera inscrite sur un compte spécial intitulé "prime d'apport" au passif du bilan de la Société et sur lequel tous les actionnaires auront les mêmes droits.*

***décide** que les Actions Nouvelles de la Société émises en rémunération de l'Apport :*

- *seront des actions ordinaires, immédiatement négociables et porteront jouissance immédiate au jour de leur émission, à savoir au jour où le Directoire de la Société constatera la réalisation définitive de l'Apport et de l'augmentation de capital corrélative (la « **Date de Réalisation de l'Apport** »),*
- *seront, dès leur création, complètement assimilées aux actions anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales,*
- *feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le Compartiment C d'Euronext Paris,*

***confère** tous pouvoirs au Directoire de la Société, avec faculté de subdélégation au Président du Directoire de la Société, à l'effet :*

- *de procéder à toutes les formalités requises en vue de l'admission des Actions Nouvelles de la Société aux négociations sur le compartiment C du marché Euronext Paris,*

- *et, plus généralement, de procéder à toutes constatations, déclarations ou communications, établir tous actes réitératifs, confirmatifs, rectificatifs ou supplétifs, et prendre toute mesure, signer tout document, acte ou contrat et effectuer toute formalité ou démarche utile ou nécessaire en vue d'assurer la transmission régulière des Actions Apportées au profit de la Société.*

Quatrième résolution

(Modification de l'objet social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, sous condition suspensive de la réalisation de l'Apport, avec effet immédiat à la Date de Réalisation de l'Apport, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire,

***décide** de modifier l'objet social de la Société et de modifier en conséquence l'article 2 des statuts qui sera rédigé comme suit :*

*« **ARTICLE 2 – OBJET***

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

- *la participation directe ou indirecte de la Société par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises ou toutes sociétés industrielles, commerciales, immobilières ou*

autres, créées ou à créer, et la participation active à la conduite de la politique et au contrôle de celles-ci ;

- *toutes prestations de services, de gestion, de conseil, y compris la maîtrise d'ouvrage déléguée réalisées pour le compte de filiales et sous-filiales ou de tiers ;*

- *la fabrication et le commerce de tous produits céramiques, produits de complément ou de substitution ; l'exploitation ou la gestion, directe ou indirecte, de ces produits et en conséquence la réalisation des diverses opérations correspondant à la nature de cette activité ;*

- *et plus généralement toutes opérations industrielles, civiles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe. »*

Cinquième résolution

(Modification de la dénomination sociale, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, sous condition suspensive de la réalisation de l'Apport, avec effet immédiat à la Date de Réalisation de l'Apport, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire,

***décide** de modifier la dénomination sociale de la Société qui sera désormais dénommée FSDV et de modifier en conséquence l'article 3 des statuts qui sera rédigé comme suit :*

*« **ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE***

La dénomination sociale est : FSDV

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots : « Société anonyme » ou des initiales « SA » et de l'énonciation du montant du capital social. »

Sixième résolution

(Modification du siège social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, sous condition suspensive de la réalisation de l'Apport, avec effet immédiat à la Date de Réalisation de l'Apport, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire,

***décide** de modifier le siège social de la Société et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts qui sera rédigé comme suit :*

*« **ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL***

Le siège social est fixé : Le Bois Montbourcher - 49220 Chambellay.

Il pourra être transféré en tout autre lieu sur l'ensemble du territoire français par décision du Conseil de surveillance, soumise à ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. »

Septième résolution

(Institution d'un seuil de franchissement statutaire fixé à 2% du capital ou des droits de vote de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, sous condition suspensive de la réalisation de l'Apport, avec effet immédiat à la Date de Réalisation de l'Apport, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire,

***décide** d'inclure un seuil de franchissement statutaire fixé à 2% du capital ou des droits de vote de la Société, ou un multiple de ce seuil, et d'inclure, en conséquence, un article 7.2 dans les statuts de la Société qui sera rédigé comme suit :*

*« **7.2 Seuil statutaire – franchissement – sanction***

Outre les obligations légales de déclaration à la Société et à l'Autorité des marchés financiers en cas de franchissement des seuils légaux, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder ou contrôler, directement ou indirectement, au moins deux pour cent (2 %) du capital ou des droits de vote de la Société, est tenue de déclarer à la Société qu'elle a atteint ou franchi ce seuil, dans les quinze jours de ce franchissement, en indiquant la date à laquelle ce seuil a été atteint ou franchi ainsi que le nombre d'actions, de droits de vote, et éventuellement de titres donnant accès à terme au capital de la Société, qu'elle détient ou contrôle.

Le franchissement de seuil résulte de la conclusion de la transaction en Bourse ou hors marché, indépendamment de la livraison des titres.

Cette déclaration doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société, à son siège social.

La même déclaration doit être faite chaque fois que, à la hausse ou à la baisse, un actionnaire agissant seul ou de concert franchit ce même seuil de deux pour cent (2 %), ou un seuil constitué par un multiple de deux pour cent (2 %).

L'inexécution de ces obligations, qui s'ajoutent aux obligations légales, entraîne, à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires détenant cinq pour cent (5 %) des droits de vote de la Société, dans les conditions prévues par les deux premiers alinéas de l'article L.233-14 du Code de commerce, la privation des droits de vote attachés aux actions non déclarées, dans toutes les assemblées générales réunies jusqu'à l'expiration d'un délai de deux années suivant la date de la régularisation de la notification.

L'intermédiaire inscrit comme détenteur de titres conformément au septième alinéa de l'article L.228-1 du Code de commerce est tenu, sans préjudice des obligations des propriétaires des titres, d'effectuer les déclarations prévues au présent article, pour l'ensemble des actions de la Société au titre desquelles il est inscrit en compte.

Pour la mise en œuvre des obligations statutaires d'information prévues au présent article, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus par les articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce ou par le règlement général de l'AMF. »

Huitième résolution

(Suppression de la clause statutaire excluant expressément l'application du droit de vote double légal, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, sous condition suspensive de la réalisation de l'Apport, avec effet immédiat à la Date de Réalisation de l'Apport, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire,

***décide** de supprimer la clause statutaire qui excluait expressément l'application du droit de vote double légal et, en conséquence, de modifier l'article 12 des statuts de la Société qui sera rédigé comme suit :*

*« **ARTICLE 12 - DROITS DE VOTE ATTACHES AUX ACTIONS***

Sauf dans les cas où la loi en dispose autrement, et sauf le droit de vote double prévu ci-après, chaque actionnaire a autant de droits de vote et exprime en assemblée autant de voix qu'il possède d'actions libérées des versements exigibles.

Toutefois, un droit de vote double est attribué dans les conditions légales à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié, au plus tard le deuxième jour précédant la date de l'assemblée, d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement au titre d'actions anciennes en bénéficiant déjà.

La fusion de la Société est sans effet sur le droit de vote double, qui peut être exercé au sein de la Société absorbante, s'il a été institué par ses statuts.

Outre le droit de vote qui lui est attribué par la loi et par les dispositions particulières prévues par les présents statuts, chaque action donne droit à une quotité, proportionnellement au nombre et à la valeur nominale des actions existantes, de l'actif social, des bénéfices après déduction des prélèvements légaux et statutaires, ou du boni de liquidation. »

***précise**, en tant que de besoin, que tout actionnaire justifiant d'une inscription nominative depuis deux (2) ans au moins jouira du droit de vote double immédiatement après l'Assemblée Générale, sans qu'il soit nécessaire d'attendre l'expiration d'un délai de deux (2) ans calculé à partir de la date de l'Assemblée Générale.*

Neuvième résolution

(Modification de l'exercice social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, sous condition suspensive de la réalisation de l'Apport, avec effet immédiat à la Date de Réalisation de l'Apport, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire,

***décide** de modifier la date de clôture de l'exercice social pour la fixer au 31 décembre de chaque année,*

***décide** qu'à titre exceptionnel, l'exercice en cours commencé le 1er avril 2025 se terminera donc le 31 décembre 2025, soit un exercice d'une durée totale de 9 mois,*

***décide** de modifier l'article 25 des statuts qui sera rédigé comme suit :*

*« **ARTICLE 25 – EXERCICE SOCIAL***

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. »

Dixième résolution

(Refonte des statuts de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, sous condition suspensive de la réalisation de l'Apport et de l'adoption des 2ème à 9ème résolutions ci-dessus, avec effet immédiat à la Date de Réalisation de l'Apport, après avoir pris connaissance :

- *du rapport du Directoire,*

- *du projet des Nouveaux Statuts,*

***décide** de procéder à une refonte intégrale des statuts de la Société et d'adopter article par article, puis dans leur ensemble, les Nouveaux Statuts de la Société tels qu'ils figurent en Annexe 1, incluant en particulier (i) le nouveau capital social, (ii) le nouvel objet social, (iii) la nouvelle dénomination sociale, (iv) la modification de l'exercice social, (v) le transfert du siège social, (vi) un seuil de franchissement statutaire fixé à 2% du capital ou des droits de vote de la Société, et (vii) la suppression de la clause statutaire qui excluait expressément l'application du droit de vote double légal prévu à l'article L22-10-46 du Code de commerce.*

***précise** que n'est pas modifiée la durée de la Société.*

Les Nouveaux Statuts seront mis à disposition des actionnaires dans les conditions légales et réglementaires.

Onzième résolution

(Délégation de pouvoirs au Directoire aux fins de constater la réalisation des conditions suspensives en cas d'approbation des résolutions par l'Assemblée Générale)

*L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, **délègue** tous pouvoirs au Directoire, aux fins de constater la réalisation des conditions suspensives stipulées aux résolutions ci-dessus.*

Douzième résolution

(Pouvoirs donnés au Directoire à l'effet de constater la réalisation définitive de l'Apport et de l'Augmentation de Capital, et d'apporter aux statuts les modifications corrélatives)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

et après avoir pris connaissance du rapport du Directoire, sous la condition suspensive de l'adoption :

- *(i) de la 2ème résolution relative à l'approbation de l'Apport,*
- *(ii) de la 3ème résolution relative à l'augmentation du capital,*
- *(iii) des 4ème à 10ème résolutions relatives aux modifications statutaires, et*

sous condition suspensive de la nomination par le Conseil de surveillance de la Société de Monsieur Louis RAME en qualité de Président du Directoire et de Monsieur Nicolas RAME en qualité de Directeur Général du Directoire,

***décide** de donner tous pouvoirs au Directoire à l'effet de constater la réalisation définitive de l'Apport, de constater la réalisation de l'Augmentation de Capital en résultant, et d'apporter aux statuts de la Société les modifications corrélatives.*

- ***Résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire***

Treizième résolution

(Nomination de Madame Karine FENAL en qualité de membre du Conseil de surveillance, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sous condition suspensive de la réalisation de l'Apport et avec effet immédiat à la Date de Réalisation de l'Apport,

après avoir pris connaissance :

- *du rapport du Directoire,*

- *de la lettre de démission de Madame Inga FENAL de son mandat de membre et vice-président du Conseil de surveillance,*

***décide** de nommer Madame Karine FENAL, née le 4 février 1971 à Neuilly-sur-Seine (92200), de nationalité française, résidant 5 chemin de Nogent - 78610 Saint-Léger-en-Yvelines, en qualité de nouvel membre du Conseil de surveillance de la Société, pour une durée de six (6) années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.*

L'Assemblée Générale constate que Madame Karine FENAL déclare accepter ses fonctions et n'être frappée d'aucune incompatibilité.

4.7. DATE PREVUE D'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES

La date prévue pour le règlement-livraison des Actions Nouvelles résultant de l'Apport de Titres est le 30 juin 2025 selon le calendrier indicatif.

4.8. RESTRICTION A LA LIBRE NEGOCIABILITE DES ACTIONS NOUVELLES

Aucune clause statuaire ne restreint la libre négociation des actions composant le capital de la Société.

4.9. REGLEMENTATION FRANÇAISE EN MATIERE D'OFFRES PUBLIQUES

La Société est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques, et notamment aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et aux retraits obligatoires.

4.9.1. Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.2. Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L.433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait), 237-1 et suivants (retrait obligatoire) du règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.10. OFFRES PUBLIQUES D'ACQUISITION LANCEES PAR DES TIERS SUR LE CAPITAL DE LA SOCIETE DURANT LE DERNIER EXERCICE ET L'EXERCICE EN COURS

Aucune offre publique d'achat émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

4.11. REGIME FISCAL DES ACTIONS NOUVELLES

La présente Section constitue une synthèse du régime fiscal applicable aux dividendes versés par la Société à ses actionnaires, personnes physiques ou personnes morales, ayant ou non leur résidence fiscale ou leur siège social en France, en l'état actuel de la législation fiscale française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales tendant à éviter les doubles impositions. Elle s'applique aux actionnaires qui détiennent des actions de la Société autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe en France ou d'un établissement stable en France.

Le droit fiscal de l'État membre de l'investisseur et celui du pays où l'émetteur a été constitué sont susceptibles d'avoir une incidence sur les revenus tirés des valeurs mobilières.

Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires (assorties, le cas échéant, d'un effet rétroactif) ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

De manière générale, ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux actionnaires de la Société.

En tout état de cause, les informations fiscales ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société. Elles ne décrivent pas non plus les conséquences liées à l'Apport ni, plus généralement, les conséquences liées à la souscription, l'acquisition, la détention et la cession d'actions.

Ceux-ci doivent par conséquent s'assurer auprès de leur conseiller fiscal habituel de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier, notamment à raison de l'acquisition, la détention ou la cession des actions de la Société. Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, en prenant en compte, le cas échéant, les dispositions de la convention fiscale internationale signée entre la France et cet Etat.

Il est précisé, en tant que de besoin, que l'entrée en vigueur au 1er janvier 2019 du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu ne modifie pas les règles d'imposition exposées ci-dessous. En effet, les revenus de capitaux mobiliers sont hors du champ d'application de ladite réforme (BOI-IR-PAS-10-20180515, n°30).

Toutefois, les personnes physiques résidentes fiscales françaises qui se livrent à des opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée à titre professionnel doivent se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour déterminer les conséquences et modalités d'application du prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu sur les revenus tirés de ces opérations.

4.11.1. Actionnaires dont la résidence fiscale ou le siège social est située en France

La présente sous-section décrit le régime fiscal susceptible de s'appliquer aux dividendes versés par la Société aux actionnaires, personnes physiques ou personnes morales, ayant leur résidence fiscale ou leur siège social en France. Ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de la fiscalité susceptible de s'appliquer aux actionnaires ayant leur résidence fiscale ou leur siège social en France. Ceux-ci doivent s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

(i) Actionnaires personnes physiques dont la résidence fiscale est située en France

Les paragraphes suivants décrivent le régime fiscal susceptible de s'appliquer aux dividendes versés par la Société aux personnes physiques, ayant leur résidence fiscale en France, détenant les actions de la Société dans le cadre de leur patrimoine privé en dehors du cadre d'un plan d'épargne en actions et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations.

Retenue à la source

Les dividendes versés par la Société aux personnes physiques dont la résidence fiscale est située en France ne sont, en principe, pas soumis à retenue à la source.

Toutefois, en application des articles 119 bis 2 et 187 du code général des impôts (« CGI »), sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, si les dividendes sont payés hors de France dans un État ou territoire non-coopératif (« ETNC ») au sens de l'article 238-0 A du CGI (la liste des ETNC est publiée par arrêté ministériel et est mise à jour annuellement – la liste des ETNC est actuellement la suivante : Anguilla, Iles Vierges Britanniques, Panama, Seychelles, Vanuatu, Fidji, Guam, Iles Vierges américaines, Samoa américaines, Samoa, Trinité et Tobago, Palaos, Bahamas, Îles Turques et Caïques), les dividendes versés par la Société font l'objet d'une retenue à la source de 75% du montant brut des revenus distribués, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel État ou territoire.

Prélèvement forfaitaire non libératoire et impôt sur le revenu

En application de l'article 117 quater du CGI, les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8% assis sur le montant brut des revenus distribués, sous réserve

de certaines exceptions tenant, notamment, aux contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas certains seuils.

En effet, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année, tel que défini au 1° du IV de l'article 1417 du CGI, est inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs et à 75.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune peuvent demander à être dispensées de ce prélèvement, dans les conditions prévues à l'article 242 quater du CGI, c'est-à-dire en produisant, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus distribués, auprès des personnes qui en assurent le paiement, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement desdits revenus est inférieur aux seuils susmentionnés. Toutefois, les contribuables qui acquièrent des actions après la date limite de dépôt de la demande de dispense susmentionnée peuvent, sous certaines conditions, déposer cette demande de dispense auprès de leur établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions, en application du paragraphe 320 de la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-20-10 publiée le 6 juillet 2021.

Ce prélèvement forfaitaire non libératoire est effectué par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France. Si l'établissement payeur est établi hors de France, les dividendes versés par la Société sont déclarés et le prélèvement correspondant payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des dividendes, soit par le contribuable lui-même auprès du service des impôts de son domicile, soit par l'établissement payeur, lorsqu'il est établi dans un Etat membre de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein et qu'il a été mandaté à cet effet par le contribuable.

Ce prélèvement forfaitaire non libératoire constitue un acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré, l'excédent étant restitué. Il est rappelé que les dividendes régulièrement versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont imposés (i) à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8% (dit prélèvement forfaitaire unique ou « flat tax ») ou (ii) sur option expresse et irrévocable devant être exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration, au barème progressif de l'impôt sur le revenu après un abattement de 40%. L'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ du prélèvement forfaitaire unique.

Prélèvements sociaux

Le montant brut des dividendes distribués par la Société est également soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2% répartis comme suit :

La contribution sociale généralisée au taux de 9,2% ;
La contribution pour le remboursement de la dette sociale, au taux de 0,5% ; et
Le prélèvement de solidarité prévu à l'article L. 136-6 du Code de la sécurité sociale, au taux de 7,5%.

Ces prélèvements sociaux sont effectués de la même manière que le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% précité.

Ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable lorsque les dividendes sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 12,8%. En cas d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, la CSG est déductible, à hauteur de 6,8 % (le surplus, soit 2,4%, n'est pas déductible).

Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

En vertu de l'article 223 sexies du CGI, les contribuables passibles de l'impôt sur le revenu sont redevables d'une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (« CEHR »), au taux de :

3%, pour la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre 250.000 euros et 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, divorcés ou séparés et entre 500.000 euros et 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune ; 4%, pour la fraction du revenu fiscal de référence qui excède 500.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, divorcés ou séparés et 1.000.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

L'assiette de la CEHR est constituée du montant du revenu fiscal de référence du foyer fiscal tel que défini au 1 du IV de l'article 1417 du CGI. Le revenu fiscal de référence visé à l'article 1417 du CGI comprend notamment les dividendes perçus par les contribuables concernés.

Contribution différentielle sur les hauts revenus

En vertu de l'article 224 du CGI, il est institué une contribution à la charge des contribuables domiciliés fiscalement en France au sens de l'article 4 B du CGI dont le revenu fiscal de référence (défini ci-dessous) est supérieur à 250.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à 500.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

Le revenu fiscal de référence pris en compte pour l'appréciation de ces limites s'entend du revenu fiscal de référence du foyer tel que défini au 1 du IV de l'article 1417 du CGI, après ajustements mentionnés au 1° à 7° du II de l'article 224 du CGI.

Le revenu fiscal de référence comprend notamment les dividendes perçus par les contribuables concernés.

Pour la détermination de ce revenu fiscal de référence, les revenus qui, par leur nature, ne sont pas susceptibles d'être recueillis annuellement et dont le montant dépasse la moyenne des revenus nets d'après lesquels le contribuable a été soumis à l'impôt sur le revenu au titre des trois dernières années sont retenus pour le quart de leur montant (et il en est de même de l'imposition correspondante).

La contribution est égale à la différence position entre (i) le montant résultant de l'application d'un taux de 20 % au revenu fiscal de référence tel que défini ci-dessus et (ii) le montant résultant de la somme de l'impôt sur le revenu (ajusté conformément au 1° et au 2° du IV de l'article 224 du CGI), de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus ainsi que des prélèvements libératoires de l'impôt sur le revenu mentionnés au c du 1° du IV de l'article 1417 du CGI, majoré de 1.500 euros par personne à charge et de 12.500 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

(ii) Actionnaires personnes morales dont le siège social est situé en France – Résidents fiscaux de France

Les revenus distribués au titre des actions détenues par les personnes morales dont la résidence fiscale est située en France ne seront, en principe, soumis à aucune retenue à la source.

Toutefois, si les dividendes versés par la Société sont payés hors de France dans un ETNC, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75% en application des articles 119 bis 2 et 187 du CGI, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire.

Les dividendes perçus par ces personnes sont en principe imposables dans les conditions de droit commun. Pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022, ce taux est fixé à 25%. L'impôt sur les sociétés est majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% qui s'applique au montant de l'impôt sur les sociétés excédant 763.000 euros par période de douze mois (article 235 ter ZC du CGI). Cette contribution n'est pas déductible des résultats imposables.
Sous certaines conditions, les PME sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues aux articles 219 I b et 235 ter ZC du CGI, d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés à 15% (sur la fraction de leur bénéfice n'excédant pas 42.500 euros) et d'une exonération de la contribution sociale de 3,3%.

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant une participation constituant des titres de participation, peuvent bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères en vertu duquel les dividendes perçus par la société mère ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part forfaitaire représentative des frais et charges supportés par cette société et égale à 5% du montant desdits dividendes. Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, les titres doivent, en particulier, être ou avoir été conservés pendant un délai de deux ans à compter de leur inscription en compte et représenter au moins 5% du capital de la société émettrice.

Régime spécial des plans d'épargne en actions (« PEA »)

Plan d'épargne en actions

Les actions ordinaires de la Société constituent des actifs éligibles au PEA pour les actionnaires personnes physiques dont la résidence fiscale est située en France.

Le plafond des versements dans un PEA est de 150.000 euros (étant rappelé que pour un couple marié ou pacsé, chaque personne composant le couple peut souscrire un PEA).

Sous certaines conditions tenant, notamment, à l'absence de retrait ou de rachat portant sur les titres inscrits en PEA avant la cinquième année de son fonctionnement, le PEA ouvre droit :

Pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des dividendes, et des plus-values nettes de cession, générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition notamment que ces plus-values soient maintenues dans le PEA ; et au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison des dividendes et des plus-values nettes de cession depuis l'ouverture du plan. Cependant, ces dividendes et ces plus-values restent soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2% (*cf. supra*).

Les moins-values réalisées sur des actions détenues dans le cadre du PEA ne sont en principe imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre (des règles spécifiques s'appliquent toutefois à certains cas de clôture du PEA). Les investisseurs sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal sur cette question.

A défaut de respecter les conditions de l'exonération, il résulte des dispositions de l'article 200 A du CGI que le gain net résultant d'un retrait ou d'un rachat effectué sur un PEA avant l'expiration de la cinquième année de fonctionnement du PEA est soumis, en plus des prélèvements sociaux au taux global de 17,2%, au prélèvement forfaitaire unique au taux d'imposition de 12,8%, sauf option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu (*cf. supra*).

Plan d'épargne en actions dit « PME-ETI »

Le PEA dit « PME-ETI » bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA. Les titres éligibles doivent notamment avoir été émis par une entreprise qui, d'une part, occupe moins de 5.000 personnes et qui, d'autre part, a un chiffre d'affaires annuel n'excédant pas 1,5 milliard d'euros ou un total de bilan n'excédant pas 2 milliards d'euros. Un décret d'application (n° 2014-283) précisant ces conditions a été publié le 5 mars 2014. Lorsque les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation, ces derniers doivent également être émis par une entreprise dont la capitalisation boursière est inférieure à un milliard d'euros ou l'a été à la clôture d'un au moins des quatre exercices comptables précédant l'exercice pris en compte pour apprécier l'éligibilité des titres de la société émettrice. Les seuils financiers et d'effectifs des sociétés dont les titres sont cotés sont appréciés sur la base des comptes consolidés de la société émettrice des titres concernés et, le cas échéant, de ceux de ses filiales.

Le plafond des versements est fixé à 225.000 euros (depuis la loi 2019-486 du 22 mai 2019 applicable à compter du 24 mai 2019, le plafond était de 75.000 euros auparavant).

Chaque contribuable (ou conjoint ou partenaire de PACS) peut détenir à la fois un PEA « classique » et un PEA « PME-ETI » (mais ne peut en revanche être titulaire que d'un plan de chaque type), la somme des versements effectués ne pouvant toutefois excéder 225.000 euros.

Les actions ordinaires de la Société sont éligibles au PEA dit « PME-ETI » dans la mesure où les conditions de seuil susvisées sont respectées.

4.11.2. Actionnaires dont la résidence fiscale ou le siège social est située hors de France

Les informations contenues dans la présente section constituent une synthèse du régime fiscal susceptible de s'appliquer, en l'état actuel de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales tendant à éviter les doubles impositions, aux investisseurs qui n'ont pas leur résidence fiscale ou leur siège social en France et qui recevront des dividendes à raison des actions de la Société qu'ils détiendront autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe ou d'un établissement stable en France.

Ceux-ci doivent néanmoins s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier. Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence.

(i) Actionnaires personnes physiques dont la résidence fiscale est située hors de France

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal du bénéficiaire personne physique effectif est situé hors de France en application des articles 119 bis 2 et 187 du CGI. Sous réserve de ce qui est indiqué ci-après, le taux de cette retenue à la source est fixé à 12,8%. Elle est liquidée sur le montant brut des revenus mis en paiement.

Toutefois, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75%, s'ils sont payés ou réputés payés hors de France dans un ETNC au sens de l'article 238-0 A du CGI, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire. La liste des ETNC est publiée par arrêté interministériel (*cf. supra*).

Cette retenue à la source peut être réduite, voire supprimée, en application des conventions fiscales internationales tendant à éviter les doubles impositions conclues par la France et l'Etat de résidence du bénéficiaire. Les actionnaires sont invités à se renseigner sur les modalités pratiques d'application des conventions fiscales internationales, telles que notamment prévues par la doctrine administrative (BOI-INT-DG-20-20-20-20-20120912) relative aux procédures dites « normale » ou « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

(ii) Actionnaires personnes morales dont le siège social est situé hors de France

Les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source au taux de 25%, prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le siège social du bénéficiaire est situé hors de France en application des articles 119 bis 2 et 187 du CGI.

Toutefois :

- A condition de remplir les critères prévus par la doctrine administrative (notamment, BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, n° 580 et s.), les organismes à but non lucratif, dont le siège est situé (i) dans un État membre de l'Union européenne ou (ii) dans un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales (Islande, Norvège et Liechtenstein), peuvent bénéficier d'un taux de retenue à la source réduit à 15% (article 187 du CGI) ;

- Sous réserve de remplir les conditions visées à l'article 119 ter du CGI telles qu'elles sont commentées par la doctrine administrative (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-10 publiée le 3 juillet 2019), les personnes morales qui détiennent, en pleine propriété ou en nue-propriété pendant au moins deux ans, 10% au moins du capital de la Société peuvent bénéficier d'une exonération de retenue à la source à raison des dividendes versés par la Société si (i) leur siège de direction effective est situé dans un État membre de l'Union européenne, ou dans un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales (Islande, Norvège et Liechtenstein), (ii) elles revêtent l'une des formes prévues à l'annexe à la directive 2011/96/UE du 30 novembre 2011 ou une forme équivalente et (iii) elles sont passibles d'un impôt sur les sociétés visé à l'annexe I de la directive précitée dans l'Etat de leur siège de direction effective ;

- Sous réserve de remplir les conditions visées à l'article 119 ter 2 c du CGI telles qu'elles sont commentées par la doctrine administrative (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20160607), les personnes morales qui détiennent, en pleine propriété ou en nue-propriété pendant au moins deux ans, au moins 5% du capital de la Société peuvent bénéficier d'une exonération de retenue à la source à raison des dividendes versés par la Société si (i) elles sont privées de toute possibilité d'imputation de la retenue à la source dans leur Etat de résidence et (ii) leur siège de direction effective est situé dans un État membre de l'Union européenne, en Islande, en Norvège ou au Liechtenstein.

Les actionnaires concernés sont invités à se renseigner sur les modalités d'application de ces exonérations.

Toutefois, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75% (sous réserve, le cas échéant, des dispositions plus favorables des conventions internationales) s'ils sont payés ou réputés payés hors de France dans un ETNC au sens des dispositions prévues à l'article 238-0 A du CGI, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits n'ont ni pour

objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire. La liste des ETNC est publiée par arrêté interministériel et mise à jour annuellement (cf. supra).

Droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 726, I du CGI, les cessions portant sur les actions de la Société, dans la mesure où elles ne sont pas soumises à la taxe sur les transactions financières visée à l'article 235 ter ZD du CGI, sont susceptibles d'être soumises à un droit d'enregistrement, en cas de constatation desdites cessions par acte (passé en France ou à l'étranger) au taux proportionnel unique de 0,1 % assis sur le prix de cession des actions.

4.12. INCIDENCE D'UNE RESOLUTION AU TITRE DE LA DIRECTIVE 2014/59/UE

Non applicable.

4.13. IDENTITE ET COORDONNEES DE L'OFFREUR DES VALEURS MOBILIERES

Non applicable.

5. MODALITES ET CONDITIONS DE L'OPERATION

5.1. CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'EMISSION, CALENDRIER PREVISIONNEL ET MODALITES D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION

5.1.1. Conditions auxquelles l'opération est soumise

Contexte de l'Apport de Titres

Afin de permettre au Groupe BMG d'accéder aux marchés financiers, Messieurs Louis et Nicolas RAME ont souhaité faire Apport à la Société :

- de la pleine propriété de quatre-vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (89.999) actions que Monsieur Louis RAME détient au sein du Groupe BMG ; et
- de la pleine propriété de quatre-vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (89.999) actions que Monsieur Nicolas RAME détient au sein du Groupe BMG.

Au résultat de l'Apport de Titres, la Société reprendra l'activité du Groupe BMG.

L'Apport de Titres permettra également à la Société de faire appel au marché pour financer ses futurs investissements et accélérer le développement de nouvelles activités dans le domaine immobilier.

Dirigeants communs

A la date du Prospectus, la Société et le Groupe BMG n'ont aucun dirigeant commun.

L'Apport de Titres sera accompagné de (i) la démission de Madame Karine FENAL et de Monsieur Alain PERON de leurs mandats de membres du Directoire de la Société, (ii) la démission de Madame Inga FENAL de son mandat de vice-présidente et membre du Conseil de surveillance, (iii) de la nomination de Monsieur Louis RAME en qualité de Président du Directoire et de Monsieur Nicolas RAME en qualité

de Directeur Général, et (iv) de la nomination de Madame Karine FENAL en qualité de membre du Conseil de surveillance de la Société.

Traité d'Apport

Le Traité d'Apport entre la Société et Messieurs Nicolas ou Louis RAME a été signé le 22 mai 2025, après autorisation préalable du Conseil de surveillance au cours de sa réunion du même jour.

Le Traité d'Apport figure en **Annexe 9** du Prospectus.

Date d'arrêté des comptes utilisés pour la détermination des valeurs d'apport

Les comptes utilisés pour établir les conditions de l'Apport sont :

- Les comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 mars 2024 ; et
- Les comptes consolidés du Groupe BMG pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Conditions suspensives de l'Apport de Titres

Conformément au Traité d'Apport, la réalisation de l'Apport reste soumise à la date des présentes à la réalisation des conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

- Approbation par l'assemblée générale mixte de la Société des décisions suivantes :

  (i) Approbation du Protocole d'Apport au titre de la procédure des conventions réglementées ;
  (ii) Approbation de l'Apport, de l'évaluation des Actions Apportées et de la rémunération de l'Apport ;
  (iii) Augmentation du capital social de la Société en rémunération de l'Apport ;
  (iv) Modification de l'objet social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (v) Modification de la dénomination sociale, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (vi) Modification du siège social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (vii) Institution d'un seuil de franchissement statutaire fixé à 2% du capital ou des droits de vote de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (viii) Suppression de la clause statutaire excluant expressément l'application du droit de vote double légal, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (ix) Modification de l'exercice social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (x) Refonte des statuts de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
  (xi) Délégation de pouvoirs au Directoire aux fins de constater la réalisation des conditions suspensives en cas d'approbation des résolutions par l'Assemblée Générale ;
  (xii) Pouvoirs donnés au Directoire à l'effet de constater la réalisation définitive de l'Apport et de l'augmentation de capital, et d'apporter aux statuts les modifications corrélatives
  (xiii) Nomination de Madame Karine FENAL en qualité de membre du Conseil de surveillance, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;

(xiv) Autorisation à conférer au Directoire de la Société en vue de l'achat par la Société de ses propres actions, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
(xv) Autorisation de réduction de capital de la Société par voie d'annulation des actions auto détenues, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ; et
(xvi) Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

- Obtention d'une décision définitive purgée de tout recours de l'AMF portant dérogation à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire sur les titres de la Société sur le fondement des dispositions de l'article 234-9,3° du règlement général de l'AMF, étant précisé que l'AMF, par décision en date du 5 juin 2025, a octroyé à Messieurs Louis et Nicolas RAME une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique sur les titres FSDV, du fait du franchissement en hausse des seuils de 30% du capital et des droits de vote de FSDV qui résultera de la réalisation de l'Apport sur le fondement des dispositions de l'article 234-9 3° du règlement général de l'AMF (« Opération de fusion ou d'apport d'actifs soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires »)..

Il est précisé que :

(i) JPA Révision Expertise et Fiducial Audit désignés en qualité de Commissaires aux apports par ordonnance du Président du Tribunal des Activités Economiques de Paris, ont remis à la Société leurs rapports relatifs (i) à la valeur des apports et aux conditions de l'Apport et (ii) à la rémunération des apports le 22 mai 2025, lesquels sont reproduits en **Annexe 1** du Prospectus ; et

(ii) Le Prospectus a été approuvé ce jour par l'AMF (ce qui constituait une condition suspensive à la réalisation de l'Apport au même titre que la remise par les Commissaires aux apports de leurs rapports sur la valeur des Apports et les conditions de l'Apport).

En conséquence, à la date du Prospectus, seules les conditions relatives à (i) l'approbation de l'Apport par l'assemblée générale mixte de la Société qui se tiendra le 30 juin 2025 et (ii) l'expiration du délai de recours à l'encontre de la décision de l'AMF de dérogation à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire, ne sont pas encore réalisées.

Date de Réalisation – Date d'effet

L'Apport de Titres devrait être réalisé le 30 juin 2025, sous réserve de son approbation par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société devant se tenir le même jour.

Régimes juridique et fiscal de l'Apport de Titres

D'un point de vue juridique, l'Apport est placé sous le régime juridique des apports en nature tel que fixé par les dispositions de l'article L.225-147 du Code de commerce.

S'agissant d'un Apport de Titres effectué au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, ce dernier entrera dans le champ d'application du dispositif du report d'imposition conformément aux dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI.

En matière de droits d'enregistrement et conformément aux dispositions de l'article 810, I du Code général des impôts, l'Apport consenti à titre pur et simple, sera enregistré gratuitement.

Rémunération des apports

Conformément aux règles rappelées par la doctrine administrative BOI-IS-FUS-30-20 n°20, il a été convenu entre la Société et le Groupe BMG que la rémunération de l'Apport est déterminée sur la base de la valeur réelle des Actions Apportées.

Dans le cadre de l'Apport, le Groupe BMG a été valorisé à la somme de deux cent soixante-dix-sept millions sept cent quatre-vingt-mille euros (277.780.000 €), soit mille trois cent quatre-vingt-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (1.388,90 €) par action composant son capital. En conséquence l'Apport est valorisé à la somme totale de deux cent quarante-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille deux cent vingt-deux euros et vingt centimes (249.999.222,20 €), soit mille trois cent quatre-vingt-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (1.388,90 €) par Action Apportée. Cette valorisation prend notamment en considération une distribution de dividendes par OPUPELUS d'un montant de 2,5 M€ à intervenir en juin 2025.

La Société est valorisée globalement à deux millions six cent vingt-neuf mille trois cent soixante-quinze euros (2.629.375 €), soit dix-sept euros et cinquante centimes (17,50 €) par action composant son capital.

En contrepartie de l'Apport, il sera attribué à Messieurs Louis et Nicolas RAME quatorze millions deux cent quatre-vingt-cinq mille six cent soixante-huit (14.285.668) actions d'une valeur nominale de quinze euros et cinquante centimes (15,50 €) chacune qui seront émises par la Société à la Date de Réalisation au prix de dix-sept euros et cinquante centimes (17,50 €) par action en rémunération de l'Apport et selon la répartition suivante :

(i) à hauteur de sept millions cent quarante-deux mille huit cent trente-quatre (7.142.834) Actions Nouvelles qui seront attribuées à Louis RAME ; et

(ii) à hauteur de sept millions cent quarante-deux mille huit cent trente-quatre (7.142.834) Actions Nouvelles qui seront attribuées à Nicolas RAME.

Les Actions Nouvelles seront émises par la Société lors de l'approbation de l'Apport par l'assemblée générale mixte de la Société, à titre d'augmentation de son capital social, pour un montant total de deux cent vingt-et-un millions quatre cent vingt-sept mille huit cent cinquante-quatre euros (221.427.854 €), au profit de Messieurs Louis et Nicolas RAME.

Cette augmentation de capital sera majorée d'une prime d'apport d'un montant de vingt-huit millions cinq cent soixante et onze mille trois cent soixante-huit euros et vingt centimes (28.571.368,20 €).

Messieurs Louis et Nicolas RAME renonceront à la soulte résultant de l'Apport d'un montant total de trente-deux euros et vingt centimes (32,20 €), laquelle correspond à la différence entre la valeur totale d'apport de l'ensemble des Actions Apportées et la valeur totale des Actions Nouvelles émises en rémunération de l'Apport.

Calendrier indicatif

Dates	Principales étapes
7 avril 2025	- Ordonnance de désignation des commissaires aux apports
23 avril 2025	- Signature du protocole d'accord entre Karine FENAL et Louis et Nicolas RAME
22 mai 2025	- Signature du Traité d'Apport - Communiqué sur les principales conditions et modalités de l'Apport

26 mai 2025	- Publication d'un avis de réunion au BALO en vue de l'AGM du 30 juin 2025 - Dépôt au greffe des rapports des Commissaires aux apports
5 juin 2025	- Décision de l'AMF de non-lieu au dépôt obligatoire d'une offre publique en application de l'article 234-9, 3° du règlement général de l'AMF
Début juin 2025	- Approbation du Prospectus par l'AMF - Communiqué de presse relatif à l'approbation et la mise à disposition du Prospectus
30 juin 2025	- Assemblée général mixte de la Société approuvant l'Apport - Réalisation de l'Apport - Avis Euronext Paris relatif à l'émission des Actions Nouvelles - Règlement-livraison des Actions Nouvelles
1er juillet 2025	- Admission aux négociations des actions nouvelles

Le public sera informé de toute modification du calendrier prévisionnel ci-dessus au moyen d'un avis Euronext ainsi qu'un communiqué de presse diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet (www.fsdv.fr).

5.1.2. Montant total de l'émission

L'émission des quatorze millions deux cent quatre-vingt-cinq mille six cent soixante-huit (14.285.668) Actions Nouvelles d'une valeur nominale de quinze euros et cinquante centimes (15,50 €) entraînera une augmentation de capital d'un montant nominal de deux cent vingt-et-un millions quatre cent vingt-sept mille huit cent cinquante-quatre euros (221.427.854 €) euros.

5.1.3. Procédure et période de souscription

Non applicable.

5.1.4. Révocation et suspension de l'opération

Non applicable.

5.1.5. Réduction de la souscription

Non applicable.

5.1.6. Montant minimum et/ou montant maximum d'une souscription

Non applicable.

5.1.7. Révocation des ordres de souscription – Période de révocation

Non applicable.

5.1.8. Versement des fonds et modalités de délivrance des Actions Nouvelles

La date prévue pour le règlement-livraison des Actions Nouvelles est le 30 juin 2025 selon le calendrier indicatif envisagé.

Les Actions Nouvelles seront inscrites au nominatif pur sur un compte-titres ouvert au nom du bénéficiaire dans les livres d'UPTEVIA, mandatée par la Société.

5.1.9. Annonce de la réalisation de l'Apport

La Société diffusera un communiqué aux fins d'informer les actionnaires et le marché de la réalisation de l'Apport de Titres.

5.1.10. Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription

L'approbation de l'Apport de Titres et des conditions de sa rémunération par l'assemblée générale mixte du 30 juin 2025 emporte renonciation par les actionnaires de la Société à leur droit préférentiel de souscription aux Actions Nouvelles émises par la Société en rémunération des apports dans le cadre de l'Apport de Titres.

5.2. PLAN DE DISTRIBUTION ET D'ALLOCATION DES ACTIONS NOUVELLES

5.2.1. Catégories d'investisseurs potentiels

Les Actions Nouvelles seront attribuées à Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME selon la répartition suivante :

- à hauteur de sept millions cent quarante-deux mille huit cent trente-quatre (7.142.834) Actions Nouvelles qui seront attribuées à Louis RAME ; et

- à hauteur de sept millions cent quarante-deux mille huit cent trente-quatre (7.142.834) Actions Nouvelles qui seront attribuées à Nicolas RAME.

5.2.2. Engagements et intentions de souscription

Non applicable.

5.2.3. Information de pre-allocation

Non applicable.

5.2.4. Notification aux souscripteurs

Non applicable.

5.3. ETABLISSEMENT DU PRIX

L'Apport de Titre ne donne pas lieu à l'établissement d'un prix au sens du paragraphe 5.3.4 de l'Annexe 11 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019, tel qu'il pourrait être fixé dans le cadre d'une offre au public, compte tenu de la nature de l'opération d'Apport de Titres, qui donne lieu à l'émission d'actions en rémunération des apports effectués dans ce cadre. Il est précisé que les conditions de l'Apport de Titres, en particulier ses modalités de rémunération, ont été appréciées conformément à la réglementation applicable.

5.4. PLACEMENT ET PRISE FERME

Non applicable

5.5. PRIME D'APPORT

Les Actions Nouvelles seront émises par la Société lors de l'approbation de l'Apport par l'assemblée générale mixte de la Société, à titre d'augmentation de son capital social, pour un montant total de deux cent vingt-et-un millions quatre cent vingt-sept mille huit cent cinquante-quatre euros (221.427.854 €) au profit de Messieurs Louis et Nicolas RAME.

Cette augmentation de capital sera majorée d'une prime d'apport d'un montant de vingt-huit millions cinq cent soixante et onze mille trois cent soixante-huit euros et vingt centimes (28.571.368,20 €).

5.6. REMUNERATION DE L'APPORT

5.6.1. Parité d'Echange

La rémunération des apports dans le cadre de l'Apport de Titres est fixée en fonction de la Parité d'Echange retenue par la Société et le Groupe BMG, qui s'établit à 1 action du Groupe BMG pour 79,36571 actions de la Société.

5.6.2. Méthodes d'évaluation

L'évaluation de l'Apport repose sur le calcul de l'ANR (actif net réévalué) comme il est d'usage dans les sociétés immobilières. L'ANR du groupe BMG est déterminé selon les règles IFRS en vigueur au 31 décembre 2024, et validé par les commissaires aux comptes du Groupe BMG.

Le bilan est principalement constitué :

- A l'actif : pour 91 % de l'actif net, de biens immobiliers valorisés par l'expert immobilier indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation France au cours du mois de décembre 2024 et dont une synthèse figure dans les états financiers du Groupe BMG.

- Au passif : de la dette financière pour 47% inscrite à la valeur nominale de chaque dette restante due. Le passif est complété de l'impôt latent pour 10%.

Le solde du passif est constitué des capitaux propres pour 35%.

Les capitaux propres du Groupe BMG s'élèvent à 332 126 k euros au 31 décembre 2024. L'Apport étant de près de 90% du capital, l'ANR des titres apportés est de 298.910 k euros.

Afin de tenir compte des conditions et uses et coutumes de marchés, une décote de 15% a été appliquée. Cela permet ainsi d'anticiper la décote usuelle observée sur les marchés. Le Groupe BMG ayant acté la diminution de valeur des actifs au bilan, il n'est pas nécessaire d'aller au-delà. Le taux de rendement des actifs étant de plus de 7%, la décote appliquée reste très protectrice pour les potentiels investisseurs et les minoritaires.

Au 31 décembre 2024, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME détiennent ensemble l'intégralité du capital constitué de 200 000 actions dont 179 998 actions seront apportées à la Société. La valeur des 179 998 Actions Apportées est de 179 998/200 000 * 277 780 K euros, soit 249 999 k euros.

Le prix retenu est de 1.388,90 euros par action du Groupe BMG, soit une valeur globale d'Apport de 249.999.222,20 euros.

La Société est valorisée à hauteur de 1 989 593 euros, et ainsi l'action FSDV est valorisée à 17,50 euros (sur la base de 113 691 actions, les actions d'autocontrôle ayant été neutralisées). Le tableau suivant présente le calcul réalisé pour cette valorisation :

postes	deal
ACTIF	
Trésorerie	350 000 €
Terrains	800 000 €
Cotation / coquille	500 000 €
Immobilisations destinées à être cédées	230 000 €
Autres créances	161 000 €
PASSIF	
Provisions	
Dettes	
Litige	
Résultat prévisionnel 1er semestre 2024/2025	-51 408 €
Valeur donnée à F.S.D.V.	**1 989 593 €**
nombre d'actions (hors auto-détention et autto-contrôle)	113 691
soit par action	**17,50 €**

Le prix retenu extériorise une prime de 23% par rapport au cours de clôture de la Société au 22 avril 2025, dernier jour d'échange avant l'annonce de l'opération d'Apport, qui s'élevait à 14,20 euros.

5.6.3. Analyse des méthodes d'évaluation par les Commissaires aux apports

Les cabinets JPA Révision Expertise et Fiducial Audit, en qualité de Commissaires aux apports, ont remis à la Société leurs rapports relatifs à la valeur des apports et à la rémunération des apports le 22 mai 2025, qui sont reproduits en **Annexe 1** du Prospectus. Les développements ci-après présentent de façon synthétique les conclusions desdits rapports.

Les conclusions du rapport des Commissaires aux apports sur la valorisation de l'Apport sont les suivantes :

> *« 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 la somme totale de deux cent quarante-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille deux cent vingt-deux euros et vingt centimes (249.999.222,20 €), soit mille trois cent quatre-vingt-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (1.388,90 €) par Action Apportée € 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. »*

Les conclusions du rapport des Commissaires aux apports sur la rémunération de l'Apport sont les suivantes :

> *Sur la base de nos travaux, à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la rémunération de l'apport des titres Opupelus, arrêtée par les parties et conduisant à émettre 14.285.668 actions de la société FSDV, présente un caractère équitable.*

6. ADMISSION A LA NEGOCIATION ET MODALITES DE NEGOCIATION

6.1. ADMISSION A LA NEGOCIATION

Les Actions Nouvelles émises en rémunération des apports, dont l'admission aux négociations sur Euronext Paris est demandée, sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société.

Elles seront admises aux négociations sur Euronext Paris (compartiment C) dès leur émission prévue le 30 juin 2025 selon le calendrier indicatif, sur la même ligne de cotation que les actions existantes sous le même code ISINFR0000031973.

Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.

6.2. PLACE DE COTATION

Les actions de la Société sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris (compartiment C).

A la date du Prospectus, les actions de la Société font l'objet d'une cotation au double fixing. Postérieurement à la réalisation de l'Apport, les actions de la Société feront l'objet d'une cotation en continu.

6.3. OFFRES SIMULTANEES DE VALEURS MOBILIERES

Non applicable.

6.4. CONTRAT DE LIQUIDITE

Non applicable.

6.5. STABILISATION

Non applicable.

6.6. SURALLOCATION ET RALLONGE

Non applicable.

7. DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES SOUHAITANT LES VENDRE

7.1. NOM ET ADRESSE DE TOUTE PERSONNE OFFRANT DE VENDRE SES VALEURS MOBILIERES

Néant.

7.2. NOMBRE ET CATEGORIE DES VALEURS MOBILIERES OFFERTES PAR CHACUN DES DETENTEURS SOUHAITANT LES VENDRE

Néant.

7.3. TAILLE DE LA PARTICIPATION AVANT ET APRES L'EMISSION DE VALEURS MOBILIERES VENDUES PAR UN ACTIONNAIRE MAJORITAIRE

Néant.

7.4. ENGAGEMENTS DE CONSERVATION

Néant.

8. DEPENSES LIEES A L'APPORT

L'émission des Actions Nouvelles a pour objet exclusif de rémunérer les Apports faits par les associés du Groupe BMG au profit de la Société dans le cadre de l'Apport de Titres. Aucun versement en numéraire n'est effectué par les apporteurs et, en conséquence, aucun produit d'émission n'est encaissé par la Société.

Les dépenses communes liées à l'Apport, constituées en particulier par les honoraires des conseils juridiques, des conseils comptables, des experts, des Commissaires aux comptes, des Commissaires aux apports et des autres prestataires de services liés à l'Apport, ainsi que des frais de communication, seront pris en charge par la Société et sont estimées à environ 300.000 euros hors taxes.

9. DILUTION

9.1. INCIDENCE DE L'EMISSION SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles dans le cadre l'Apport sur la quotepart des capitaux propres (calculs effectués sur la base des capitaux propres au 31/03/2025 et des 150.250 actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :

(en €)	**Quote-part des capitaux propres de la Société par action**
Avant la réalisation de l'Apport	8,47 euros
Après émission des 14.285.668 Actions Nouvelles en rémunération de l'Apport	17,41 euros

9.2. INCIDENCE DE L'APPORT SUR LA QUOTE-PART DE L'ACTIONNAIRE

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Apport sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'Apport et ne recevant pas d'Actions Nouvelles dans le cadre de l'Apport (calculs effectués sur la base des 150.250 actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :

(en %)	**Participation de l'actionnaire en pourcentage**

Avant la réalisation de l'Apport	1 %
Après émission des 14.285.668 Actions Nouvelles en rémunération de l'Apport	0,010 %

10. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

10.1. CONSEILLERS AYANT UN LIEN AVEC L'OFFRE

Non applicable.

10.2. AUTRES INFORMATIONS VERIFIEES PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Non applicable.

11. MISE A JOUR DE L'INFORMATION CONCERNANT LA SOCIETE

11.1. COMMUNIQUES PUBLIES PAR LA SOCIETE

11.1.1. Communiqué en date du 23 avril 2025

Communiqué de presse – 23 avril 2025

Signature d'un protocole d'accord
en vue d'un rapprochement entre FSDV et le Groupe BMG

FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGON & VITRY LE FRANCOIS (Euronext Paris - FR0000031973 - FAYE) (« **FSDV** ») annonce la signature d'un protocole entre FSDV, Madame Karine FENAL (qui détient 24.730 actions émises par FSDV[5] et est Présidente du Directoire de FSDV) et Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME (détenant chacun 50% du capital et des droits de vote d' OPUPELUS, société holding

[5] Représentant 16,46% du capital et des droits de vote théoriques de FSDV sur la base d'un capital composé de 150.250 actions représentant autant de droits de vote théoriques et, compte tenu des 8.000 actions auto-détenues par FSDV et des 28.559 actions d'autocontrôle détenues par la société SOCIETE FINANCIERE NANTAISE privées de droit de vote, 21,75% des droits de vote exerçables de FSDV

d'un groupe immobilier (le « **Groupe BMG** ») en vue d'un projet de rapprochement par voie d'apport de 89,99% des titres de la société OPUPELUS à FSDV (l' « **Apport** »).

Par cette opération, les actifs et les activités développés par le Groupe BMG seraient apportés à FSDV, en contrepartie d'actions FSDV qui seraient émises au bénéfice de Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME. A l'issue de l'Apport, FSDV détiendrait directement 89,99% du capital et des droits de vote d'OPUPELUS.

L'opération d'Apport contribuerait à la reconstitution du patrimoine de FSDV. En effet, après avoir progressivement cédé ses filiales industrielles et commerciales, FSDV continue d'assurer la gestion de ses filiales, SOCIETE DES FAIENCERIES DE SALINS et SOCIETE FINANCIERE NANTAISE, à activité financière ainsi que du patrimoine immobilier qu'elle détient en propre.

Le Groupe BMG est un groupe français spécialisé dans l'immobilier. La force de sa foncière, qui représente environ 860 millions d'euros d'actifs[6] répartis sur le territoire français, lui permet d'assurer le développement des métiers en amont et en aval. Ainsi, le Groupe BMG exerce une triple activité :

- Activité de foncière : spécialisé en immobilier tertiaire, le Groupe BMG intervient sur les marchés des bureaux, locaux d'activité et entrepôts. L'internalisation de son *asset* et de son *property* lui permet d'être au plus proche de ses clients, de répondre à ses attentes et de disposer d'un outil de gestion ouvrant la voie aux intégrations et à la croissance externe. Fort de son ancrage territorial, le Groupe BMG dispose aussi de ses propres développeurs afin d'assurer son développement endogène en produisant des immeubles neufs et ainsi de rajeunir constamment son patrimoine.

- Activité de services : le Groupe BMG exploite une activité de coworking sous sa propre marque B'CoWorker. Avec 21 centres actifs en France, B'coworker devient un acteur respectable du marché et a la particularité de voir ses centres ouvert 24h/24 7j/7 grâce à la digitalisation de son offre.

- Activité industrielle : le Groupe BMG a créé sa branche industrielle avec l'acquisition et l'intégration de la société CIR Prefa, spécialisée dans la construction préfabriquée. Intervenant dès la conception de l'immeuble cela lui permet d'optimiser les coûts et les espaces de travail tout en ayant la capacité de produire un immeuble dans un temps défiant toute concurrence.

Au 31 décembre 2024, les revenus nets consolidés audités du Groupe BMG étaient de 65,959 M€, pour un résultat net consolidé de -48,6 M€, s'expliquant par un ajustement de la valeur des actifs à la baisse de près de 59 M€ afin de tenir compte du marché actuel de l'immobilier[7]. A cette même date, la trésorerie du Groupe BMG s'élevait à 15 M€. L'endettement du Groupe BMG était de 451 M€ (dont 435,5 M€ de dette bancaire). Au 31 décembre 2024 ; le ratio LTV (*loan to value*) du Groupe BMG s'élevait à 46,1%. L'actif net réévalué du Groupe BMG au 31 décembre 2024 est estimé à un peu plus de 332 M€, étant précisé que cette estimation sera examinée par les commissaires aux apports désignés pour les besoins de l'opération d'Apport.

Cette opération d'Apport des activités de Groupe BMG à FSDV, structure cotée, permettrait ainsi l'émergence d'un groupe français coté sur Euronext Paris dans le secteur de l'immobilier.

[6] Sur la base d'expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate en décembre 2024
[7] Il est précisé que les comptes du Groupe BMG sont établis selon les normes IFRS.

Pour le Groupe BMG, cette opération lui permettrait d'accéder au marché réglementé (Compartiment C d'Euronext Paris) et d'envisager des opérations de croissance externe susceptibles d'être rémunérées en titres FSDV.

L'opération d'Apport entrainerait une dilution massive des actionnaires actuels de FSDV, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME ayant vocation à détenir chacun, à l'issue de l'Apport, sous réserve des travaux de valorisation de FSDV et du Groupe BMG, entre 49% et 49,5% du capital de FSDV[8]. Néanmoins, les actionnaires actuels de FSDV seraient actionnaires d'une société à la surface financière significativement plus importante, et leur ouvrant davantage de liquidité par la suite. Ils pourraient participer à cette nouvelle histoire actionnariale en conservant leurs actions.

La parité proposée pour l'Apport fera l'objet d'un communiqué dès la finalisation des travaux de valorisation de FSDV et de Groupe BMG, conformément à la réglementation applicable.

Compte tenu des objectifs de l'opération, la cotation de FSDV serait maintenue à l'issue de l'Apport.

Il est précisé que l'objet social de FSDV serait modifié pour tenir compte de sa nouvelle activité de société holding. Par ailleurs, la gouvernance de FSDV serait adaptée afin de refléter la nouvelle configuration actionnariale de FSDV à l'issue de l'Apport, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME ayant notamment vocation à être désignés membres du directoire de FSDV. Enfin, un changement de date de clôture de l'exercice social de FSDV serait proposé à l'assemblée générale de FSDV afin que FSDV et les sociétés du Groupe BMG clôturent toutes leurs comptes sociaux au 31 décembre de chaque année.

Ce projet d'opération est conditionné, notamment, aux conditions suspensives suivantes :

- le vote favorable des actionnaires de FSDV réunis en assemblée générale afin, notamment, d'autoriser l'Apport,

- l'obtention du visa de l'AMF sur le prospectus à établir dans le cadre de l'émission d'actions FSDV en rémunération de l'Apport, et

- l'obtention d'une dérogation de l'AMF à l'obligation de déposer une offre publique d'achat sur le fondement de l'article 234-9 3° du règlement général de l'AMF.

Compte tenu de la demande de dérogation à l'obligation de déposer une offre publique d'achat, ni Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, ni le GROUPE BMG n'offriront de liquidité aux actionnaires de FSDV. A cet égard, il est d'ailleurs précisé que Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, le Groupe BMG et Madame Karine FENAL n'ont conclu aucun accord relatif à la liquidité de la participation de cette dernière dans FSDV.

Après confirmation des valorisations par les commissaires aux apports désignés par le Président du Tribunal des activités économiques de Paris, les organes sociaux de FSDV et de Groupe BMG se réuniront afin d'arrêter les modalités définitives de l'Apport, de signer le projet de traité d'Apport et de convoquer l'assemblée générale des actionnaires de FSDV.

A propos de FSDV

[8] Représentant entre 49% et 49,5% de droits de vote théoriques et entre 49,24% et 49,62% de droits de vote exerçables

Holding d'un groupe de sociétés historiquement présentes dans différents domaines de la céramique traditionnelle (Faïence d'art, Porcelaine pour collectivités et hôtellerie, Sanitaire et Carrelage), FSDV a progressivement cédé ses filiales industrielles et commerciales. Son activité est désormais limitée à la disposition et à la gestion de ses actifs, principalement immobiliers.

FSDV est coté sur le compartiment C d'Euronext Paris (FR0000031973 – FAYE).

A propos de Groupe BMG

Le Groupe BMG offre à ses clients une solution immobilière durable, intégrée et innovante. Il intègre trois métiers stratégiques de la chaîne de valeur de l'immobilier pour concrétiser les projets des entreprises, du béton à la construction du bâtiment, en passant par la location d'espaces de travail :

- *Foncière : patrimoine & développement immobilier*
- *Espaces de coworking et bureaux opérés*
- *Constructions hors-site*

Contacts

Pour FSDV
Alain PERON – alainperon92@gmail.com

Pour le Groupe BMG
Louis Ramé – l.rame@groupe-bmg.fr

11.1.2. Communiqué en date du 22 mai 2025

Communiqué de presse – 22 mai 2025

Signature d'un traité d'apport entre FSDV et Monsieur Louis RAME et Monsieur Nicolas RAME

FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGON & VITRY LE FRANCOIS (Euronext Paris - FR0000031973 - FAYE) (« **FSDV** ») annonce la signature d'un traité d'apport avec Monsieur Louis RAME et Monsieur Nicolas RAME (les « **Apporteurs** »), relatif au projet d'apport par les Apporteurs de 179.998 actions de la société OPUPELUS, représentant 89,999% de son capital et de ses droits de vote (l' « **Apport** »).

Pour rappel, le projet d'Apport, annoncé par communiqué en date du 23 avril 2025, a pour objectif de permettre (i) le redéploiement d'une activité au niveau de FSDV et (ii) la cotation du Groupe BMG (contrôlé par OPUPELUS) sur Euronext.

Par ordonnance du Président du Tribunal des Activités Economiques de Paris en date du 7 avril 2025, les cabinets JPA Révision Expertise et Fiducial Audit ont été désignés en qualité de commissaires aux apports en vue d'apprécier (i) la valeur de l'Apport et (ii) la rémunération de l'Apport.

Le projet d'Apport est soumis au régime des apports en nature prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

La valeur de retenue entre les parties pour les actions OPUPELUS apportées est de 250 millions d'euros. Cette valeur d'Apport a été calculée sur la base des capitaux propres du Groupe BMG dans les comptes consolidés établis, selon les normes IFRS, au 31 décembre 2024 (étant précisé que (a) les actifs immobiliers ont fait l'objet de valorisations par un expert immobilier en décembre 2024 et (b) comme il est d'usage pour les sociétés immobilières, il a été appliqué une décote de 15% sur les titres OPUPELUS). La valeur unitaire de l'action FSDV a été arrêtée à 17,50 euros en application de la méthode de l'actif net réévalué, ce qui induit une valeur globale d'environ 2 millions d'euros pour 100% du capital de FSDV (sur la base de 113.691 actions, les actions d'autocontrôle ayant été neutralisées). Le prix retenu extériorise une prime de 23% par rapport au cours de clôture de la Société au 22 avril 2025, dernier jour d'échange avant l'annonce de l'opération d'Apport, qui s'élevait à 14,20 euros.

L'Apport donnera lieu à l'émission d'un nombre total de quatorze millions deux cent quatre-vingt-cinq mille six cent soixante-huit (14.285.668) actions FSDV d'une valeur nominale de quinze euros et cinquante centimes (15,50 €) par action (les « **Actions Nouvelles** »), induisant une parité d'environ 79,36571 Actions Nouvelles par action OPUPELUS apportée. Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (compartiment C) sur la même ligne de cotation que les actions existantes (ISIN FR0000031973).

Les Actions Nouvelles seront émises par FSDV lors de l'approbation de l'Apport par l'assemblée générale mixte de FSDV, à titre d'augmentation de son capital social, pour un montant nominal total de deux cent vingt-et-un millions quatre cent vingt-sept mille huit cent cinquante-quatre euros (221.427.854 €), au profit des Apporteurs.

Cette augmentation de capital sera majorée d'une prime d'apport d'un montant de vingt-huit millions cinq cent soixante-et-onze mille trois cent soixante-huit euros et vingt centimes (28.571.368,20 €).

A l'issue de l'Apport :

(i) FSDV détiendra directement 89,999% du capital et des droits de vote d'OPUPELUS, et
(ii) les Apporteurs détiendront chacun 49,48% du capital et des droits de vote théoriques de FSDV.

Il est précisé que les Apporteurs agissent de concert. Les membres du concert détiendront ensemble 98,96% du capital et des droits de vote théoriques de FSDV.

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles dans le cadre l'Apport sur la quotepart des capitaux propres (calculs effectués sur la base des capitaux propres au 31 mars 2025 et des 150.250 actions composant le capital social de FSDV) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres de la Société par action
Avant la réalisation de l'Apport	8,47 euros
Après émission des 14.285.668 Actions Nouvelles en rémunération de l'Apport	17,41 euros

A titre indicatif, l'incidence théorique de l'émission des Actions Nouvelles dans le cadre de l'Apport sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de FSDV préalablement à l'Apport et ne recevant pas d'Actions Nouvelles dans le cadre de l'Apport (calculs effectués sur la base des 150.250 actions composant le capital social de FSDV) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire en pourcentage
Avant la réalisation de l'Apport	1 %
Après émission des 14.285.668 Actions Nouvelles en rémunération de l'Apport	0,010 %

L'opération d'Apport reste soumise à la satisfaction des conditions suspensives suivantes :

- dépôt du rapport établi par les commissaires aux apports désignés par le président du Tribunal des Activités Economiques de Paris, appréciant la valeur des actions apportées au moins huit (8) jours avant la date de réalisation,
- l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur le prospectus à établir dans le cadre de l'émission d'actions de FSDV en rémunération de l'Apport,
- l'obtention d'une dérogation définitive purgée de tout recours, de l'AMF au dépôt d'une offre publique d'acquisition sur le fondement de l'article 234-9 3° du règlement général de l'AMF,
- l'approbation de l'Apport par les actionnaires de FSDV.

Les actionnaires de FSDV seront convoqués en assemblée générale mixte le 30 juin 2025 notamment aux fins d'approuver l'Apport.

Le traité d'apport ainsi que les autres documents relatifs à l'Apport et les informations listées à l'article R. 22-10-23 du Code de commerce seront mis à la disposition des actionnaires sur le site internet de la Société (https://fsdv.fr/), rubrique « Actualités » conformément aux délais légaux et réglementaires.

A propos de FSDV

Holding d'un groupe de sociétés historiquement présentes dans différents domaines de la céramique traditionnelle (Faïence d'art, Porcelaine pour collectivités et hôtellerie, Sanitaire et Carrelage), FSDV a progressivement cédé ses filiales industrielles et commerciales. Son activité est désormais limitée à la disposition et à la gestion de ses actifs, principalement immobiliers.

FSDV est coté sur le compartiment C d'Euronext Paris (FR0000031973 – FAYE).

A propos de Groupe BMG

Le Groupe BMG offre à ses clients une solution immobilière durable, intégrée et innovante. Il intègre trois métiers stratégiques de la chaîne de valeur de l'immobilier pour concrétiser les projets des entreprises, du béton à la construction du bâtiment, en passant par la location d'espaces de travail :

- *Foncière : patrimoine & développement immobilier*
- *Espaces de coworking et bureaux opérés*
- *Constructions hors-site*

Contacts

Pour FSDV
Alain PERON – alainperon92@gmail.com

Pour le Groupe BMG
Louis Ramé – l.rame@groupe-bmg.fr

11.1.3. Communiqué en date du 6 juin 2025

Communiqué de presse – 6 juin 2025

FSDV : point d'étape sur le projet de rapprochement entre FSDV et le Groupe BMG

FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGON & VITRY LE FRANCOIS (Euronext Paris - FR0000031973 - FAYE) (« **FSDV** ») annonce que l'Autorité des Marchés Financiers (l' « **AMF** ») a octroyé à Messieurs Louis et Nicolas RAME une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique d'achat portant sur les actions FSDV, sur le fondement de l'article 234-9 3° du Règlement général de l'AMF.

Obtention de la dérogation de l'AMF

L'AMF a délivré en date du 5 juin 2025 la dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique d'achat portant sur les actions FSDV demandée par Messieurs Louis et Nicolas RAME.

Pour rappel ces derniers avaient sollicité l'obtention d'une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique sur les titres FSDV accordée par l'AMF, du fait du franchissement en hausse des seuils

de 30% du capital et des droits de vote de FSDV qui résultera de la réalisation de l'apport de titres de la société OPUPELUS à FSDV (l' « **Apport** »)[9] sur le fondement des dispositions de l'article 234-9 3° du règlement général de l'AMF (« Opération de fusion ou d'apport d'actifs soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires »).

L'obtention de cette dérogation constituait l'une des conditions suspensives du projet de rapprochement entre FSDV et le Groupe BMG.

Conditions suspensives

La réalisation de l'Apport reste soumise à la satisfaction des conditions suspensives suivantes :

(i) l'expiration du délai de recours à l'encontre de la décision de l'AMF de dérogation à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire,

(ii) l'obtention du visa de l'AMF sur le prospectus à établir dans le cadre de l'émission d'actions FSDV en rémunération de l'Apport, et

(iii) l'approbation de l'Apport par les actionnaires de FSDV.

Calendrier indicatif

L'Apport devrait être réalisée le 30 juin 2025, date à laquelle l'assemblée générale mixte des actionnaires de FSDV doit se réunir.

Dates	Principales étapes
Début juin	- Approbation du Prospectus par l'AMF - Communiqué de presse relatif à l'approbation et la mise à disposition du Prospectus
30 juin 2025	- Assemblée général mixte de FSDV approuvant l'Apport - Réalisation de l'Apport - Avis Euronext Paris relatif à l'émission des Actions Nouvelles - Règlement-livraison des Actions Nouvelles
1er juillet 2025	- Admission aux négociations des actions nouvelles

A propos de FSDV

Holding d'un groupe de sociétés historiquement présentes dans différents domaines de la céramique traditionnelle (Faïence d'art, Porcelaine pour collectivités et hôtellerie, Sanitaire et Carrelage), FSDV a progressivement cédé ses filiales industrielles et commerciales. Son activité est désormais limitée à la disposition et à la gestion de ses actifs, principalement immobiliers.

FSDV est coté sur le compartiment C d'Euronext Paris (FR0000031973 – FAYE).

[9] Pour rappel, FSDV a annoncé un rapprochement avec le Groupe BMG par voie de communiqués de presse en date du 23 avril 2025 et du 22 mai 2025.

A propos de Groupe BMG

Le Groupe BMG offre à ses clients une solution immobilière durable, intégrée et innovante. Il intègre trois métiers stratégiques de la chaîne de valeur de l'immobilier pour concrétiser les projets des entreprises, du béton à la construction du bâtiment, en passant par la location d'espaces de travail :

- *Foncière : patrimoine & développement immobilier*
- *Espaces de coworking et bureaux opérés*
- *Constructions hors-site*

Contacts

Pour FSDV
Alain PERON – alainperon92@gmail.com

Pour le Groupe BMG
Louis Ramé – l.rame@groupe-bmg.fr

11.2. CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DE LA SOCIETE

La Société a publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO), le 26 mai 2025, un avis de réunion valant avis de convocation informant les actionnaires de la convocation d'une assemblée générale mixte le 30 juin 2025 aux fins de statuer sur l'ordre du jour suivant :

(i) Approbation du Protocole d'Apport au titre de la procédure des conventions réglementées ;
(ii) Approbation de l'Apport, de l'évaluation des Actions Apportées et de la rémunération de l'Apport ;
(iii) Augmentation du capital social de la Société en rémunération de l'Apport ;
(iv) Modification de l'objet social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
(v) Modification de la dénomination sociale, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
(vi) Modification du siège social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
(vii) Institution d'un seuil de franchissement statutaire fixé à 2% du capital ou des droits de vote de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
(viii) Suppression de la clause statutaire excluant expressément l'application du droit de vote double légal, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
(ix) Modification de l'exercice social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
(x) Refonte des statuts de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;
(xi) Délégation de pouvoirs au Directoire aux fins de constater la réalisation des conditions suspensives en cas d'approbation des résolutions par l'Assemblée Générale ;
(xii) Pouvoirs donnés au Directoire à l'effet de constater la réalisation définitive de l'Apport et de l'augmentation de capital, et d'apporter aux statuts les modifications corrélatives
(xiii) Nomination de Madame Karine FENAL en qualité de membre du Conseil de surveillance, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;

(xiv) Autorisation à conférer au Directoire de la Société en vue de l'achat par la Société de ses propres actions, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ;

(xv) Autorisation de réduction de capital de la Société par voie d'annulation des actions auto détenues, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport ; et

(xvi) Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

ANNEXE 1 - RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX APPORTS

François Pinault
FIDAUDIT
41, rue du capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Damien Potdevin
JPA
7, rue Galilée
75116 PARIS

APPORT DES ACTIONS DE LA SOCIETE OPUPELUS AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS

Rapport des commissaires aux apports
sur la valeur des apports

(Article L.225-147 du code de commerce)

Rapport des commissaires aux apports sur la valeur des apports dans le cadre d'Apport d'actions de la société Opupelus au profit de la société FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS

Mesdames et messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal des Activités Economiques de Paris en date du 7 avril 2025, concernant l'apport d'actions de la société OPUPELUS (« l'apport »), consenti par ses deux actionnaires au profit de la société FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS (« FSDV »), nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce.

S'agissant d'une opération d'apport au bénéfice d'une société émettant des titres admis à la négociation sur un marché règlementé, nous avons établi un rapport distinct sur la rémunération de l'apport en application de la recommandation 2020-06 de l'Autorité des Marchés Financiers du 21 juillet 2011.

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de traité d'apport (ci-après le « **Traité d'Apport** ») signé en date du 22 mai 2025 par les parties. 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'apport et d'autre part, à apprécier, le cas échéant, les avantages particuliers stipulés.

Notre rapport, prévu par les dispositions du Code de commerce, est à destination des personnes visées par la loi française. Par ailleurs, notre rapport ne dispense pas de la lecture de l'ensemble de la documentation publique d'ores et déjà disponible ou mise à disposition dans le cadre de cet apport.

Notre mission prenant fin avec la remise du présent rapport, il ne nous appartient pas de le mettre à jour 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 vous prions de trouver ci-après nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION

OPUPELUS est la société holding du groupe BMG, un groupe industriel de l'immobilier tertiaire constructeur, proposant également une offre de coworking sur tout le territoire national.

Afin de permettre au groupe BMG d'accéder aux marchés financiers, les Apporteurs souhaitent prendre le contrôle de la Société FSDV. De son côté, l'Actionnaire de Référence de la société FSDV a exprimé le souhait de pouvoir bénéficier d'un accroissement de la liquidité du titre FSDV au résultat de l'Apport et des opérations subséquentes envisagées par les Apporteurs.

1.2 MOTIFS ET BUTS DE L'APPORT

Mr Louis Rame et Mr Nicolas Rame détiennent ensemble l'intégralité du capital et des droits de vote de la société OPUPELUS (ci-après les « **Apporteurs** » ou l' « **Apporteur** ») constitué de 200 000 actions.

Les Apporteurs ont souhaité faire apport à la Société Bénéficiaire (l' « Apport ») :

- de la pleine propriété de quatre-vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (89.999) actions que Louis RAME détient au sein de la Société, et

- de la pleine propriété de quatre-vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (89.999) actions que Nicolas RAME détient au sein de la Société.

Le détail du périmètre de l'Apport se détaille comme suit :

D - 1. Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2024

N°	Forme	Nom de société	Adresse	CP	Ville	RCS	Capital	Détention Directe Indirecte	%	Commentaires
4	SCI	VIENNOISE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 389 452 699	914 694	-	-	Fiducie
25	SAS	OPUPELUS HOLDING	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 392 057 295	30 490			Holding
28	SCI	KRISTAL KOPF	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 449 867 134	2 400 000	D	100	
38	SCI	CHARLEMAGNE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 492 160 858	1 000 000	-	-	Fiducie
40	SCI	BRAGADIN	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 497 730 259	1 000 000	-	-	Fiducie
47	SCI	ARENA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 528 885 718	1 810 000	-	-	Fiducie
48	SCI	BMG ACTIVITE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 491 050 365	6 260 762	-	-	Fiducie
51	SCI	AZUL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 537 435 810	3 010 000	D	100	
66	SAS	BMG LOGISTIQUE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 435 304 183	4 515 348	D	100	
75	SCI	O ST PRIEST	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 799 853 700	10 000	-	-	Fiducie
86	SCI	O SOPHIA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 802 022 178	1 100 000	I	100	
112	SAS	BMG BUREAUX	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 484 841 374	375 631	D	100	
117	SCI	BMG SERVON ex Orle Aménagment	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 821 262 508	5 525	-	-	Fiducie
135	SCI	CHÂTEAU DU BOIS MONTBOURCHER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 428 233 514	634 700	D	100	
140	SAS	B' COWORKER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 882 169 402	1 986 444	D	100	
152	SAS	7 BOURDONNAIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 853 954 857	1 000	I	100	
162	SAS	CIRAKIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 922 525 837	2 010 000	D	100	
165	SAS	CIR PREFA	574 Zone d'Activité du Ma	47 400	Fauillet	Agen 725 850 036	1 190 600	I	100	
167	SCI	DES ACACIAS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 493 645 359	40	D	100	
		19 sociétés consolidées								

1.3 SOCIETES ET PERSONNES PHYSIQUES CONCERNEES PAR L'OPERATION

1.3.1 FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY (FSDV), SOCIETE BENEFICIAIRE DES APPORTS

FSDV est une société anonyme au capital de 2.328.875 euros, ayant son siège social au 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 562 047 605.

La Société est à la tête d'un groupe qui exploitait une activité de faïencerie en France, étant précisé que ledit groupe assure aujourd'hui la gestion de ses filiales à activité financière ainsi que du son patrimoine immobilier qu'elle détient en propre.

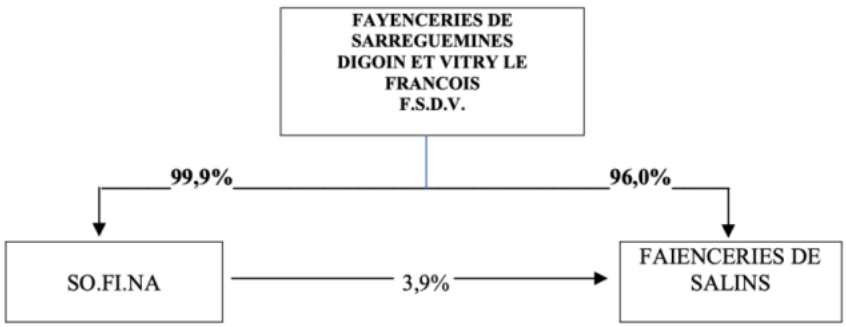
Le capital de la Société s'élève à 2.328.875 euros. Il est divisé en 150.250 actions de 15,50 euros de valeur nominale, cotées sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris (ISIN FR0000031973 (FSDV.PA)).
L'auto détention d'actions directe et indirecte est de 36 559 actions.
Le flottant représente 75,67%, les mouvements sur les titres sur le marché sont peu nombreux.

La Société détient des participations dans les sociétés suivantes :

- SOCIETE FINANCIERE NANTAISE, société anonyme au capital de 426.192 euros, ayant son siège social au 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 302 220 652

- SOCIETE DES FAIENCERIES DE SALINS, société anonyme au capital de 152.500 euros, ayant son siège social au 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 625 480 223

L'organigramme est le suivant :



FSDV clôture son exercice social le 31 mars de chaque année et publie des comptes consolidés établis conformément au référentiel IFRS applicable dans l'Union Européenne. Ses commissaires aux comptes sont les cabinets Audit Synthèse et ADN Paris.

Selon ses statuts, la Société Bénéficiaire a pour objet :

- *La fabrication et le commerce de tous produits céramiques, produits de complément ou de substitution,*
- *L'exploitation ou la gestion, directe ou indirecte de ces produits, et en conséquence la réalisation des diverses opérations correspondant à la nature de cette activité,*
- *La participation directe ou indirecte de la société par tous les moyens et sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et toutes sociétés créées ou à créer, à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières, tant en France qu'à l'étranger.*

1.3.2 LES APPORTEURS PERSONNES PHYSIQUES

***Monsieur Louis RAME**, né le 23 août 1987 à Nantes (44), de nationalité française, demeurant 1, rue de l'Eglise – 49220 Chambellay,*

***Monsieur Nicolas RAME**, né le 27 juillet 1990 à Nantes (44), de nationalité française, demeurant 4, route de Saint-Martin – 49220 Chambellay,*

Ces deux personnes physiques sont désignées ensemble les « Apporteurs » et individuellement un « Apporteur ».

1.3.3 SOCIETE OBJET DE L'APPORT

La société OPUPELUS est une société par actions simplifiée au capital de 30.489,80 euros, ayant son siège social Le Bois Montbourcher – 49220 Chambellay, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés d'Angers sous le numéro 392 057 295.

OPUPELUS est la société holding à la tête du groupe BMG, une foncière spécialisée en immobilier tertiaire qui investit sur trois catégories d'actifs : les bureaux, les entrepôts et les locaux d'activité.

Le groupe BMG Le Groupe BMG est un groupe immobilier intégré, et ses métiers (UGT) s'organisent autour des 3 pôles suivants :

- La Foncière,
- Le Coworking,
- La Construction.

A la date des présentes, le capital et les droits de vote d'OPUPELUS sont répartis comme suit :

Associés	#	%
Louis RAME	100.000	50%
Nicolas RAME	100.000	50%
Total	200.000	100%

Elle clôture son exercice social au 31 décembre de chaque année. Ses commissaires aux comptes sont les cabinets Mazars et KPMG SA.

Selon ses statuts, la Société Bénéficiaire a pour objet :

- *l'achat, la vente, la location, l'installation et l'exploitation de tous immeubles et ensembles immobilier, l'acquisition et la cession de parts de sociétés immobilières.*
- *l'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe ;*
- *toutes prestations de services, de gestion et de conseil, y compris la maîtrise d'ouvrage déléguée réalisées pour le compte de filiales de la société ou de tiers, personnes physiques ou morales ;*
- *l'achat, la vente, la conception et le développement de logiciels pour la gestion immobilière ;*
- *et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe.*

La société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'elles soient, dès lors qu'ils peuvent concourir ou faciliter la réalisation des activités visées aux alinéas qui précèdent ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers de la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires.

1.3.4 LIEN ENTRE LES SOCIETES ET ENTRE LA SOCIETE BENEFICIAIRE ET LES APPORTEURS

À la date du présent rapport, il n'existe aucun lien capitalistique entre les apporteurs et la société bénéficiaire des apports.

Les Apporteurs et les sociétés objet des apports, ainsi que la Société Bénéficiaire n'entretiennent aucun lien direct ou indirect en capital et n'ont aucun dirigeant ni administrateur commun.

1.3.5 CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES APPORTS

Les modalités de réalisation de l'opération, qui sont présentées de façon détaillée dans le traité d'apport peuvent se résumer comme suit.

Date de réalisation et date d'effet

L'Apport deviendra définitif à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives détaillées dans le paragraphe suivant.

Régime juridique et fiscal applicable à l'opération

L'Apport prendra effet, sur le plan fiscal, à la Date de Réalisation. L'Apport est soumis au régime de droit commun des apports en nature.

Conformément aux dispositions de l'article 810, I du Code général des impôts, l'Apport, consenti à titre pur et simple, sera enregistré gratuitement.
S'agissant d'un apport de titres effectué au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, dont les Apporteurs détiendront le contrôle à l'issue du présent Apport, cet Apport entre dans le champ d'application du dispositif du report d'imposition conformément aux dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI.

Les Apporteurs bénéficient d'un report d'imposition automatique de la plus-value dégagée à l'occasion du présent Apport jusqu'au moment où il sera procédé :

- à la cession à titre onéreux, au rachat, au remboursement ou à l'annulation des titres de la Société Bénéficiaire reçus en rémunération de l'Apport,
- à la cession à titre onéreux, au rachat, au remboursement ou à l'annulation des titres apportés à la Société Bénéficiaire dans un délai de trois ans à compter de l'Apport, sauf si cette société s'engage à réinvestir 60% du produit de la cession dans une activité économique dans les conditions prévues au 2° du I de l'article 150-0 B ter du CGI,
- au transfert de son domicile fiscal hors de France dans les conditions prévues à l'article 167 bis du CGI.

1.3.6 CONDITIONS SUSPENSIVES

- Dépôt des rapports par les commissaires aux apports désignés par le Président du Tribunal des Activités Economiques de Paris en date du 7 avril 2025, appréciant la valeur des Actions Apportées au moins huit (8) jours avant la Date de Réalisation

- Obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur le prospectus à établir dans le cadre de l'émission d'actions de la Société Bénéficiaire en rémunération de l'Apport

- Approbation par l'assemblée générale mixte de la Société Bénéficiaire des décisions suivantes :

    - approbation de l'Apport, de l'évaluation des Actions Apportées et de la rémunération de l'Apport,
    - augmentation du capital social de la Société Bénéficiaire subséquente à l'Apport prévue à l'Article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** du traité d'apport,
    - modification de l'objet social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
    - modification de la dénomination sociale, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
    - modification du siège social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
    - institution d'un seuil de franchissement statutaire fixé à 2% du capital ou des droits de vote de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
    - suppression de la clause statutaire excluant expressément l'application du droit de vote double légal, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
    - modification de l'exercice social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
    - refonte des statuts de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
    - délégation de pouvoirs au Directoire aux fins de constater la réalisation des conditions suspensives à la réalisation de l'Apport en cas d'approbation des résolutions par l'assemblée générale,

- pouvoirs donnés au Directoire à l'effet de constater la réalisation définitive de l'Apport et de l'augmentation de capital, et d'apporter aux statuts les modifications corrélatives,
- nomination de Madame Karine FENAL en qualité de membre du Conseil de surveillance, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
- autorisation à conférer au Directoire de la Société en vue de l'achat par la Société de ses propres actions, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
- autorisation de réduction de capital de la Société par voie d'annulation des actions auto détenues, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
- pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

- obtention d'une décision définitive purgée de tout recours de l'Autorité des marchés financiers portant dérogation à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire sur les titres de la Société sur le fondement des dispositions de l'article 234-9,3° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers

La réalisation des conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2025 (sauf accord des Parties de prolonger cette date), à défaut de quoi le Traité sera caduc de plein droit et sans formalité, tous les droits et obligations résultant du Traité seront considérés comme nuls et non avenus, sans indemnités de part ni d'autre.

Les Conditions Suspensives sont réputées au bénéfice exclusif des Apporteurs, lesquels pourront seuls y renoncer au plus tard le 30 septembre 2025.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, aucun effet rétroactif ne sera attaché aux conditions suspensives prévues au traité d'apport, que celles-ci soient réalisées ou réputées réalisées

1.3.7 DESCRIPTION DES APPORTS

Aux termes du projet de Traité d'Apport, l'Apport consiste en un ensemble de titres apportés (ci-après, les « **Apports** ») par, soit :

- la pleine propriété de quatre-vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (89.999) actions de la SAS Opupelus que Louis RAME détient au sein de la Société, correspondant à 45% du capital et

- de la pleine propriété de quatre-vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (89.999) actions de la SAS Opupelus que Nicolas RAME détient au sein de la Société, correspondant à 45% du capital.

1.3.8 METHODE D'EVALUATION RETENUE ET VALEUR DES APPORTS

Les Parties reconnaissent et conviennent que, conformément aux dispositions du règlement CRC n° 2004-1 du 4 mai 2004 abrogé et repris par le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014, lui-même modifié par les règlements ANC n° 2015-06 du 23 novembre 2015, n° 2017-01 du 5 mai 2017, n° 2019-06 du 8 Novembre 2019 et n° 2023-08 du 22 novembre 2023, les Titres Apportés sont valorisés à leur valeur réelle (cf. § 2.2), puisque l'Apport est réalisé par des personnes physiques à une personne morale, l'opération est réputée être réalisée sous contrôle distinct et ainsi doit être réalisée, au plan comptable, sur la base de la valeur réelle des Actions Apportées.

La Société a été valorisée à la somme de deux cent soixante-dix-sept millions sept cent quatre-vingts mille euros (277.780.000 €), soit mille trois cent quatre-

vingt-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (1.388,90 €) par action composant le capital de la Société.

En conséquence, l'Apport est valorisé à la somme totale de deux cent quarante-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille deux cent vingt-deux euros et vingt centimes (249.999.222,20 €), soit mille trois cent quatre-vingt-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (1.388,90 €) par Action Apportée.

1.4 REMUNERATION DES APPORTS

La Société Bénéficiaire est valorisée globalement à un million neuf cent quatre-vingt-neuf mille cinq cent quatre-vingt-treize euros (1.989.593 €) (déduction faite des 36.559 actions FSDV détenues directement ou indirectement par FSDV), soit dix-sept euros et cinquante centimes (17,50 €) par action composant le capital social de la Société Bénéficiaire.

Ainsi, en contrepartie de l'Apport, il sera attribué aux Apporteurs quatorze millions deux cent quatre-vingt-cinq mille six cent soixante-huit (14.285.668) actions d'une valeur nominale de quinze euros et cinquante centimes (15,50 €) par action (les « Actions Nouvelles ») qui seront émises à leur montant nominal par la Société Bénéficiaire à la Date de Réalisation en rémunération de

l'Apport et selon la répartition suivante :

- à hauteur de sept millions cent quarante-deux mille huit cent trente-quatre (7.142.834) Actions Nouvelles seront attribuées à Louis RAME, et

- à hauteur de sept millions cent quarante-deux mille huit cent trente-quatre (7.142.834) Actions Nouvelles seront attribuées à Nicolas RAME.

Les Actions Nouvelles seront émises par la Société Bénéficiaire lors de l'approbation de l'Apport par l'assemblée générale mixte de la Société Bénéficiaire, à titre d'augmentation de son capital social, pour un montant nominal total de deux cent vingt-et-un millions quatre cent vingt-sept mille huit cent cinquante-quatre euros (221.427.854 €), au profit des Apporteurs.

Cette augmentation de capital sera majorée d'une prime d'apport d'un montant de vingt-huit millions cinq cent soixante-et-onze mille trois cent trente-six euros (28.571.336 €), soit 2 euros par action.

Les Apporteurs renoncent à la soulte résultant de l'Apport d'un montant total de trente-deux euros et vingt centimes (32,20 €) (correspondant à la différence entre la valeur totale d'apport de l'ensemble des Actions Apportées et la valeur totale des Actions Nouvelles émises en rémunération de l'Apport).

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la Société Bénéficiaire sur l'absence de surévaluation des Apports effectués par les Apporteurs. En conséquence, notre mission ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pas pour objectif de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des vérifications spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle n'implique pas non plus 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. De la même manière, nos travaux ne sont pas assimilables à ceux d'un expert indépendant désigné par l'organe d'administration ou de contrôle d'une des parties.

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 évènements postérieurs intervenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération d'apport.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes afin de nous assurer que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

Dans ce cadre, nous avons :

- vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment l'application des dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables en cours d'application ;
- contrôlé la réalité et la propriété des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- apprécié la valeur des apports retenue dans le Traité d'Apport ;
- vérifié que la valeur réelle des apports pris dans leur ensemble est au moins égale à la valeur globale des apports proposée dans le Traité d'apport ;
- vérifié, jusqu'à la date de rédaction de ce rapport, l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur globale des apports.

En particulier, nos diligences ont consisté à :

- prendre connaissance du contexte et des objectifs de la présente opération d'apport ainsi que ses modalités économiques, comptables et juridiques ;
- réalisé des entretiens avec les responsables des sociétés concernées en charge de l'opération proposée, aussi bien au niveau opérationnel qu'au niveau financier, tant pour prendre connaissance de son contexte que pour appréhender ses modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;
- examiné le traité d'apport et ses annexes signé par les parties le 22 mai 2025 ;
- pris connaissance de la documentation juridique avec ses annexes établie dans le cadre de la transaction ;

- revu les Etats Financiers consolidés certifiés par les commissaires aux comptes au 31 décembre 2024 de la SAS Opupelus;
- revu les modalités de détermination de l'actif net réévalué de la SAS Opupelus au 31 décembre 2024 et pris connaissance des travaux d'évaluation établis par la société et les experts indépendants (BNP Paribas Real Estate) sur les actifs immobiliers détenus au 31 décembre 2024 ;
- revu les cessions d'actifs immobiliers intervenus entre le 31 décembre 2024 et la date de ce rapport ;
- revu l'impact des opérations intermédiaires depuis le 1 er janvier 2025 ;
- apprécié la pertinence des approches d'évaluation retenues et des paramètres utilisés ;
- mis en œuvre des méthodes alternatives de valorisation et réalisé des tests et sondage sur un certain nombre d'immeubles pour corroborer les valeurs retenues.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des apporteurs des actions Opupelus qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission et notamment l'absence (i) de tout élément susceptible d'affecter la libre transmission des actions Opupelus apportées et (ii) d'évènement de nature à remettre en cause l'évaluation des apports.

2.2 APPRECIATION DE LA METHODE D'EVALUATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE AVEC LA REGLEMENTATION COMPTABLE

En application du règlement de l'Autorité des normes comptables ANC n° 2023-08 du 22 novembre 2023 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, s'agissant de l'apport en nature de titres effectué par deux personnes physiques, les Parties sont convenues que l'Apport sera réalisé sur la base de sa valeur vénale.

Le choix retenu dans le Traité d'Apport concernant la méthode de valorisation de l'Apport, qui est conforme au règlement précité, n'appelle pas d'observation de notre part.

2.3 REALITE DES APPORTS

Nous avons obtenu l'essentiel des justificatifs juridiques nous permettant de nous assurer de la propriété des titres apportés et des actifs sous-jacents.

Par ailleurs, nous nous sommes fait confirmer, par une lettre d'affirmation, que ces actions étaient détenues au jour des apports sans contestation et étaient librement transmissibles, notamment en raison des cas de nantissements et de l'existence de fiducies garantissant un certain nombre des financements des projets immobiliers portant sur des parts ou actions de filiales de la société OPUPELUS.

2.4 APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.4.1 APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS

2.4.1.1 Valeur des Apports retenue par les parties

S'agissant de la holding de tête d'un groupe de sociétés foncières intervenant dans le secteur des bureaux, entrepôts et locaux d'activités, les actions de la société Opupelus ont été valorisées sur la base de l'Actif Net Consolidé arrêté au 31 décembre 2024. Bien que n'étant pas coté à ce jour, le groupe Opupelus établit ses comptes consolidés conformément aux principes établis par les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Dans le cadre de ce référentiel comptable, le groupe Opupelus a opté pour la valorisation de tous ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13.

Les valorisations des immeubles au 31 décembre 2024 sont issues essentiellement des expertises immobilières de BNP Paribas Real Estate réalisées en décembre 2024.

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BMG a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai d'un an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le Groupe BMG, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus ou pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs détenus en vue de la vente. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette des frais qui constitue la juste valeur du bien détenu en vue de la vente.

Les Apports ont donc été évalués à leur valeur réelle laquelle résulte du calcul d'un actif net issu de la valorisation de tous ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 conformément aux normes de présentation IFRS (ci-après, l'« **ANR** »);

De manière plus détaillée, les valeurs des Apports ont été déterminées comme suit :

	M€		M€
Actif net comptable consolidé estimé au 31/12/2024	328	**Actif net comptable consolidé certifié au 31/12/2024**	332,1
		Dividendes prévus au premier semestre 25	-4
Décote foncière (15%)	*-49,2*	***Décote foncière (15%)***	*-49,2*
Valeur 100% Opupelus	**278,8**	**Valeur 100% Opupelus**	**278,9**
Valeur de l'apport (89,999%)	**250,9**	**Valeur de l'apport (89,999%)**	**251,0**
Valeur arrondie	250	**Valeur arrondie**	250

Une « décote foncière » de 15% a été appliquée par prudence compte tenu du contexte immobilier tendu actuel et après deux exercices d'ajustements à la baisse des valeur immobilières du groupe BMG à la juste valeur.

Cette valeur n'a pas été corroborée par une autre méthode en l'absence de plan d'affaires mis à notre disposition.

La méthode de l'actif net à la juste valeur basée sur les expertises immobilières est la méthode de référence sur le secteur des foncières.

Dans ce contexte, la valeur de l'actif a été fixée à 250 m€ et arrondie à la somme totale de deux cent quarante-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille deux cent vingt-deux euros et vingt centimes (249.999.222,20 €), soit mille trois cent quatre-vingt-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (1.388,90 €) par Action Apportée

2.4.2.2 Appréciation de la valeur globale par les commissaires aux apports

Après avoir pris connaissance des travaux d'évaluation qui nous ont été communiqués par l'Evaluateur, nous avons vérifié la pertinence et la correcte mise en œuvre des méthodes d'évaluation, avons procédé à nos propres approches d'évaluation par sondages et prise de valeurs transactionnelles sur les secteurs des biens immobiliers sondés et analysé la sensibilité des valeurs à la variation des paramètres structurants d'évaluation.

3. SYNTHESE – POINTS CLES

Dans ce contexte, il faut rappeler que l'analyse des résultats historiques et actuels des sociétés actives dans le secteur immobilier a nécessité des ajustements à la baisse de la juste valeur des biens immobiliers après des années de hausse. De même, les conséquences des tensions géopolitiques actuelles sur l'ensemble des secteurs sont difficiles à apprécier à ce jour.

Ensuite, il faut rappeler que les valeurs retenues ont fait l'objet de nombreuses discussions entre l'Expert Immobilier indépendant, le commissaire aux comptes de la société, le management de la société, sur les hypothèses et, par conséquent, sur le niveau des valeurs réelles retenues.

La valeur réelle des Titres Apportés est donc ajustée au plus près du contexte du marché immobilier actuel. L'évolution des prix du marché immobilier dépend en effet, d'une part, de l'évolution de la situation économique et géopolitique et, d'autre part, de la capacité du management des sociétés dont les titres sont apportés de mener à bien les stratégies et l'évolution du groupe BMG.

Ainsi, une variation des hypothèses de marché négatives pourrait impacter négativement et de manière sensible la valeur réelle de l'actif net de la société dont les titres sont apportés, malgré un taux de remplissage et une rentabilité raisonnable.

Cependant, la décote de 15% appliquée permet de prendre des précautions rassurantes prémunissant d'une baisse de valeur des titres apportés à court terme.

4. 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 la somme totale de deux cent quarante-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille deux cent vingt-deux euros et vingt centimes (249.999.222,20 €), soit mille trois cent quatre-vingt-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (1.388,90 €) par Action Apportée € 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.

Courbevoie et Paris, le 22 mai 2025

Les commissaires aux apports

François PINAULT **Damien POTDEVIN**

Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles et de Paris

François Pinault
FIDAUDIT
41, rue du capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Damien Potdevin
JPA
7, rue Galilée
75116 PARIS

APPORT DES ACTIONS DE LA SOCIETE OPUPELUS AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS

Rapport des commissaires aux apports
sur la rémunération des apports

Apport d'actions de la société Opupelus
au profit de la société FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS

Mesdames et messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal des Activités Economiques de Paris en date du 7 avril 2025, concernant l'apport d'actions de la société Opupelus (« **l'apport** »), consenti par ses deux actionnaires au profit de la société FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS (« **FSDV** »), et s'agissant d'une opération d'apport au bénéfice d'une société émettant des titres admis à la négociation sur un marché règlementé, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération de l'apport en application de la recommandation 2020-06 de l'Autorité des Marchés Financiers du21 juillet 2011. Notre appréciation de la valeur de l'apport fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération de l'apport résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le traité d'apport signé par les parties le 22 mai 2025. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de ce rapport d'échange.

À 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, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives, attribuées aux actions apportées et aux actions de la société bénéficiaire, sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

Notre mission sur l'appréciation de la rémunération de l'apport prenant fin avec la remise du rapport, il ne nous appartient pas de le mettre à jour pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

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

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et notre conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description de l'apport
2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives
3. Appréciation du caractère équitable de la rémunération proposée
4. Conclusion

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

Contexte de l'opération

OPUPELUS est la société holding du groupe BMG, un groupe industriel de l'immobilier tertiaire, constructeur, proposant également une offre de coworking sur tout le territoire national.

Afin de permettre au groupe BMG d'accéder aux marchés financiers, les Apporteurs souhaitent prendre le contrôle de la Société FSDV. De son côté, l'Actionnaire de Référence de la société FSDV a exprimé le souhait de pouvoir bénéficier d'un accroissement de la liquidité du titre FSDV au résultat de l'Apport et des opérations subséquentes envisagées par les Apporteurs.

1.1.1 FSDV, société bénéficiaire

FSDV est une société anonyme au capital de 2.328.875 euros, ayant son siège social au 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 562 047 605.

La Société est à la tête d'un groupe qui exploitait une activité de faïencerie en France, étant précisé que ledit groupe assure aujourd'hui la gestion de ses filiales à activité financière ainsi que du son patrimoine immobilier qu'elle détient en propre.

Selon ses statuts, elle a pour objet social :

- La fabrication et le commerce de tous produits céramiques, produits de complément ou de substitution,
- L'exploitation ou la gestion, directe ou indirecte de ces produits, et en conséquence la réalisation des diverses opérations correspondant à la nature de cette activité,
- La participation directe ou indirecte de la société par tous les moyens et sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et toutes sociétés créées ou à créer, à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières, tant en France qu'à l'étranger.

Le capital de la Société s'élève à 2.328.875 euros. Il est divisé en 150.250 actions de 15,50 euros de valeur nominale, cotées sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris (ISIN FR0000031973 (FSDV.PA)).

L'auto détention d'actions directe et indirecte est de 36 559 actions.

Le flottant représente 75.67%. Les mouvements sur les titres sur le marché sont peu nombreux.

La Société détient des participations dans les sociétés suivantes :

- SOCIETE FINANCIERE NANTAISE, société anonyme au capital de 426.192 euros, ayant son siège social au 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 302 220 652

- SOCIETE DES FAIENCERIES DE SALINS, société anonyme au capital de 152.500 euros, ayant son siège social au 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 625 480 223

FSDV clôture son exercice social le 31 mars de chaque année et publie des comptes consolidés établis conformément au référentiel IFRS applicable dans l'Union Européenne. Ses commissaires aux comptes sont les cabinets Audit Synthèse et ADN Paris.

1.1.2 Les Apporteurs

Monsieur Louis RAME, né le 23 août 1987 à Nantes (44), de nationalité française, demeurant 1, rue de l'Eglise – 49220 Chambellay,

Monsieur Nicolas RAME, né le 27 juillet 1990 à Nantes (44), de nationalité française, demeurant 4, route de Saint-Martin – 49220 Chambellay,

Ces deux personnes physiques sont désignées ensemble les « **Apporteurs** » et individuellement un « **Apporteur** ».

1.1.3 SAS Opupelus, société dont les titres sont apportés

La société OPUPELUS est une société par actions simplifiée au capital de 30.489,80 euros, ayant son siège social Le Bois Montbourcher – 49220 Chambellay, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés d'Angers sous le numéro 392 057 295.

OPUPELUS est la société holding à la tête du groupe BMG, une foncière spécialisée en immobilier tertiaire qui investit sur trois catégories d'actifs : les bureaux, les entrepôts et les locaux d'activité.

Le groupe BMG est un groupe immobilier intégré et ses métiers (UGT) s'organisent autour des 3 pôles suivants :

- La Foncière,
- Le Coworking,
- La Construction.

A la date des présentes, le capital et les droits de vote d'OPUPELUS sont répartis comme suit :

Associés	Actions	%
Louis RAME	100.000	50%
Nicolas RAME	100.000	50%
Total	200.000	100%

Elle clôture son exercice social au 31 décembre de chaque année. Ses commissaires aux comptes sont les cabinets Mazars et KPMG SA.

Selon ses statuts, la Société Bénéficiaire a pour objet :

- *l'achat, la vente, la location, l'installation et l'exploitation de tous immeubles et ensembles immobilier, l'acquisition et la cession de parts de sociétés immobilières.*

- *l'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe ;*

- *toutes prestations de services, de gestion et de conseil, y compris la maîtrise d'ouvrage déléguée réalisées pour le compte de filiales de la société ou de tiers, personnes physiques ou morales ;*

- *l'achat, la vente, la conception et le développement de logiciels pour la gestion immobilière ;*

- *et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe.*

La société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'elles soient, dès lors qu'ils peuvent concourir ou faciliter la réalisation des activités visées aux alinéas qui précèdent ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers de la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires.

1.1.4 Liens entre les parties concernées

À la date du présent rapport, il n'existe aucun lien capitalistique entre les apporteurs et la société bénéficiaire des apports.

Les Apporteurs et les sociétés objet des apports, ainsi que la Société Bénéficiaire n'entretiennent aucun lien direct ou indirect en capital et n'ont aucun dirigeant ni administrateur commun.

1.1.5 Description de l'opération d'apport

Les modalités de réalisation de l'opération, qui sont présentées de façon détaillée dans le traité d'apport peuvent se résumer comme suit.

1.1.5.1 Date de réalisation de l'apport

L'Apport deviendra définitif à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives détaillées dans le paragraphe suivant.

1.1.5.2 Conditions suspensives

- Dépôt des rapports par les commissaires aux apports désignés par le Président du Tribunal des Activités Economiques de Paris en date du 7 avril 2025, appréciant la valeur des Actions Apportées au moins huit (8) jours avant la Date de Réalisation
- Obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur le prospectus à établir dans le cadre de l'émission d'actions de la Société Bénéficiaire en rémunération de l'Apport.
- Approbation par l'assemblée générale mixte de la Société Bénéficiaire des décisions suivantes :

o approbation de l'Apport, de l'évaluation des Actions Apportées et de la rémunération de l'Apport,

- augmentation du capital social de la Société Bénéficiaire subséquente à l'Apport prévue à l'Article **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** du traité d'apport,
- modification de l'objet social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
- modification de la dénomination sociale, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
- modification du siège social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
- institution d'un seuil de franchissement statutaire fixé à 2% du capital ou des droits de vote de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
- suppression de la clause statutaire excluant expressément l'application du droit de vote double légal, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
- modification de l'exercice social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
- refonte des statuts de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
- délégation de pouvoirs au Directoire aux fins de constater la réalisation des conditions suspensives à la réalisation de l'Apport en cas d'approbation des résolutions par l'assemblée générale,
- pouvoirs donnés au Directoire à l'effet de constater la réalisation définitive de l'Apport et de l'augmentation de capital, et d'apporter aux statuts les modifications corrélatives,
- nomination de Madame Karine FENAL en qualité de membre du Conseil de surveillance, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
- autorisation à conférer au Directoire de la Société en vue de l'achat par la Société de ses propres actions, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
- autorisation de réduction de capital de la Société par voie d'annulation des actions auto détenues, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
- pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

- obtention d'une décision définitive purgée de tout recours de l'Autorité des marchés financiers portant dérogation à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire sur les titres de la Société sur le fondement des dispositions de l'article 234-9,3° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers

La réalisation des conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2025 (sauf accord des Parties de prolonger cette date), à défaut de quoi le Traité sera caduc de plein droit et sans formalité, tous les droits et obligations résultant du Traité seront considérés comme nuls et non avenus, sans indemnités de part ni d'autre.

Les Conditions Suspensives sont réputées au bénéfice exclusif des Apporteurs, lesquels pourront seuls y renoncer au plus tard le 30 septembre 2025.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, aucun effet rétroactif ne sera attaché aux conditions suspensives prévues au traité d'apport, que celles-ci soient réalisées ou réputées réalisées.

1.1.5.3 Régime juridique et fiscal applicable à l'opération

L'Apport prendra effet, sur le plan fiscal, à la Date de Réalisation. L'Apport est soumis au régime de droit commun des apports en nature.

Conformément aux dispositions de l'article 810, I du Code général des impôts, l'Apport, consenti à titre pur et simple, sera enregistré gratuitement.

S'agissant d'un apport de titres effectué au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, dont les Apporteurs détiendront le contrôle à l'issue du présent Apport, cet Apport entre dans le champ d'application du dispositif du report d'imposition conformément aux dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI.

Les Apporteurs bénéficient d'un report d'imposition automatique de la plus-value dégagée à l'occasion du présent Apport jusqu'au moment où il sera procédé :

- à la cession à titre onéreux, au rachat, au remboursement ou à l'annulation des titres de la Société Bénéficiaire reçus en rémunération de l'Apport,
- à la cession à titre onéreux, au rachat, au remboursement ou à l'annulation des titres apportés à la Société Bénéficiaire dans un délai de trois ans à compter de l'Apport, sauf si cette société s'engage à réinvestir le produit de la cession dans une activité économique dans les conditions prévues au 2° du I de l'article 150-0 B ter du CGI,
- au transfert de son domicile fiscal hors de France dans les conditions prévues à l'article 167 bis du CGI.

1.1.6 Description de l'apport

Les apports sont constitués de :

- la pleine propriété de quatre-vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (89.999) actions de la SAS Opupelus que Louis RAME détient au sein de la Société, correspondant à 45% du capital et

- de la pleine propriété de quatre-vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (89.999) actions de la SAS Opupelus que Nicolas RAME détient au sein de la Société, correspondant à 45% du capital.

1.1.7 Évaluation de l'apport

Les Parties reconnaissent et conviennent que, conformément aux dispositions du règlement CRC n° 2004-1 du 4 mai 2004 abrogé et repris par le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014, lui-même modifié par les règlements ANC n° 2015-06 du 23 novembre 2015, n° 2017-01 du 5 mai 2017, n° 2019-06 du 8 Novembre 2019 et n° 2023-08 du 22 novembre 2023, les Titres Apportés sont valorisés à leur valeur réelle, puisque l'Apport est réalisé par des personnes physiques à une personne morale, l'opération est réputée être réalisée sous contrôle distinct et ainsi doit être réalisée, au plan comptable, sur la base de la valeur réelle des Actions Apportées.

La Société a été valorisée à la somme de deux cent soixante-dix-sept millions sept cent quatre-vingts mille euros (277.780.000 €), soit mille trois cent quatre-vingt-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (1.388,90 €) par action composant le capital de la Société.

En conséquence, l'Apport est valorisé à la somme totale de deux cent quarante-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille deux cent vingt-deux euros et vingt centimes (249.999.222,20 €), soit mille trois cent quatre-vingt-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (1.388,90 €) par Action Apportée.

1.1.8 Rémunération de l'apport

La Société Bénéficiaire est valorisée globalement à un million neuf cent quatre-vingt-neuf mille cinq cent quatre-vingt-treize euros (1.989.593 €) (déduction faite des 36.559 actions FSDV détenues directement ou indirectement par FSDV), soit dix-sept euros et cinquante centimes (17,50 €) par action composant le capital social de la Société Bénéficiaire.

Ainsi, en contrepartie de l'Apport, il sera attribué aux Apporteurs quatorze millions deux cent quatre-vingt-cinq mille six cent soixante-huit (14.285.668) actions d'une valeur nominale de quinze euros et cinquante centimes (15,50 €) par action (les « Actions Nouvelles ») qui seront émises à leur montant nominal par la Société Bénéficiaire à la Date de Réalisation en rémunération de l'Apport et selon la répartition suivante :

- à hauteur de sept millions cent quarante-deux mille huit cent trente-quatre (7.142.834) Actions Nouvelles seront attribuées à Louis RAME, et

- à hauteur de sept millions cent quarante-deux mille huit cent trente-quatre (7.142.834) Actions Nouvelles seront attribuées à Nicolas RAME.

Les Actions Nouvelles seront émises par la Société Bénéficiaire lors de l'approbation de l'Apport par l'assemblée générale mixte de la Société Bénéficiaire, à titre d'augmentation de son capital social, pour un montant nominal total de deux cent vingt-et-un millions quatre cent vingt-sept mille huit cent cinquante-quatre euros (221.427.854 €), au profit des Apporteurs.

Cette augmentation de capital sera majorée d'une prime d'apport d'un montant de vingt-huit millions cinq cent soixante-et-onze mille trois cent trente-six euros (28.571.336 €).

Les Apporteurs renoncent à la soulte résultant de l'Apport d'un montant total de trente-deux euros et vingt centimes (32,20 €) (correspondant à la différence entre la valeur totale d'apport de l'ensemble des Actions Apportées et la valeur totale des Actions Nouvelles émises en rémunération de l'Apport).

2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives

Diligences effectuées

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes afin de nous assurer de la pertinence des valeurs relatives attribuées, d'une part, aux actions apportées et, d'autre part, aux actions de la société bénéficiaire.

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la SA FSDV sur les valeurs relatives retenues pour la détermination du rapport d'échange et sur le caractère équitable de la rémunération de l'apport.

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 être utilisé dans ce contexte.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- réalisé des entretiens avec les responsables des sociétés concernées en charge de l'opération proposée, aussi bien au niveau opérationnel qu'au niveau financier, tant pour prendre connaissance de son contexte que pour appréhender ses modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;
- examiné le traité d'apport et ses annexes signé par les parties le 22 mai 2025 ;
- pris connaissance de la documentation juridique avec ses annexes établie dans le cadre de la transaction :
- pris connaissance des états financiers consolidés de la SA FSDV au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et du premier semestre de l'exercice 2024;
- revu les Etats Financiers consolidés certifiés par les commissaires aux comptes au 31 décembre 2024 de la SAS Opupelus ;
- Examiné le Projet de comptes consolidés au 31/03/2025 provisoires non audités du groupe FSDV ;
- revu les modalités de détermination de l'actif net réévalué de la SAS Opupelus au 31 décembre 2024 et pris connaissance des travaux d'évaluation établis par la société et les experts indépendants (BNP Paribas Real Estate) sur les actifs immobiliers détenus au 31 décembre 2024 ; revu les cessions d'actifs immobiliers intervenus entre le 31 décembre 2024 et la date de ce rapport ;
- apprécié la pertinence des approches d'évaluation retenues et des paramètres utilisés ;
- mis en œuvre des méthodes alternatives de valorisation et réalisé des tests de sensibilité du rapport d'échange pour chacune des approches de valorisation en fonction de critères jugés pertinents.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des apporteurs des actions Opupelus et de la direction de FSDV qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission et notamment l'absence (i) de tout élément susceptible d'affecter la libre transmission des actions Opupelus apportées et (ii) d'évènement de nature à remettre en cause l'évaluation des apports et la valeur des actions de la société bénéficiaire.

Exposé des méthodes et des critères retenus par les parties

Pour déterminer le nombre d'actions à émettre par la société FSDV en rémunération de l'apport, les parties ont procédé à une estimation de la valeur réelle des actions Opupelus apportées et des actions FSDV selon les approches décrites ci-dessous.

2.1 Valorisation des actions Opupelus

S'agissant de la holding de tête d'un groupe de sociétés foncières intervenant dans le secteur des bureaux, entrepôts et locaux d'activités, les actions de la société Opupelus ont été valorisées sur la base de l'Actif Net Consolidé arrêté au 31 décembre 2024. Bien que n'étant pas cotée à ce jour, le groupe Opupelus établit ses comptes consolidés conformément aux principes établis par les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Dans le cadre de ce référentiel comptable, le groupe Opupelus a opté pour la valorisation de tous ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13.

Les valorisations des immeubles au 31 décembre 2024 sont issues essentiellement des expertises immobilières de BNP Paribas Real Estate réalisées en décembre 2024.

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BMG a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai d'un an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le Groupe BMG, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus ou pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs détenus en vue de la vente. En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette des frais qui constitue la juste valeur du bien détenu en vue de la vente.

Pour déterminer la valeur de l'apport, les parties ont retenu une décote de foncière de 15% sur l'Actif Net comptable Consolidé au 31 décembre 2024.

2.2 Valorisation des actions FSDV

Les parties ont décidé de retenir pour valeur réelle des actions FSDV la somme de 17.50€. Cette valeur a été déterminée sur la base d'un actif net comptable estimé sur le premier semestre de l'exercice social 2024/2025 ajusté d'une survaleur liée à la qualité de société cotée pour un montant forfaitaire 500 000€.

Au regard du cours de bourse moyen de la société au cours du mois d'avril 2025, soit 17.20 € ce prix extériorise une prime de l'ordre de 1,7%.

2.2.1 Appréciation de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération

L'appréciation des valeurs relatives attribuées par les parties aux actions des sociétés participant à l'opération appelle de notre part les observations suivantes :

- La société FSDV étant cotée sur le marché Euronext Paris Compartiment C, la référence au cours de bourse dans le cadre de l'opération projetée semble adaptée ;
- au regard des caractéristiques de la société Opupelus et de son activité de holding d'un groupe de foncières, la référence à l'ANR pour valoriser les actions Opupelus nous apparaît justifiée.

Dans le cadre de notre mission, nous avons également mis en œuvre des approches complémentaires afin d'analyser, sur la base d'une approche multicritère, la sensibilité du rapport d'échange retenu par les parties à différents paramètres.

Après avoir présenté les critères de valorisation que nous avons considéré inappropriés, nous détaillerons les approches de valorisation que nous avons retenues à titre principal et à titre de recoupement pour déterminer les valeurs relatives attribuées aux actions Opupelus et FSDV.

2.2.2 Approches d'évaluation écartées

2.2.2.1 Méthodes intrinsèques

La direction d'Opupelus n'établit pas de plan d'affaires prévisionnel de flux de trésorerie opérationnels, ni de prévisionnels de dividendes, ce qui ne nous permet pas d'apprécier la valeur d'Opupelus sur la base d'une actualisation de flux (DCF) et/ou de dividendes (DDM).

Compte tenu de l'absence d'activités opérationnelles, hormis la gestion du patrimoine immobilier et financier résiduel, la direction du Groupe FSDV n'établit pas non plus de plan d'affaires.

Dès lors, nous n'avons pas retenu les méthodes intrinsèques pour estimer les valeurs relatives des sociétés parties à l'opération.

2.2.2.2 Multiple transactionnels

La méthode par comparables transactionnels consiste à valoriser une société par référence à des multiples issus d'un échantillon de transactions considérées comme comparables. Nous n'avons pas identifié de transactions, pour lesquelles l'information serait publique, portant sur des sociétés similaires en termes d'activité, de taille et d'implantation géographique aux sociétés Opupelus et FSDV.

2.2.3 Évaluation des actions Opupelus

En tant que société Holding d'un groupe de foncières, nous avons valorisé les titres de la société Opupelus en retenant une approche analogique par référence à des comparables boursiers.

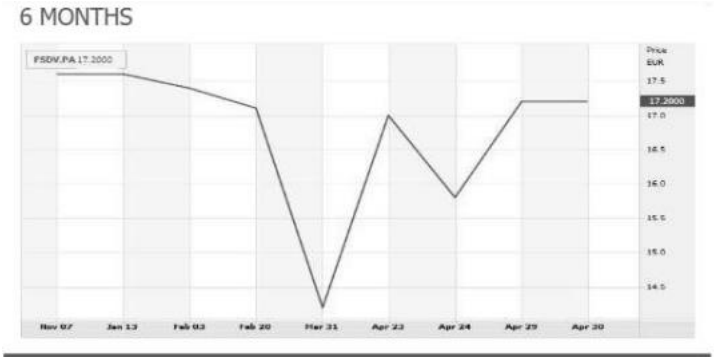
La méthode par comparables boursiers consiste à valoriser une société en déterminant un échantillon de sociétés cotées considérées comme comparables, notamment en termes de métier, de modèle économique, de taille et d'implantation géographique.

Nous avons mis en œuvre une comparaison du ratio VE/loyers nets sur un échantillon de foncières cotées par rapport à ce ratio appliqué à la valeur d'entreprise de la société Opupelus retenue dans le cadre de l'apport. Le ratio calculé pour Opupelus ressort en bas de fourchette, ce qui apparaît cohérent, compte tenu de la taille et de la plus faible liquidité des titres Opupelus (actionnariat familial réduit à deux personnes) et de la « décote foncière » de 15% appliquée sur les capitaux propres dans le cadre de l'apport.

2.2.4 Évaluation des actions FSDV

Compte tenu de l'absence d'activité opérationnelle de la société FSDV, hormis la gestion du patrimoine immobilier et financier résiduel, les méthodes intrinsèques ne semblent pas applicables.

Malgré la faible liquidité du titre FSDV sur le marché Euronext Paris, le cours de bourse peut être considéré comme un indicateur pertinent de valorisation de l'action FSDV. Le flottant est de l'ordre de 75 % du capital à la date de ce rapport. Le cours de bourse de la société FSDV sur les douze derniers mois est passé de 21 euros à 17.20 €uros début mai 2025 avec un plus bas de 14.20 euros le 31 mars 2025.



Depuis l'annonce faite au marché en date du 25 avril 2025 sur le projet de regroupement avec le groupe BMG le cours a rebondi pour se situer à 17,20€.

Sur la base d'un projet de comptes consolidés au 31 mars 2025 non audités du groupe FSDV, l'actif net consolidé ressort à 1.781 K€, soit, après prise en compte d'une sur-valeur au titre de sa situation d'entité cotée, une valeur unitaire de l'action proche de celle retenue par les parties dans le cadre de l'apport.

Les mouvements, très limités sur le mois de mai 2025, ont oscillé entre 18,90€ pour 5 actions en date du 14 mai 2025 et 15,50€ pour 10 actions en date du 10 mai 2025 et ne modifient pas notre appréciation sur la rémunération des apports.

3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé

Méthodes retenues par les parties pour déterminer la rémunération de l'apport

À l'issue de leur analyse, les parties ont déterminé le nombre d'actions FSDV à émettre en rémunération de l'apport en privilégiant :

- pour la société Opupelus, une valeur déterminée sur la base de son Actif Net Consolidé;
- pour la société FSDV, la référence à ses fonds propres ajustés d'un supplément pour sa qualité de société cotée.

Sur cette base, les parties ont prévu de retenir une parité consistant à émettre, en rémunération de l'apport des titres Opupelus, un total de 14.285.668 actions FSDV.

Diligences effectuées

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes pour apprécier le caractère équitable de la rémunération de l'apport.

En particulier, nous nous sommes appuyés sur les travaux, précédemment décrits, à l'effet de vérifier la pertinence des valeurs relatives attribuées aux titres apportés et aux actions de la société bénéficiaire.

Sur cette base, nous avons apprécié le caractère équitable de la rémunération proposée.

Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé

Afin d'apprécier la rémunération retenue par les parties, nous avons déterminé le nombre d'actions FSDV à émettre en rémunération de l'apport, en considérant une fourchette intégrant les différentes valeurs obtenues en application d'approches d'évaluation multicritères.

Dans le cas présent où les titres apportés non cotés sont rémunérés par des actions d'une société cotée, nous avons tenté de mettre en perspective des valeurs relatives déterminées sur la base de méthodes de valorisation homogènes pour déterminer les fourchettes de parité.

Il est observé que :

- la parité retenue conduisant à émettre 14.285.668 actions FSDV en rémunération de l'apport s'inscrit dans les fourchettes de valeurs ressortant de nos approches et n'apparait donc pas défavorable aux actionnaires actuels de FSDV ;

- les titres FSDV émis en rémunération de l'apport seront représentatifs d'environ 98.96% des titres en circulation post-opération, par conséquent l'impact d'une variation raisonnable de la valeur d'une action FSDV n'aurait que peu d'impact pour les actionnaires de FSDV Nous avons effectué une analyse de la sensibilité du rapport d'échange aux variations de la valeur de l'action FSDV. Si l'action FSDV est valorisée à 6.80 € soit sur la base des capitaux propres consolidés au 30/09/2024, les titres FSDV émis en rémunération de l'apport représenteraient 99.59% des titres en circulation post-opération. Si l'action FSDV était valorisée 21 €, soit le plus haut du cours de bourse récent, les titres FSDV émis en rémunération de l'apport représenteraient 98.75% des titres en circulation post-opération.

4. Conclusion

Sur la base de nos travaux, à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la rémunération de l'apport des titres Opupelus, arrêtée par les parties et conduisant à émettre 14.285.668 actions de la société FSDV, présente un caractère équitable.

Fait à Courbevoie et Paris le 22 mai 2025

Les commissaires aux apports

FRANCOIS PINAULT DAMIEN POTDEVIN

Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Versailles et de Paris

ANNEXE 2 – RAPPORT D'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Cadre général

Dans le cadre de l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers, le Groupe BMG a fait expertiser son patrimoine immobilier au 31 décembre 2024 de la manière suivante :

		Valeur vénale		
Typologie	Nombre de bâtiments	Hors droits	Droits inclus	Etat locatif
Expertise BNP	**154**	**859 168 000**	**910 718 080**	**61279 627**
Auvergne-Rhône Alpes	10	43 588 000	46 203 280	3 159 138
Centre-Normandie	11	64 111000	67 957 660	5 087 879
Est	34	184 428 000	195 493 680	15 579 483
Ile de France	11	79 890 000	84 683 400	6 249 272
Nord	15	110 264 000	116 879 840	4 865 581
Ouest	25	113 901000	120 735 060	8 708 607
Sud-Est	8	64 466 000	68 333 960	3 793 070
Sud-Ouest	40	198 520 000	210 431200	13 836 597
Actifs non expertisés	**11**	**12 890 000**	**13 663 400**	**455 944**
Ile de France	1	3 350 000	3 551000	
Nord	3	2 847 000	3 017 820	206 955
Sud-Est	2	3 718 000	3 941080	231 190
Sud-Ouest	5	2 975 000	3 153 500	17 799
Total général	**165**	**872 058 000**	**924 381480**	**61735 571**

		Valeur vénale		
Typologie	Nombre de bâtiments	Hors droits	Droits inclus	Etat locatif
Expertise BNP	**154**	**859 168 000**	**910 718 080**	**61279 627**
Bureaux	72	531620 000	563 517 200	37 046 975
Entrepôts	23	149 616 000	158 592 960	11089 233
Locaux d'activité	52	155 232 000	164 545 920	13 140 919
Terrains	7	22 700 000	24 062 000	2 500
Actifs non expertisés	**11**	**12 890 000**	**13 663 400**	**455 944**
Bureaux	4	4 097 000	4 342 820	206 955
Entrepôts	1	168 000	178 080	
Locaux d'activité	1	3 550 000	3 763 000	231190
Terrains	5	5 075 000	5 379 500	17 799
Total général	**165**	**872 058 000**	**924 381480**	**61735 571**

Les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertises et déterminé les valeurs au 31 décembre 2024. Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt dans la réalisation de cette mission.

Mission

Tous les actifs immobiliers concernés ont été visités par les équipes des experts au cours des dernières années.

Pour réaliser l'expertise il n'a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc.. La valorisation repose sur les documents communiqués par le mandant, notamment :

- Baux

- Partie descriptive des actes d'acquisition
- Détail du quittancement
- Détail sur la fiscalité et sur certaines charges

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en tout ou partie, par les experts.

Conditions de réalisation

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Il ne rentre pas dans nos compétences d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Sauf information contraire, nous avons considéré les terrains non pollués et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages, plomb, radon ou autres produits de nature nocive.

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison
- Méthode par capitalisation

Concernant les biens et droits immobiliers objet d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

Réserves

Outre la guerre en cours en Ukraine et en Russie, les tensions géopolitiques au Moyen Orient se sont récemment intensifiées, augmentant le risque de hausse des prix de l'énergie et déstabilisant la sécurité dans la région. Bien que l'on ait récemment constaté une croissance économique en Europe, ainsi que des attentes de nouvelles baisses des taux d'intérêt et des signes de stabilisation de la valeur du capital dans plusieurs secteurs, certains marchés de capitaux restent relativement limités.

L'expérience a montré que le comportement des utilisateurs et des investisseurs peut changer rapidement en période d'incertitude accrus. Les décisions de prêt ou d'investissement doivent refléter tout niveau accru d'incertitude et la possibilité d'une modification des conditions du marché.

Il est important de noter que les conclusions énoncées dans les rapports ne sont valables qu'à la date de l'évaluation. Nous recommandons que les évaluations soient surveillées de près, car nous continuons de suivre la façon dont les marchés réagissent à l'évolution des événements.

Observation

La valeur présentée ci-dessus est brute et nette, avant et après déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais de notaire.

Les valeurs citées ne tiennent pas compte des coûts de réalisation d'une commercialisation éventuelle, ni des impôts et droits y afférents.

Chacun des experts déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans le Groupe BMG, dispose d'une assurance en responsabilité professionnelle, confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation et consent à l'inclusion du présent rapport au document de référence du Groupe BMG.

BNP Paribas Real Estate
Valuation France
50, cours de l'Ile Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

ANNEXE 3 – LISTE DES FILIALES DU GROUPE BMG

N°	Forme	Nom de société	Adresse	CP	Ville	RCS	Capital	Détention Directe Indirecte	%	Commentaires
4	SCI	VIENNOISE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 389 452 699	914 694	-	-	Fiducie
25	SAS	OPUPELUS HOLDING	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 392 057 295	30 490			Holding
28	SCI	KRISTAL KOPF	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 449 867 134	2 400 000	D	100	
38	SCI	CHARLEMAGNE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 492 160 858	1 000 000	-	-	Fiducie
40	SCI	BRAGADIN	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 497 730 259	1 000 000	-	-	Fiducie
47	SCI	ARENA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 528 885 718	1 810 000	-	-	Fiducie
48	SCI	BMG ACTIVITE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 491 050 365	6 260 762	-	-	Fiducie
51	SCI	AZUL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 537 435 810	3 010 000	D	100	
66	SAS	BMG LOGISTIQUE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 435 304 183	4 515 348	D	100	
75	SCI	O ST PRIEST	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 799 853 700	10 000	-	-	Fiducie
86	SCI	O SOPHIA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 802 022 178	1 100 000	I	100	
112	SAS	BMG BUREAUX	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 484 841 374	375 631	D	100	
117	SCI	BMG SERVON ex Orle Aménagment	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 821 262 508	5 525	-	-	Fiducie
135	SCI	CHÂTEAU DU BOIS MONTBOURCHER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 428 233 514	634 700	D	100	
140	SAS	B' COWORKER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 882 169 402	1 986 444	D	100	
152	SAS	7 BOURDONNAIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 853 954 857	1 000	I	100	
162	SAS	CIRAKIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 922 525 837	2 010 000	D	100	
165	SAS	CIR PREFA	574 Zone d'Activité du Ma	47 400	Fauillet	Agen 725 850 036	1 190 600	I	100	
167	SCI	DES ACACIAS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 493 645 359	40	D	100	
		19 sociétés consolidées								

ANNEXE 4 - COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BMG AU TITRE DES EXERCICES 2024, 2023 et 2022

Etats financiers consolidés 2024

Etat de la situation financière consolidée

	ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2024	31/12/2023	Ecart N/N-1	
			Net	Net	K €	%
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations incorporelles					
	Logiciels	F 5	796	721	75	10%
	Ecart d'acquisition	F 4	-	20 871	- 20 871	-100%
	Autres immo. incorporelles	F 5	-	333	- 333	-100%
	Immeubles de placement	F 6	824 862	878 569	- 53 707	-6%
	Droits d'utilisation des actifs loués	F 9	9 028	9 620	- 593	-6%
	Immobilisations corporelles					
	Immeubles détenus en propre	F 7	12 781	13 666	- 885	-6%
	Autres immobilisations corporelles	F 8	11 626	12 026	- 400	-3%
	Immobilisations en cours	F 8	92	332	- 240	-72%
	Actifs financiers					
	Autres participations	F 12-1	300	300	-	0%
	Autres titres immobilisés	F 12-2	3 119	1 938	1 180	61%
	Autres actifs financiers	F 12-3	11 287	11 662	- 376	-3%
	Impôts différés actifs	F 14	926	3 119	- 2 193	-70%
	Total I		**874 816**	**953 159**	**- 78 343**	**-8%**
ACTIFS COURANTS	Stocks					
	D'immeubles	F 13	-	297	- 297	-100%
	De matières premières et produits finis	F 13	981	988	- 7	-1%
	Créances					
	Clients et autres débiteurs	F 15	24 357	29 796	- 5 439	-18%
	Actifs sur contrat	F 15	812	920	- 108	-12%
	Autres créances	F 16	8 383	11 488	- 3 105	-27%
	Autres actifs courants	F 16	1 668	1 843	- 175	-9%
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	F 17	15 012	17 624	- 2 613	-15%
	Total II		**51 213**	**62 956**	**- 11 743**	**-19%**
	Immeubles détenus en vue de la vente	F 10	20 007	15 632	4 375	28%
	Total III		**20 007**	**15 632**	**4 375**	**28%**
	Total des actifs (I + II + III)		**946 037**	**1 031 748**	**- 85 711**	**-8%**

Etat de la situation financière consolidée

	PASSIF (en K€)	Notes	31/12/2024	31/12/2023	Ecart N/N-1 K €	Ecart N/N-1 %
CAPITAUX PROPRES	Capital	F 18	30	30	-	0%
	Réserves consolidées	F 18	380 647	417 542	- 36 896	-9%
	Résultat net part du groupe	F 18	- 48 551	- 34 171	- 14 380	42%
	Capitaux propres part du groupe		**332 126**	**383 402**	**- 51 276**	**-13%**
	Parts réserves		- 0	26	- 27	-100%
	Parts résultat		0	2	- 2	-95%
	Participations ne donnant pas le contrôle		**0**	**29**	**- 29**	**-100%**
	Total I		**332 126**	**383 431**	**- 51 305**	**-13%**
PASSIFS NON COURANTS	Emprunts et dettes financières					
	Emprunts obligataires	F 19-3	-	-	-	NS
	Emprunts auprès des établissements de crédit	F 19-3	389 830	360 173	29 656	8%
	Autres emprunts et dettes assimilées	F 19-3	2 989	1 388	1 601	115%
	Dette sur droit d'utilisation	F 19-3	9 101	9 612	- 511	-5%
	Instruments financiers dérivés	F 19-5	3 316	3 065	250	8%
	Dépôts de garantie	F19-6	9 119	8 437	681	8%
	Avantages du personnel	F 22-2	266	299	- 33	-11%
	Provisions pour risques et charges	F 20	-	515	- 515	-100%
	Impôts différés passifs	F 14	94 680	115 240	- 20 560	-18%
	Total II		**509 300**	**498 730**	**10 569**	**2%**
PASSIFS COURANTS	Emprunts et dettes financières					
	Emprunts auprès des établissements de crédit	F 19-3	39 115	44 515	- 5 401	-12%
	Emprunts obligataires	F 19-3	6 000	45 437	- 39 437	-87%
	Intérêts courus		2 105	1 791	314	18%
	Autres emprunts et dettes assimilés		501	501	-	0%
	Dette sur droit d'utilisation		511	526	- 15	-3%
	Dépôts de garantie	F19-6	2 778	3 091	- 313	-10%
	Dettes financières diverses	F 21	4 060	4 002	58	1%
	Dettes d'exploitation					
	Dettes fournisseurs et autres créditeurs	F 21	18 449	18 314	135	1%
	Dettes fiscales et sociales	F 21	8 273	10 220	- 1 947	-19%
	Autres dettes	F 21	1 104	650	453	70%
	Autres Passifs courants	F 16	18 715	18 815	- 101	-1%
	Passifs sur contrats	F 15	67	617	- 550	-89%
	Total III		**101 677**	**148 479**	**- 46 802**	**-32%**
	Passifs destinés à être cédés		2 933	1 107	1 826	165%
	Total IV		**2 933**	**1 107**	**1 826**	**165%**
	Total des passifs et des capitaux propres (I + II + III+ IV)		**946 037**	**1 031 748**	**- 85 711**	**-8%**

État du résultat net consolidé

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Notes	31/12/2024	31/12/2023	Ecart N/N-1	%
Revenus locatifs		57 676	55 709	1 967	4%
Charges locatives nettes non refacturées		- 4 566	- 2 407	-2 160	90%
Refacturation de charges		19 603	20 881	-1 278	-6%
Charges locatives		- 24 169	- 23 288	-881	4%
Frais de gestion refacturés		1 764	1 609	155	10%
Chiffre d'affaires locatif net		**54 874**	**54 912**	-38	0%
Chiffre d'affaires promotion immobilière		538	1 851	-1 314	-71%
Revenus Foncière	**F 23-1**	**55 412**	**56 763**	**-1 351**	**-2%**
Vente de services de coworking		5 546	3 615	1 931	53%
Revenus locatifs Coworking	**F 23-2**	**5 546**	**3 615**	**1 931**	**53%**
Construction d'immeubles préfabriqués					
Production vendue de biens		1 849	1 499	350	
Production vendue de services		3 152	18 273	-15 121	
Revenus sur construction des immeubles	**F 23-3**	**5 002**	**19 772**	**-14 771**	
Revenus consolidés		**65 959**	**80 150**	**- 14 191**	**-18%**
Achats consommés	A 1	- 4 313	- 18 997	14 683	-77%
Services extérieurs	A 1	- 14 766	- 18 389	3 624	-20%
Impôts et taxes	A 1	- 845	- 3 435	2 590	-75%
Frais de personnel	A 1	- 8 960	- 11 608	2 648	-23%
Dotations aux amortissements et provisions	F 25	- 5 064	- 2 562	-2 502	98%
Autres produits et charges d'exploitation	A 1	531	12 321	-11 790	-96%
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs		**32 543**	**37 481**	**- 4 937**	**-13%**
Résultat des cessions	F 10	- 1 144	298	-1 442	-484%
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	F 6	- 58 964	- 61 533	2 569	-4%
Résultat opérationnel courant		**- 27 565**	**- 23 755**	**- 3 810**	**16%**
Autres prod. et ch. opérationnels non courants		1 505	- 1 484	2 989	-201%
Dépreciation du goodwill	F 4-3	- 20 871	-	-20 871	
Résultat opérationnel		**- 46 931**	**- 25 239**	**- 21 692**	**86%**
Produits financiers		1 230	631	599	95%
Coût de l'endettement financier brut	F 24	- 22 408	- 20 458	-1 950	10%
Coût de l'endettement financier net		**- 21 179**	**- 19 827**	**- 1 352**	**7%**
Autres produits et charges financiers		675	3 167	-2 492	-79%
Résultat Financier		**- 20 503**	**- 16 660**	**- 3 843**	**23%**
Impôt sur les résultats	F 26	18 884	7 731	11 153	144%
RÉSULTAT NET		**- 48 551**	**- 34 168**	**- 14 382**	**42%**
Participations ne donnant pas le contrôle		-	2	-2	NS
Résultat net attribuable aux actionnaires de la société		- 48 551	- 34 171	-14 380	42%
RÉSULTAT NET PAR ACTION					
Résultat net de base par action		- 242,75	- 170,85		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		200 000	200 000		
RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUEE					
Résultat net de base par action diluée		- 242,75	- 170,85		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		200 000	200 000		

État du résultat global consolidé

RÉSULTAT GLOBAL	Notes	31/12/2024	31/12/2023	Ecarts	
Résultat net de la période (en k€)		**- 48 551**	**- 34 168**		
dont résultat net de la période (en k€) part du groupe		*- 48 551*	*- 34 171*		
dont résultat net de la période (en k€) part participations ne donnant pas le contrôle		*-*	*2*		
Autres éléments du résultat global (en k€)*		**- 188**	**- 2 324**		
dont part du groupe		*- 188*	*- 2 324*		
dont participations ne donnant pas le contrôle					
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL (en k€)		**- 48 738**	**- 36 492**		

* *Correspond à la part efficace de la variation de valeur des instruments de couverture. Cet élément ne peut être recyclé ultérieurement en P&L.*

Tableau des flux de trésorerie consolidés

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K€)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net total des entités consolidées		**-48 551**	**-34 168**
Dotations nettes aux amortis. dépr. et provisions dont:		**25 327**	**1 622**
Dotations aux amort./dépr. immos corporelles et incorporelles		4 475	5 282
Dotations amort./Dépr. écarts d'acquisition	**F4**	20 871	
(-) Reprises aux dépréciations financières		-20	
(+) Dotations et reprises aux provisions - passif			-3 669
Eléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur	**F6**	**58 964**	**46 461**
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs		**183**	**-82**
CAF après coût de l'endettement financier		**35 923**	**13 833**
Coût de l'endettement financier		**22 071**	**20 162**
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés		**-18 884**	**-7 731**
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt		**39 110**	**26 264**
Variation du BFR		**4 964**	**-14 106**
Variation de l'impôt payé		**-31**	**-2 579**
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)		**44 043**	**9 580**
Augmentation d'immeubles de placement	**F 5**	**-43 822**	**-33 737**
Acquisitions d'immobilisations corporelles		**-2 893**	**-3 497**
Acquisitions d'immobilisations financières			**-11 579**
Cessions d'immeubles de placement	**F 10**	**34 960**	**34 410**
incidence des entrées de périmètre (share deal)			**-14 339**
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)		**-11 755**	**-28 741**
Variation nette des emprunts et dettes assimilées			
Émissions d'emprunts et autres dettes assimilées	**F 19**	**111 576**	**157 474**
Remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées	**F 19**	**-123 394**	**-112 420**
Variation compte courants associés		**295**	**-2 130**
Intérêts payés		**-20 904**	**-17 116**
Variation des autres dettes			**1 033**
Dividendes versés de la société mère		**-2 500**	**-2 500**
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)		**-34 927**	**24 341**
Variation de change sur la trésorerie (IV)			
Variation de change sur autres postes du bilan			
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE (IV)			
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)		**-2 639**	**5 179**
Trésorerie : ouverture		**17 624**	**12 419**
Trésorerie : ouverture			
Trésorerie : correction à-nouveaux / reclassements		**22**	**26**
Trésorerie : clôture		**15 007**	**17 624**

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Variation des capitaux propres consolidés (en K€)	Capital	Réserves de consolidation groupe	Réserves de réévaluation	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2022	**30**	**391 699**	**-65**	**30 680**	**422 345**	**27**	**422 372**
Résultat				-34 171	-34 171	2	
Autres éléments du résultat global			-2 324		-2 324		
Total résultat			**-2 324**	**-34 171**	**-36 495**	**2**	
Affectation du résultat N-1		30 680		-30 680			
Distribution/ brut versé		-2 500			-2 500		
Ensemble des transactions avec les associés		**28 180**		**-30 680**	**-2 500**		
Autres		**52**			**52**	**-1**	
Impact SIGMA III		2			2		
Incidence des acquisitions à des minoritaires		50			50	-1	
Capitaux propres au 31/12/2023	**30**	**419 931**	**-2 389**	**-34 171**	**383 402**	**29**	**383 431**
Résultat				-48 551	-48 551		
Autres éléments du résultat global			-189		-189		
Total résultat			**-189**	**-48 551**	**-48 740**		
Affectation du résultat N-1		-34 171		34 171			
Distribution/ brut versé		-2 500			-2 500		
Ensemble des transactions avec les associés		**-36 671**		**34 171**	**-2 500**		
Autres		**-36**			**-36**	**-29**	
Impact SIGMA III		-36			-36	-29	
Incidence des acquisitions à des minoritaires							
Capitaux propres au 31/12/2024	**30**	**383 225**	**-2 578**	**-48 551**	**332 126**		**332 126**

Notes annexes aux états financiers

A. Informations générales

Le Groupe BMG est un groupe immobilier intégré de près de 200 personnes. Il exerce trois activités principales :

La Foncière

L'activité prépondérante du Groupe BMG est une activité de foncière spécialisée en immobilier d'entreprise. Le Groupe BMG investit sur trois catégories d'actifs : les bureaux, les entrepôts et les locaux d'activités. Réparti en 164 sites et avec près de 800 000 m² en France métropolitaine, le patrimoine du Groupe BMG répond aux besoins variés des utilisateurs nationaux, régionaux et locaux, grâce à un ancrage territorial fort et une grande proximité avec l'ensemble de ses clients. Deux expertises principales font du groupe un acteur reconnu en immobilier d'entreprise :

- Gestion des actifs : grâce à notre parfaite connaissance des marchés régionaux, nous investissons dans des portefeuilles d'actifs tout comme dans des actifs isolés afin de constituer « un patrimoine agile, résilient et performant ». Nous optimisons et valorisons nos actifs en accord avec les objectifs définis par la stratégie du groupe.

Le groupe a internalisé ses propres équipes de montage de dossier de construction et/ou réhabilitation. Soucieux d'une urbanisation maîtrisée, le Groupe BMG est très attentif au positionnement de l'immeuble dans la ville. Certaines constructions sont réalisées en suivant les classifications BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

- Gestion locative et technique : Ayant à cœur d'être au plus près de nos clients, nos agences régionales et les services administratifs assurent la gestion juridique, administrative et financière, technique et commerciale de nos actifs. Nous portons une grande attention à l'évolution des besoins et des ambitions de nos clients locataires. Nous coordonnons toutes les fonctions nécessaires à la bonne gestion de nos actifs tout en garantissant des charges maîtrisées et optimisées.

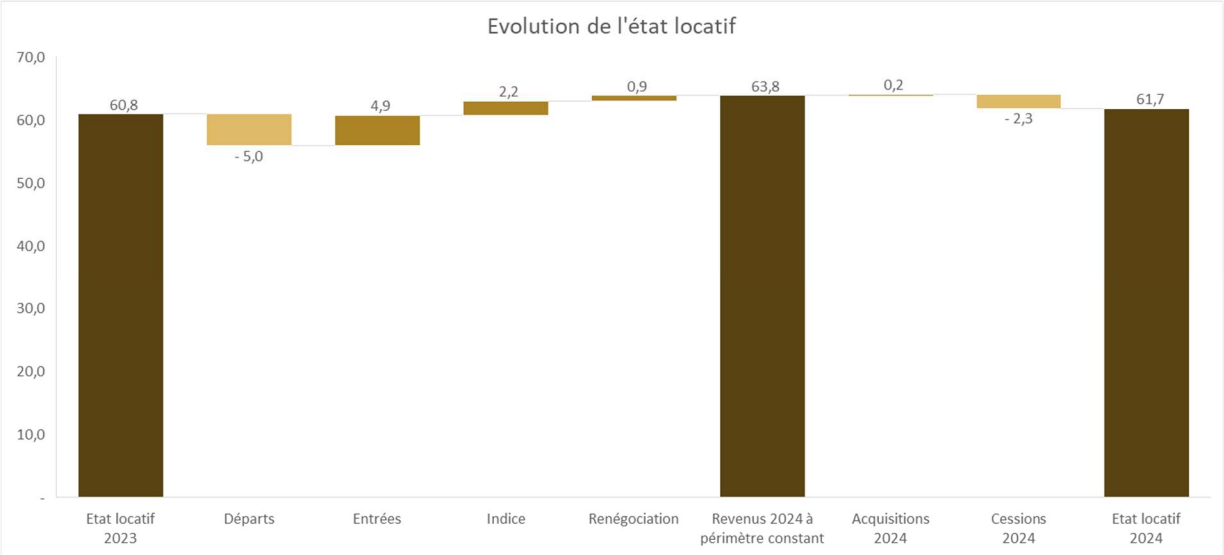
Le patrimoine de la Foncière est constitué au 31 décembre 2024 de 164 sites répartis sur l'ensemble du territoire national. Stratégiquement, il se décompose de la manière suivante :

- 154 sites en immeubles de placement pour 825 millions d'euros de valorisation,
- 10 sites en immeubles destinés à la vente pour 20 millions d'euros de valorisation.

Au 31 décembre 2024, l'état locatif du groupe fait ressortir un loyer annuel prévisionnel de 61,7 millions d'euros de loyers nets, stable par rapport au 31 décembre 2023.

Les principaux évènements sur les loyers au 31 décembre 2024 sont détaillés de la manière suivante :

- Nouveaux baux signés (+4,9 millions d'euros),
- Départs de locataires (-5,0 millions d'euros),
- Variation de l'indice et des surloyers (+2,2 millions d'euros),
- Perte de loyers sur vente d'immeubles (-2,3 millions d'euros)
- Gain de loyers sur acquisition d'immeuble (+0,2 million d'euros)



Le Coworking

Créé en 2020, B'coworker propose aux entreprises une solution complète et flexible pour leurs besoins en bureaux. Fort de ses 21 implantations régionales au 31 décembre 2024, B'Coworker exploite uniquement des actifs de bureaux de la foncière. Les centres B'Coworker dynamise les immeubles grâce à l'activité qu'ils y génèrent et assurent ainsi le développement commercial de l'ensemble de l'immeuble grâce au couple coworking/gestion locative.

Aujourd'hui, B'Coworker est implanté sur 23 250 m² et poursuit activement son développement avec pour objectif un maillage du territoire non seulement national mais aussi des métropoles.

La Construction

Depuis début 2023, le Groupe BMG a créé sa branche industrielle avec l'acquisition et l'intégration de son partenaire historique en matière et de construction. Le groupe CIR Prefa est spécialisé dans la construction hors site et sur mesure. Fort de ses trois produits phares, Strata, Matera et Trama, la CIR Prefa construit des immeubles réversibles et conformes aux dernières attentes environnementales et énergétiques.

A -1. Comparabilité des comptes 2023-2024

En 2024, un meilleur suivi analytique des comptes de l'activité de construction a permis de retraiter les opérations intra-groupes de façon plus conforme au compte de résultat.

En 2024, les retraitements ont été effectués sur les différentes lignes de charges.

En 2023, les opérations intra-groupes avaient été retraitées sur la seule ligne « Autres produits et charges d'exploitation ».

Le groupe n'a pas la capacité ni les moyens de retraiter les comptes 2023.

Libellé	2024	2024 selon méthode 2023	2023
Revenus nets	**65 959**	**65 959**	**80 150**
Achats consommés	- 4 313	- 10 799	- 18 997
Services extérieurs	- 14 766	- 19 835	- 18 389
Impôts et taxes	- 845	- 933	- 3 435
Frais de personnel	- 8 960	- 12 709	- 11 608
Dotations aux amortissements	- 5 064	- 5 064	- 2 562
Autres produits et charges d'exploitation	531	11 388	12 321
Résultat opérationnel courant avant	32 543	28 008	37 481
Résultat des cessions	- 1 144	- 1 144	298
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	- 58 964	- 54 429	- 61 533
Résultat opérationnel	**- 27 565**	**- 27 565**	**- 23 755**

Le Groupe BMG est dirigé par ses actionnaires ce qui garantit un mode de gouvernance agile, impliqué et efficient.

Opupelus, la holding du Groupe BMG, est une SAS de droit français immatriculée le 26 juin 1997, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier les dispositions du Code de commerce. Le siège social est sis à Le Bois Montbourcher 49220 Chambellay. Sa durée de vie est de 99 ans.

Les entités du groupe sont filiales à 100% du Groupe. Elles sont consolidées par intégration globale.

B. Faits caractéristiques

Projet hautement stratégique et structurel, SIGMA a pour but de réorganiser l'ensemble du patrimoine du groupe BMG et de classer les actifs du groupe dans trois sous holding (filiales à 100 % de la SAS Opupelus) :

- SAS BMG Bureaux : portant les bureaux
- SAS BMG Logistique : portant les entrepôts
- SAS BMG Activité : portant les locaux d'activité

A l'issue de ces opérations de fusions, apports et dissolutions, le Groupe BMG a pour ambition de réduire le nombre de structures juridiques au maximum afin de faciliter la gestion, l'analyse économique des secteurs d'activité, mais aussi et surtout gagner en transparence vis-à-vis des parties prenantes.

L'étape 1 réalisée en 2022 a permis de ramener l'organigramme du groupe à 61 sociétés contre près de 100 auparavant.

L'étape 2 réalisée en 2023 a permis pour sa part de réduire l'organigramme du groupe à 42 sociétés.

L'étape 3 réalisée en 2024 a permis de réduire l'organigramme à 19 sociétés.

Ces trois étapes ont été couplées à la souscription de nouveaux crédits bancaires ayant pour objectifs de refinancer les actifs et de simplifier la gestion de la dette.

C. Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, implique que la Direction procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les principales estimations faites par la direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur :

- Les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement en tenant compte des capex,
- Les dépréciations d'actifs et les provisions,
- L'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage,
- La norme IFRS 16, les estimations pouvant porter sur le montant de la dette de loyer et notamment le taux d'actualisation utilisé et la détermination de la durée exécutoire des contrats,
- La juste valeur des instruments financiers,
- La reconnaissance des impôts différés actifs,
- L'évaluation des droits d'utilisation et des obligations locatives,
- Les critères permettant d'identifier un actif comme détenu en vue de la vente.
- Le calcul de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et la marge de l'activité construction

La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations afin de prendre en compte l'expérience passée et d'intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Toutefois, les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations sont susceptibles de s'écarter des estimations.

Concernant l'activité construction, le chiffre d'affaires et la marge sont déterminés au moyen de la méthode de l'avancement.

D. Périmètre de consolidation

D-1. Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2024

N°	Forme	Nom de société	Adresse	CP	Ville	RCS	Capital	Détention Directe Indirecte	%	Commentaires
4	SCI	VIENNOISE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 389 452 699	914 694	-	-	Fiducie
25	SAS	OPUPELUS HOLDING	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 392 057 295	30 490			Holding
28	SCI	KRISTAL KOPF	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 449 867 134	2 400 000	D	100	
38	SCI	CHARLEMAGNE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 492 160 858	1 000 000	-	-	Fiducie
40	SCI	BRAGADIN	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 497 730 259	1 000 000	-	-	Fiducie
47	SCI	ARENA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 528 885 718	1 810 000	-	-	Fiducie
48	SCI	BMG ACTIVITE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 491 050 365	6 260 762	-	-	Fiducie
51	SCI	AZUL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 537 435 810	3 010 000	D	100	
66	SAS	BMG LOGISTIQUE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 435 304 183	4 515 348	D	100	
75	SCI	O ST PRIEST	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 799 853 700	10 000	-	-	Fiducie
86	SCI	O SOPHIA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 802 022 178	1 100 000	I	100	
112	SAS	BMG BUREAUX	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 484 841 374	375 631	D	100	
117	SCI	BMG SERVON ex Orle Aménagment	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 821 262 508	5 525	-	-	Fiducie
135	SCI	CHÂTEAU DU BOIS MONTBOURCHER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 428 233 514	634 700	D	100	
140	SAS	B' COWORKER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 882 169 402	1 986 444	D	100	
152	SAS	7 BOURDONNAIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 853 954 857	1 000	I	100	
162	SAS	CIRAKIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 922 525 837	2 010 000	D	100	
165	SAS	CIR PREFA	574 Zone d'Activité du Ma	47 400	Fauillet	Agen 725 850 036	1 190 600	I	100	
167	SCI	DES ACACIAS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 493 645 359	40	D	100	
		19 sociétés consolidées								

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé, tel que défini par la norme IFRS 10 – États financiers consolidés.

Au 31 décembre 2024, la SAS Opupelus exerce un contrôle exclusif sur l'ensemble de ses filiales consolidées.

Ci-dessous vous trouverez la liste des sociétés sorties du périmètre. En 2024, aucune société est rentrée dans le périmètre.

D-1-1. Sociétés sortantes

N°	Forme	Nom de société	Adresse	CP	Ville	Commentaires
10	SCI	DES BRUNETTES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
19	SCI	THÉOPHANE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
34	SCI	PORT SAINT LOUIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
39	SCI	BRIAUD	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
45	SCI	CLAVIJO	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
49	SCI	BARDELU	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
52	SCI	LA MONTAGNE BLANCHE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
68	SCI	VIA APPIA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
80	SCI	O VANDOEUVRE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
96	SCI	PARC DE L'HERMITAGE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
105	SCI	SAINT AUBIN	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
108	SCI	O BOURGES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
110	SCI	O NANTES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
113	SCI	LES BLEUETS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
114	SCI	EGL RHEINFELD	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
130	SCI	O VITROLLES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
137	SCI	O ST JACQUES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
142	SCI	E.G.L BREST	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
143	SCI	EGL CHERBOURG	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
145	SCI	RHINOSTRA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
163	SAS	ALPHA PREFA	574 Zone d'Activité du Mayne	47 400	Fauillet	Fusionnée
166	SASU	ENGENEERIE ET BATIMENT	574 Zone d'Activité du Mayne	47 400	Fauillet	Fusionnée
230	EURL	ECOTEC	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Fusionnée
		23 sociétés sorties				

Ces sociétés ont été fusionnées dans le cadre de l'opération de restructuration SIGMA.

E. Informations sur les secteurs opérationnels

Le Groupe BMG est un groupe immobilier intégré, et ses métiers (UGT) s'organisent autour des 3 pôles suivants :

- La Foncière,
- Le Coworking,
- La Construction.

Les secteurs opérationnels par métier correspondent aux secteurs identifiés du groupe et qui obéissent à une gestion distincte et propre. Cette information est utilisée aux fins d'affectation des ressources aux secteurs opérationnels et de l'évaluation de leur performance.

L'ensemble des cessions internes entre les différents métiers sont réalisées aux conditions normales de marché.

Les données des secteurs opérationnels suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés et décrites dans les notes aux états financiers.

La société holding, Opupelus SAS, est intégrée dans la consolidation au périmètre de la Foncière. Cette affectation a été naturellement déterminée par deux critères : La Foncière est la première activité du Groupe en termes de chiffres d'affaires et de nombre de salariés, et la holding Opupelus SAS porte les charges de personnel de cette activité.

L'analyse financière s'appuie sur le résultat par activité. Concernant les actifs et passifs, la ventilation présentée au bilan IFRS est suffisamment détaillée pour permettre une lecture éclairée du bilan (juste valeur des immeubles de placement, trésorerie, dette, notamment) et des investissements.

E-1 Bilan sectoriel 2023

BILAN SECTORIEL	Clôture	Interactivité	Total par activité	Construction d'immeubles	Coworking	Foncière
Goodwill	20 871 214	0	20 871 214	20 871 214	0	0
Goodwill net	20 871 214	0	20 871 214	20 871 214	0	0
		0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	4 006 757	0	4 006 757	2 533 302	70 449	1 403 006
Amortissements des immobilisations incorporelles	(2 952 707)	0	(2 952 707)	(2 188 605)	(60 949)	(703 152)
Immobilisations incorporelles nettes	1 054 050	0	1 054 050	344 697	9 499	699 854
		0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	30 233 147	0	30 233 147	12 844 674	8 534 725	8 853 748
Amortissements des immobilisations corporelles	(4 208 708)	0	(4 208 708)	(922 111)	(1 566 470)	(1 720 127)
Immobilisations corporelles nettes	26 024 439	0	26 024 439	11 922 562	6 968 255	7 133 621
		0	0	0	0	0
Droits d'utilisation	12 683 104	0	12 683 104	0	0	12 683 104
Amortissements des droits d'utilisation	(3 062 661)	0	(3 062 661)	0	0	(3 062 661)
Droits d'utilisation nets	9 620 442	0	9 620 442	0	0	9 620 442
		0	0	0	0	0
Immeubles de placement	878 569 000	0	878 569 000	0	0	878 569 000
Immeubles de placement nets	878 569 000	0	878 569 000	0	0	878 569 000
		0	0	0	0	0
Immobilisations financières	13 920 640	(5 203 366)	19 124 006	6 615	827 969	18 289 422
Dépréciations sur immobilisations financières	(19 751)	0	(19 751)	0	0	(19 751)
Immobilisations financières nettes	13 900 889	(5 203 366)	19 104 255	6 615	827 969	18 269 671
		0	0	0	0	0
Impôts différés - actif	3 119 396	0	3 119 396	2 191 891	190	927 315
Autres actifs nets non courants	3 119 396	0	3 119 396	2 191 891	190	927 315
		0	0	0	0	0
Actif non courant	953 159 430	(5 203 366)	958 362 796	35 336 980	7 805 913	915 219 903
		0	0	0	0	0
Stocks et en-cours	1 299 275	0	1 299 275	988 195	0	311 080
Dépréciations sur stocks et en-cours	(14 301)	0	(14 301)	(14 301)	0	0
Stocks et en-cours nets	1 284 974	0	1 284 974	973 894	0	311 080
		0	0	0	0	0
Clients et comptes rattachés	33 178 595	(3 119 217)	36 297 812	6 856 213	1 721 355	27 720 245
Dépréciations des clients et comptes rattachés	(2 462 089)	0	(2 462 089)	(469 232)	(50 477)	(1 942 380)
Clients et comptes rattachés nets	30 716 505	(3 119 217)	33 835 723	6 386 980	1 670 878	25 777 864
		0	0	0	0	0
Autres actifs courants	13 330 561	(17 269 151)	30 599 712	10 627 874	626 755	19 345 083
Autres créances et comptes de régularisation nets	13 330 561	(17 269 151)	30 599 712	10 627 874	626 755	19 345 083
		0	0	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 624 391	0	17 624 391	1 301 745	854 926	15 467 721
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	17 624 391	0	17 624 391	1 301 745	854 926	15 467 721
		0	0	0	0	0
Actif courant	62 956 432	(20 388 368)	83 344 800	19 290 493	3 152 560	60 901 748
		0	0	0	0	0
Actifs non courants détenus en vue de la vente & act abandonné	15 632 000	0	15 632 000	0	0	15 632 000
Actifs nets non courants en vue de la vente	15 632 000	0	15 632 000	0	0	15 632 000
		0	0	0	0	0
Total Actif	1 031 747 862	(25 591 735)	1 057 339 597	54 627 473	10 958 473	991 753 651

BILAN SECTORIEL	Clôture	Interactivité	Total par activité	Construction d'immeubles	Coworking	Foncière
Capital	30 490	0	30 490	0	0	30 490
Réserves	417 542 240	0	417 542 241	6 434	91 023	417 444 783
Compte de liaison Titres		0		2 010 000	3 010 000	(5 020 001)
Résultat net (Part du groupe)	(34 170 618)	0	(34 170 618)	10 657 280	31 477	(44 859 375)
Capitaux propres (Part du groupe)	383 402 112	0	383 402 112	12 673 714	3 132 500	367 595 898
		0	0	0	0	0
Intérêts ne conférant pas le contrôle	28 947	0	28 947	0	0	28 947
Total des capitaux propres	383 431 059	0	383 431 059	12 673 714	3 132 500	367 624 845
		0	0	0	0	0
Engagements retraite et assimilés	299 236	0	299 236	236 220	760	62 256
Provisions non courantes	514 581	0	514 581	514 581	0	0
Impôts différés - passif	115 240 158	0	115 240 158	59 728	0	115 180 429
Endettement non courant	369 998 544	(5 203 366)	375 201 910	11 528 361	3 602 028	360 071 522
Dettes de location non courantes	9 612 329	0	9 612 329	0	0	9 612 329
Autres passifs non courants	3 065 457	0	3 065 457	91	0	3 065 366
Passif non courant	498 730 304	(5 203 366)	503 933 671	12 338 981	3 602 788	487 991 902
		0	0	0	0	0
Endettement courant	95 336 523	0	95 336 523	8 365 863	271 733	86 698 928
Dettes de location courantes	525 879	0	525 879	0	0	525 879
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 314 399	(3 119 217)	21 433 616	7 382 050	1 752 990	12 298 576
Autres passifs courants	34 302 443	(17 269 151)	51 571 594	13 866 865	2 198 462	35 506 267
Passif courant	148 479 244	(20 388 368)	168 867 612	29 614 777	4 223 185	135 029 650
		0	0	0	0	0
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	1 107 254	0	1 107 254	0	0	1 107 254
Total Passif	1 031 747 862	(25 591 735)	1 057 339 596	54 627 473	10 958 473	991 753 651

E-2 Bilan sectoriel 2024

BILAN SECTORIEL ACTIF 2024	Clôture	Inter-activité	Total par activité	05 - Construction d'immeubles	05 - Coworking	05 - Foncière
Goodwill	20 871 214	0	20 871 214	20 871 214	0	0
Dépréciations sur goodwill	(20 871 214)	0	(20 871 214)	(20 871 214)	0	0
Goodwill net	0	0	0	0	0	0
		0	0			
Immobilisations incorporelles	3 687 078	0	3 687 078	2 542 356	131 183	1 013 539
Amortissements des immobilisations incorporelles	(2 890 871)	0	(2 890 871)	(2 529 512)	(114 590)	(246 770)
Dépréciations des immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles nettes	796 206	0	796 206	12 844	16 594	766 769
		0	0			
Immobilisations corporelles	31 527 015	0	31 527 015	13 068 291	9 768 494	8 690 230
Amortissements des immobilisations corporelles	(7 027 818)	0	(7 027 818)	(1 869 517)	(2 936 572)	(2 221 730)
Dépréciations des immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles nettes	24 499 197	0	24 499 197	11 198 774	6 831 923	6 468 501
Droits d'utilisation	12 683 104	0	12 683 104	0	0	12 683 104
Amortissements des droits d'utilisation	(3 655 549)	0	(3 655 549)	0	0	(3 655 549)
Droits d'utilisation nets	9 027 555	0	9 027 555	0	0	9 027 555
Immeubles de placement	824 861 999	0	824 861 999	0	0	824 861 999
Amortissements des immeubles de placement	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
Dépréciations des immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement nets	824 861 999	0	824 861 999	0	0	824 861 999
		0	0			
Immobilisations financières	14 705 093	(1 009 069)	15 714 162	14 183	911 520	14 788 459
Dépréciations sur immobilisations financières	0	0	0	0	0	0
Immobilisations financières nettes	14 705 093	(1 009 069)	15 714 162	14 183	911 520	14 788 459
		0	0			
Participations dans les entreprises associées	0	0	0	0	0	0
Dépréciations sur participations dans les entreprises associées	0	0	0	0	0	0
Participations nettes : entreprises associées	0	0	0	0	0	0
		0	0			
Impôts différés - actif	926 126	0	926 126	662 593	554	262 979
Autres actifs non courants	0	0	(0)	0	0	(0)
Dépréciations des autres actifs non courants	0	0	0	0	0	0
Autres actifs nets non courants	926 126	0	926 126	662 593	554	262 979
		0	0			
Actif non courant	874 816 176	(1 009 069)	875 825 245	11 888 394	7 760 590	856 176 262
		0	0			
Stocks et en-cours	980 885	0	980 885	980 885	0	0
Dépréciations sur stocks et en-cours	0	0	0	0	0	0
Stocks et en-cours nets	980 885	0	980 885	980 885	0	0
		0	0			
Clients et comptes rattachés	28 749 212	(9 395 399)	38 144 611	4 028 965	996 123	33 119 523
Dépréciations des clients et comptes rattachés	(3 579 601)	0	(3 579 601)	(552 944)	(47 034)	(2 979 622)
Clients et comptes rattachés nets	25 169 611	(9 395 399)	34 565 010	3 476 021	949 089	30 139 900
		0	0			
Instruments financiers actif	0	0	0	0	0	0
Autres actifs courants	10 051 024	(6 998)	10 058 023	419 584	(46 104)	9 684 543
Dépréciations des autres actifs courants	0	0	0	0	0	0
Autres créances et comptes de régularisation nets	10 051 024	(6 998)	10 058 023	419 584	(46 104)	9 684 543
		0	0			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 011 806	0	15 011 806	276 572	803 766	13 931 468
Dépréciations sur trésorerie et équivalents de trésorerie	0	0	0	0	0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	15 011 806	0	15 011 806	276 572	803 766	13 931 468
		0	0			
Actif courant	51 213 327	(9 402 397)	60 615 724	5 153 063	1 706 751	53 755 911
		0	0			
Actifs non courants détenus en vue de la vente & act abandonnées	20 007 000	0	20 007 000	0	0	20 007 000
Dépréciations des actifs non courants destinés à être cédés	0	0	0	0	0	0
Actifs nets non courants en vue de la vente	20 007 000	0	20 007 000	0	0	20 007 000
		0	0			
Total Actif	946 036 503	(10 411 466)	956 447 969	17 041 456	9 467 340	929 939 173

BILAN SECTORIEL PASSIF 2024	Clôture	Inter-activité	Total par activité	05 - Construction d'immeubles	05 - Coworking	05 - Foncière
Capital	30 490	0	30 490	0	0	30 490
Primes liées au capital	0	0	0	0	0	0
Ecart de réévaluation	0	0	0	0	0	0
Réserves	380 646 513	0	380 646 513	724 224	3 132 500	376 789 789
Résultat net (Part du groupe)	(48 550 691)	(0)	(48 550 691)	(28 655 190)	47 881	(19 943 383)
Auto-contrôle	0	0	0	0	0	0
Autres réserves	0	0	0	0	0	0
Capitaux propres (Part du groupe)	332 126 312	(0)	332 126 312	(27 930 966)	3 180 382	356 876 896
		0	0			
Intérêts ne conférant pas le contrôle	0	(0)	0	0	0	0
Total des capitaux propres	332 126 312	(0)	332 126 312	(27 930 966)	3 180 382	356 876 896
		0	0			
Engagements retraite et assimilés	266 183	0	266 183	197 163	2 214	66 806
Provisions non courantes	0	0	0	0	0	0
Impôts différés - passif	94 679 949	0	94 679 949	48 135	0	94 631 814
Endettement non courant	401 936 648	(1 009 069)	402 945 717	6 022 163	4 022 116	392 901 438
Dettes de location non courantes	9 101 156	0	9 101 156	0	0	9 101 156
Autres passifs non courants	3 315 685	0	3 315 685	91	0	3 315 594
Passif non courant	509 299 620	(1 009 069)	510 308 689	6 267 552	4 024 330	500 016 807
		0	0			
Provisions courantes	0	0	0	0	0	0
Endettement courant	50 558 479	0	50 558 479	7 459 434	722 456	42 376 589
Dettes de location courantes	511 172	0	511 172	0	0	511 172
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 449 105	(9 395 399)	27 844 504	4 010 088	1 084 581	22 749 836
Instruments financiers passif	0	0	0	0	0	0
Autres passifs courants	32 158 450	(6 998)	32 165 448	7 286 413	(795 792)	25 674 828
Passif courant	101 677 206	(9 402 397)	111 079 603	18 755 934	1 011 244	91 312 425
		0	0			
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	2 933 367	0	2 933 367	0	0	2 933 367
Total Passif	946 036 504	(10 411 466)	956 447 970	(2 907 480)	8 215 955	951 139 495

E-3 Compte de résultat sectoriel 2023

COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL (en K€)	31/12/2023	Total par activités	Foncière	Construction d'immeubles préfabriqués	Coworking
Revenus nets	**80 150**	**80 150**	**56 763**	**19 772**	**3 615**
Achats consommés	- 18 997	- 18 997	- 1 367	- 17 450	- 179
Charges externes et autres charges	- 18 389	- 18 389	- 9 008	- 8 665	- 717
Charges de personnel	- 11 633	- 11 633	- 5 269	- 5 787	- 576
Impôts et taxes	- 3 435	- 3 435	- 3 119	- 212	- 103
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	- 2 537	- 2 537	- 2 241	665	- 962
Autres produits et charges opérationnels courants	12 321	12 321	185	12 117	20
Eliminations intra-groupe	0	-	1 988		- 1 988
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs	**37 481**	**37 481**	**37 931,579**	**439**	**- 890**
Autres produits et charges opérationnels non courants	- 1 484	- 1 484	- 1 298	- 186	- 1
Résultat des cessions d'actifs	298	298	296	- 1	3
Subvention	-	-	- 11 800	10 600	1 200
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	- 61 533	- 61 533	- 61 533	-	-
Dépreciation des écarts d'acquisition	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	**- 25 239**	**- 25 239**	**- 36 404**	**10 853**	**312**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	631	631	631	0	-
Coût de l'endettement financier brut	- 20 162	- 20 162	- 19 493	- 574	- 95
Coût de l'endettement financier net	**- 19 531**	**- 19 531**	**- 18 862**	**- 574**	**- 95**
Autres produits et charges financiers	2 871	2 871	2 871	0	-
Eliminations intra-groupe	- 0	- 0	376	- 223	- 153
Résultat financier	**- 16 660**	**- 16 660**	**- 15 615**	**- 797**	**- 248**
Impôts sur les résultats	7 731	7 731	7 347	416	- 33
Résultat net des activités poursuivies	**- 34 168**	**- 34 168**	**- 44 672**	**10 472**	**31**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	2	2	2	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	**- 34 171**	**- 34 171**	**- 44 674**	**10 472**	**31**

E-4 Compte de résultat sectoriel 2024

COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL (en K€)	31/12/2024	Total au 31/12/2024	Foncière	Construction d'immeubles préfabriqués	Coworking
Revenus nets	**65 959**	**65 959**	**55 412**	**5 002**	**5 546**
Achats consommés	- 4 313	- 4 313	- 373	- 3 759	- 181
Charges externes et autres charges	- 14 766	- 14 766	- 10 318	- 3 439	- 1 008
Charges de personnel	- 8 993	- 8 993	- 5 604	- 2 513	- 876
Impôts et taxes	- 845	- 845	- 556	- 187	- 102
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	- 5 031	- 5 031	- 2 654	- 834	- 1 543
Autres produits et charges opérationnels courants	531	531	295	226	9
Elimination intra-groupe	-	-	3 285	- 138	- 3 147
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs	**32 543**	**32 543**	**39 487**	**- 5 641**	**- 1 304**
Autres produits et charges opérationnels non courants	1 505	1 505	1 176	332	- 2
Eliminations intra-groupe (résultat opérationnel)	-	-	- 2 000	-	2 000
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	- 58 964	- 58 964	- 58 964	-	-
Résultat des cessions d'actifs	- 1 144	- 1 144	- 845	- 38	- 262
Dépreciation des écarts d'acquisition	- 20 871	- 20 871	-	- 20 871	-
Résultat opérationnel	**- 46 931**	**- 46 931**	**- 21 145**	**- 26 218**	**433**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 230	1 230	1 230	0	-
Coût de l'endettement financier brut	- 22 408	- 22 408	- 21 715	- 534	- 159
Coût de l'endettement financier net	**- 21 179**	**- 21 179**	**- 20 486**	**- 534**	**- 159**
Autres produits et charges financiers	675	675	675	0	-
Eliminations intra-groupe	-	-	725	- 517	- 208
Résultat financier	**- 20 503**	**- 20 503**	**- 19 085**	**- 1 051**	**- 367**
Impôts sur les résultats	18 884	18 884	18 623	256	5
Résultat net des activités poursuivies	**- 48 550,568**	**- 48 551**	**- 21 608**	**- 27 013**	**70**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	- 0	0	0	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	**- 48 550,691**	**- 48 551**	**- 21 608**	**- 27 013**	**70**

F. Principes, règles et méthodes comptables

F-1 Référentiel comptable du Groupe

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2024 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2024 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2023.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2024 :

- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) et amendements à IFRS 17 - Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9, informations comparatives : Cette norme IFRS 17 et ses amendements ne sont pas applicables au Groupe ;
- Amendement à IAS 1 – Présentation des états financiers – Practice Statement 2 – Informations à fournir sur les méthodes comptables significatives ;
- Amendement à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Amendement à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ; Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2023 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1er janvier 2024 ou postérieurement :

- Néant

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2023 :

- Amendement à IAS 12 – Réforme fiscale internationale, règles du Modèle Pilier 2 ;
- Amendements à IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant ;

- Amendements à IAS 1 – Dettes non courantes avec covenants ;

Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2023 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- Amendement IAS 7 et IFRS 7 – Affacturage inversé, accord de financement des dettes fournisseurs ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail.

Ces comptes ont été arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation.

L'Euro est la monnaie de présentation du groupe. L'ensemble des comptes du groupe BMG sont présentés en milliers d'Euros.

F-2 Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

F-3 Classement au bilan

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants ». Il en est de même pour les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie.

Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les 12 mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ».

Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de 12 mois.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

F-4 Goodwill

F-4-1 Principe comptable

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels.

Ainsi, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un Goodwill représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. Par ailleurs, les coûts directs liés à l'acquisition sont comptabilisés en charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

Le Goodwill :

- positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an,
- négatif, est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections et évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de la période d'évaluation, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

L'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, est désormais considérée comme une transaction entre actionnaires comptabilisée en capitaux propres : elle n'impacte ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat. Le Groupe BMG a signé le 31 janvier 2023

l'acquisition du groupe Construction Industrielle Rationnelle (« CIR ») pour un prix de 20 millions d'euros. Le groupe CIR est spécialisé dans la conception, la construction et la pose d'immobiliers préfabriqués. Une collaboration déjà ancienne unissait les deux groupes, CIR étant intervenu dans la construction de plusieurs immeubles de bureaux de BMG. Ce rapprochement répond à une volonté d'intégration verticale du Groupe permettant une meilleure maîtrise des coûts et des délais, ainsi qu'à une stratégie de diversification, CIR conservant ses propres clients.

Les entités du groupe sont filiales à 100% du Groupe. Elles sont consolidées par intégration globale. Leur chiffre d'affaires fait l'objet d'une information distincte dans le résultat agrégé intitulé « Construction d'immeubles préfabriqués ».

F-4-2 Composition du goodwill

L'information sectorielle de BMG comprend désormais une activité intitulée Construction d'immeubles préfabriqués.

Conformément à la norme IFRS3 « Regroupements d'entreprises », les actifs acquis et les passifs assumés de la société ont été évaluées à la juste valeur.

En date du 31 janvier 2023 un goodwill à hauteur de 20,8 M€ avait été constaté à l'actif du bilan consolidé.

F-4-3 Tests de perte de valeur des goodwill

- Principes comptables

Conformément à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », les goodwill et les autres actifs non financiers des unités génératrices de trésorerie (UGT) ont fait l'objet de tests de perte de valeur.

- Analyse du Goodwill au 31 décembre 2024

Au regard de la perte constatée sur l'exercice et des perspectives de CIR Prefa, le goodwill a été déprécié à 100% dans les comptes consolidés du 31 décembre 2024.

F-5 Les immobilisations incorporelles

La norme IAS 38 définit l'immobilisation incorporelle comme étant un actif non monétaire identifiable, sans substance physique et contrôlé par l'entité.

Un actif est identifiable :

- s'il est séparable (loué, vendu, échangé de manière indépendante) ; ou
- s'il est issu d'un droit contractuel ou légal, que ce droit soit séparable ou non.

Un actif est contrôlé si l'entité a le pouvoir d'en retirer les bénéfices économiques futurs et d'en restreindre l'accès aux tiers. Lorsque l'immobilisation incorporelle a une durée de vie définie, elle est amortissable. Les immobilisations à durée de vie indéfinie ne sont pas amortissables mais font l'objet d'un test de dépréciation annuel ; le caractère indéfini est revu à chaque clôture. Les immobilisations incorporelles comprennent les :

- les frais de développement qui sont activés lorsqu'ils génèrent des avantages économiques futurs et sont évaluables de façon fiable ;
- les concessions, brevets et droits assimilés ; et
- les actifs incorporels identifiables reconnus lors des regroupements d'entreprise (marques, carnet de commande, relations client, etc.). Conformément aux principes IFRS, les frais d'établissement et les frais de recherche figurent en charges dans l'exercice de leur engagement.

Le poste immobilisations incorporelles est composé par des licences informatiques et des progiciels informatiques essentiellement pour notre activité de coworking. En 2024 nous avons pris la décision d'externaliser notre progiciel de gestion intégrée Altaix entrainant une mise au rebut conséquente.

Les durées d'amortissement retenu au niveau du groupe :

- Logiciels : Entre 1 et 5 ans
- Autres immobilisations incorporelles : Entre 1 et 3 ans

Variation entre 2022 et 2023

Immobilisations incorporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions/ dotations	Cessions/ Reprise	Transfert	31/12/2023
Logiciels	731	29	44	-	705	1 510
Relation clientèle	1	-	-	1	-	2 497
Total valeur brute	**732**	**29**	**44**	**1**	**705**	**4 007**
Amortissements Logiciels	647	-	122	- 0	20	789
Amortissements Relation clientèle	-		2 164			2 164
Total des amortissements	**647**	**-**	**2 286**	**- 0**	**20**	**2 953**
Total valeur nette	**86**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 054**

Variation entre 2023 et 2024

Immobilisations incorporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions/ dotations	Cessions/ Reprise	Transfert	31/12/2024
Logiciels	1 510		362	682		1 190
Autres immobilisations incorporelles	2 497					2 497
Total valeur brute	**4 007**	**-**	**362**	**682**	**-**	**3 687**
Amortissements Logiciels	789		245	639		394
Amortissements autres immobilisations incorporelles	2 164		333			2 497
Total des amortissements	**2 953**	**-**	**578**	**639**	**-**	**2 891**
Total valeur nette	**1 054**	**-**	**-**	**-**	**-**	**796**

Les autres immobilisations incorporelles correspondant à la valeur du carnet de commandes du Groupe CIR sont totalement amorties à fin décembre 2024.

F-6 Les immeubles de placement

Immeubles de placement (en K€)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur à l'ouverture	**878 569**	**917 194**
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	2 075	12 391
Cessions d'immeubles détenus en propre	- 32 470	- 21 299
Augmentation valeur - travaux - LOA	42 675	33 731
Variation de périmètre	-	6 317
Variation de juste valeur	- 58 964	- 59 325
Reclassement IAS 40/IFRS 5/Stock	- 7 023	- 10 441
Valeur à la clôture	**824 862**	**878 569**

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrat de location pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Le parc immobilier est exclusivement constitué d'immeubles loués en location simple et d'immeubles en construction répondant à la définition des immeubles de placement.

Le Groupe BMG a opté pour la valorisation de tous ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations, mais génère annuellement une variation de juste valeur.

Les valorisations des immeubles au 31 décembre 2024 sont issues essentiellement des expertises BNP réalisées en décembre 2024.

L'évaluation de la juste valeur des différents immeubles étudiés a été établie immeuble par immeuble, chacun d'eux étant apprécié isolément.

Ces évaluations sont à distinguer de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot.

Les deux méthodes d'évaluation les plus généralement prescrites (méthode par capitalisation du revenu et méthodes par comparaison directe) ne sont toutefois pas applicables indifféremment à chaque immeuble, en fonction de leur nature ou de leurs conditions d'occupation.

Dans le cas des projets de promotion immobilière où la valeur vénale d'un bien est essentiellement fonction des possibilités de récupération du terrain, ou de restructuration des constructions existantes, a été retenu la méthode par le bilan promoteur qui permet de dégager la valeur de ce bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

Synthèse au 31 décembre 2024 issue des 152 expertises menées en décembre 2024	Taux de rendement effectif potentiel moyen* :	Taux de rendement effectif (sur les loyers constatés)	Prix/m² moyen	Valeur locative HT/m²/an
Immeubles de placement	7,89%	7,27%	€1 055	€83

- Méthodes par le revenu

Capitalisation du revenu

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu locatif, réel ou escomptable, un taux de rendement convenablement choisi par rapport au marché de l'investissement.

Locaux loués :

- Pour les locaux loués à des conditions de marché : l'expert a retenu le loyer en vigueur : "loyer effectif".
- Pour les locaux loués et dont les loyers en cours sont supérieurs à la valeur locative de marché : ont été tenu compte du différentiel de loyer positif en considérant la valeur locative de marché et en intégrant dans les calculs la valeur actualisée de l'écart constaté entre le loyer effectif et la valeur locative de marché sur la période considérée du bail restant à courir.
- Pour les locaux à usage de bureaux, loués à des conditions inférieures à la valeur locative estimée : ont été tenu compte du différentiel entre la valeur locative et les loyers en cours ("loyers effectifs"), d'une part en intégrant dans les calculs le potentiel d'évolution favorable du revenu locatif lors du renouvellement de chaque bail concerné, d'autre part en tenant compte du fait que ce potentiel n'est pas par définition effectivement perçu par le bailleur.

Toutefois, le cas échéant, l'expert a limité cette approche, au taux de rendement effectif minimum qu'un investisseur souhaiterait, à son avis obtenir en retour de son acquisition, étant rappelé qu'il n'est pas possible de prévoir avec précision l'évolution des valeurs locatives sur une longue période en raison du caractère cyclique du marché et des éléments d'incertitude inhérents.

Locaux vacants :

- L'expert a considéré dans ce cas le revenu locatif potentiel soit, la valeur locative de marché, déterminée par comparaison avec les transactions constatées à la date la plus proche de l'évaluation et portant sur des biens de même nature et de localisation équivalente.
- L'expert a éventuellement tenu compte d'un vide locatif, dont la durée variable est fonction des facilités de relocation des biens, ainsi que, le cas échéant, d'un coût indicatif de remise en état.

Observation :

La méthode par le revenu consiste à actualiser des flux financiers. L'actualisation de flux financiers est notamment employée dans les évaluations de la valeur de cession des contrats de crédit-bail ou de constructions sur terrain d'autrui, ainsi que dans l'établissement de Discounted Cash-flows.

- Méthode par comparaison directe

Cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise, à des transactions réalisées, portant sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date antérieure la plus proche possible de la date d'expertise. Cette approche est utilisée pour rechercher tant les valeurs vénales que les valeurs locatives de marché.

- Méthode par le bilan promoteur

Cette méthode consiste à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir en final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La définition du prix de sortie du programme doit s'appuyer, non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande normalement prévisibles d'ici la date de commercialisation projetée.

- Répartition des immeubles de placement au 31 décembre 2024 par région (en K€)

Régions	31/12/2024	31/12/2023
Auvergne-Rhônes-Alpes	39 018	42 919
Bourgogne-Franche-Comte	21 832	25 540
Bretagne	35 245	36 340
Centre - Val de Loire	26 920	27 010
Grand Est	156 167	137 920
Hauts-de-France	107 899	119 038
Ile de France	77 670	82 269
Normandie	27 986	32 343
Nouvelle Aquitaine	162 668	160 235
Occitanie	27 913	32 920
Pays de Loire	77 466	79 904
Provence-Alpes-Cote Azur	64 079	102 131
TOTAL	**824 862**	**878 569**

Les immeubles de placement en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient selon les modalités prévues par la norme IAS 16.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

F-7 Les immeubles exploités en propre par le Groupe

Au sein du groupe, deux immeubles sont exploités par le groupe :

- Le siège social situé à Chambellay (49) ;
- L'usine de construction des préfabriqués située à Fauillet (47).

Variation entre 2022 et 2023

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2023
Immeubles d'exploitation	-	9 200	105	11	5 070	14 364
Total valeur brute	**-**	**9 200**	**105**	**11**	**5 070**	**14 364**

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2023
Amortissement immeubles d'exploitation	-		698	-		698
Total des amortissements	**-**	**-**	**698**	**-**	**-**	**698**
Total valeur nette	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13 666**

Variation entre 2023 et 2024

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2024
Immeubles détenus en propre	14 364		241	242		14 363
Total valeur brute	**14 364**	**-**	**241**	**242**	**-**	**14 363**

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2024
Amortissement immeubles détenus en propre	698		917	33		1 582
Total des amortissements	**698**	**-**	**917**	**33**	**-**	**1 582**
Total valeur nette	**13 666**	**-**	**- 676**	**209**	**-**	**12 781**

F-8 Les autres immobilisations corporelles

Les éléments présentés au coût d'acquisition sont les suivants :

- Agencements du siège
- Matériel de transport
- Mobilier
- Matériel informatique

Ces autres actifs sont amortis linéairement selon les durées suivantes :

- Agencements intérieurs : 10 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 3 ans

Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition, diminué des amortissements pratiqués. Si à la clôture de l'exercice leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur recouvrable, une dépréciation est constatée. Aucune dépréciation n'a été constatée à la date d'arrêté des comptes.

Variation entre 2022 et 2023

Autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2023
Installations techniques	276	2 716	950		67	4 008
Agencements divers	6 160	1	787	199	689	7 439
Matériels de transports	801	207	207	98		1 117
Matériels bureaux/info.	638	-	124	1	30	791
Mobilier	1 369	16	350	9	455	2 181
Total valeur brute	**9 244**	**2 940**	**2 418**	**307**	**1 241**	**15 536**

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2023
Amort. Autres immo. corporels	837	1	656	11	-	1 482
Amort. Matériels transports	270	34	212	44	-	472
Amort. Matériels bureaux/info.	320	-	144		-	465
Amort. Mobilier	322	5	348	0	-	675
Amort. Installations techniques	38	35	343	- 0	-	417
Total des amortissements	**1 788**	**74**	**1 704**	**55**	**-**	**3 511**
Total valeur nette	**7 457**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12 026**

Variation entre 2023 et 2024

Autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2024
Installations techniques	4 008		164	25	77	4 225
Agencements divers	7 439		156	260	1 078	8 412
Matériels de transports	1 117		475	385		1 207
Matériels bureaux/info.	791		32	153	23	694
Mobilier	2 181		39	127	440	2 533
Total valeur brute	**15 536**	**-**	**867**	**950**	**1 618**	**17 072**

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2024
Amort. Autres immo. corporels	1 482		825	58		2 249
Amort. Matériels transports	472		224	168		528
Amort. Matériels bureaux/info.	465		165	134		496
Amort. Mobilier	675		739	78	0	1 336
Amort. Installations techniques	417		434	14		837
Total des amortissements	**3 511**	**-**	**2 388**	**453**	**0**	**5 446**
Total valeur nette	**12 026**	**-**	**-**	**-**	**-**	**11 626**

Variation entre 2022 et 2023

Immobilisations corporelles en cours (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2023
Agencements const. en cours	473	-	1 805		- 1 946	332
Total valeur brute	**473**	**-**	**1 805**	**-**	**- 1 946**	**332**

Variation entre 2023 et 2024

Immobilisations corporelles en cours (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2024
Agencements const. en cours	332		1 423	44	- 1 619	92
Total valeur brute	**332**	**-**	**1 423**	**44**	**- 1 619**	**92**

F-9 Droits d'utilisation

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée exécutoire du contrat.

Le Groupe BMG a identifié une catégorie de droit d'utilisation :

- Les amodiations sur certaines parcelles de terrain (situées principalement sur le Port Autonome de Strasbourg) sont présentées dans la catégorie **Droits d'utilisation**.

Variation entre 2022 et 2023

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2023
Droit d'utilisation	14 573	-	-	-	1 890	12 683
Total valeur brute	**14 573**	**-**	**-**	**-**	**1 890**	**12 683**

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2023
Amortissement droit d'utilisation	3 415	-	594	-	946	3 063
Total des amortissements	**3 415**	**-**	**594**	**-**	**946**	**3 063**
Total valeur nette	**11 158**	**-**	**-**	**-**	**944**	**9 620**

Variation entre 2023 et 2024

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2024
Droit d'utilisation	12 683				-	12 683
Total valeur brute	**12 683**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12 683**

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2024
Amortissement droit d'utilisation	3 063		593		-	3 656
Total des amortissements	**3 063**	**-**	**593**	**-**	**-**	**3 656**
Total valeur nette	**9 620**	**-**	**593**	**-**	**-**	**9 028**

Les immeubles de placement financés par crédit-bail immobilier ont été inscrits dans la catégorie **Immeubles de placement**.

F-10 Actifs non courants détenues en vue de la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BMG a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai d'un an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le Groupe BMG, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus ou pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs détenus en vue de la vente.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette des frais qui constitue la juste valeur du bien détenu en vue de la vente.

- État des immeubles détenus en vue de la vente au 31 décembre 2024 (en K€)

Régions	31/12/2024	31/12/2023
Auvergne-Rhônes-Alpes	4 390	
Bretagne	0	1 000
Centre - Val de Loire	0	100
Grand Est	880	0
Hauts-de-France	3 627	3 650
Ile de France	3 350	0
Normandie	7 035	0
Nouvelle Aquitaine	725	0
Occitanie	0	6 984
Pays de Loire	0	0
Provence-Alpes-Cote Azur	0	3 898
TOTAL	**20 007**	**15 632**

- Ventes réalisées au cours de l'année 2024

Sociétés	Cessions 2024	Prix de cession (en k€)	Type	m²
BMG Activité	Lannion	1 000	Loc.activité	1 876
BMG Logistique	Cholet	1 870	Entrepôt	6 933
BMG Logistique	Villeneuve d'Ascq	13 650	Entrepôt	21 548
BMG Activité	Fort Mardyck	1 285	Loc.activité	2 550
BMG Bureaux	Croix - Vente lots	1 313	Bureaux	1 257
BMG Bureaux	Marseille Réattu	4 200	Bureaux	3 600
BMG Bureaux	Dijon Broglie	1 250	Loc.activité	890
BMG Bureaux	Vandoeuvre Forêt de la reine	800	Bureaux	554
BMG Bureaux	Entzheim, Icare	2 940	Parkings	2 093
BMG Bureaux	Trélazé	15	Parkings	
BMG Bureaux	Vitrolles	1 175	Bureaux	794
BMG Bureaux	Terrain Marly	48	Terrain	
O Vandoeuvre	Vandoeuvre - Auteuil	1 285	Bureaux	1 151
Kristal Kopf	Montargis	99	Habitation	133
Viennoise	Digne Les Bains	180	Bureaux	148
Viennoise	Rennes Gros Malhon	3 850	Loc.activité	3 363
Total cessions immeubles de placement		**34 959**		**46 890**

Le produit de cession des immeubles de placement destinés à la vente s'élève à 35 millions d'euros.

- Résultat des cessions de la période

Résultat de cession des immeubles (en K€)	31/12/2024	31/12/2023
Prix de cession des immeubles vendus	**34 959**	**34 404**
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	- 35 118	- 34 106
Total des résultats de cession des immeubles	**- 159**	**298**
VNC des éléments d'actifs cédés	- 986	-
Résultats des cessions	**- 1 144**	**298**

F-11 Dépréciation des immobilisations

La perte de valeur est la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif, celle-ci étant sa valeur d'utilité ou sa juste valeur, sous déduction des coûts de cession, si cette dernière est supérieure à la valeur d'utilité.

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

F-12 Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les contrats de capitalisation, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs sont définis par la norme IFRS 9.

Variation entre 2022 et 2023

Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions / Variation de périmètre	Cessions	Variation de juste valeur	31/12/2023
Titres immobilisés	330	- 7				323
Contrat de capitalisation	3 538	-		1 632	32	1 938
Dépôts/cautionnements versés	76	8	11 635	60		11 659
Total valeur brute	**3 944**	**1**	**11 635**	**1 692**	**32**	**13 921**

Dépréciation des Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	31/12/2023
Sur titres immobilisés	11	-	9		20
Total	**11**	**-**	**9**	**-**	**20**

Variation entre 2023 et 2024

Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Acquisitions / Variation de périmètre	Cessions	Variation de juste valeur	31/12/2024
Titres immobilisés	300					300
Contrat de capitalisation	1 938		1 028		152	3 119
Dépôts/cautionnements versés	11 682		821	1 216		11 287
Total valeur brute	**13 921**	**-**	**1 849**	**1 216**	**152**	**14 705**

Dépréciation des Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2023	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	31/12/2024
Sur titres immobilisés	20	-		20	-
Total	**20**	**-**	**-**	**20**	**-**

F-12-1 Titres de participation

Le groupe BMG détient une participation minoritaire dans la SAS Qovoltis de 300 K€, fabriquant et installateur de bornes électriques de nouvelle génération. Le partenariat réside dans une mise à disposition de notre parc immobilier afin de les équiper de bornes électriques utilisables par les usagers, et moyennant une prise de participation. Le groupe BMG étoffe ainsi sa gamme de services proposés à ses locataires et confirme par ce partenariat sa volonté d'inscrire son parc dans une démarche de développement durable.

F-12-2 Contrat de capitalisation

En 2016, le Groupe BMG, via la SCI Bordeaux Espace Aquitaine (désormais Opupelus), a souscrit un contrat d'assurance vie auprès d'AXA. Leur situation au 31 décembre 2024 est détaillée ci-après :

Libellé	Date acq.	Montant Origine (en K€)	Juste valeur au 31/12/2023 (en K€)	Augmentation	Remboursement	Variation de JV (en K€)	Juste valeur au 31/12/2024 (en K€)
Contrat 1	31/03/2016	5 250	1 938	1 000		152	3 090
Total		**5 250**	**1 938**	**1 000**	**-**	**152**	**3 090**

La variation de juste valeur des contrats de capitalisation est comptabilisée dans le compte de résultat.

F-12-3 Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers correspondent au dépôt de garantie versé dans le cadre du prêt impact. Ces sommes ont été placées sur des comptes à terme rémunérés.

F-13 Stocks

Conformément à la norme IAS 2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation. Cette dernière correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts attendus pour l'achèvement et la réalisation de la vente.

Les stocks au 31 décembre 2024 concernent :

- Les matières premières et des produits finis de l'activité de construction de préfabriqués.

Les stocks de matières premières et de produits finis sont évalués au prix de revient du fait de leur rotation rapide.

Les stocks que nous avions en programme à Trélazé ont été cédés cette année.

D'une manière générale, lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur valeur comptable, des dépréciations sont comptabilisées.

F-14 Impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Synthèse de la fiscalité différée (K€)		31/12/2024		31/12/2023		Résultat	
		Base	Impact impôts différés	Base	Impact impôts différés	Impact Résultat	Impact Capitaux propres
Sur déficits fiscaux	ID31	35 204	8 801	6 783	1 696	7 105	1
Sur juste valeur des immeubles		-312 151	-78 038	-387 526	-96 882	10 034	8 810
Plus value en sursis d'imposition		-83 340	-20 835	-71 104	-17 776	3 472	-6 531
Sur retraitement au coût amorti	5IAS23	-5 396	-1 349	-4 138	-1 035	-314	
Sur instruments financiers	5IAS39	2 883	721	2 783	696	-38	63
Sur retraitement droit enregistrement	3RET36	-1 718	-429	-1 718	-429		
Etalement franchise de loyers	3RET07	-4 204	-1 051	-4 299	-1 075	24	
Ecart d'évaluation sur acquisition	3RET00	-130	-33	-463	-116	83	
Sur les droits d'utilisation	4IDF16	585	146	518	129	17	
Sur abandon comptes courants		12 200	3 050	11 600	2 900	150	
Sur depr CC		-8 188	-2 047			-2 047	
ID sur mali technique		-8 993	-2 248				-2 248
Sur les engagements retraite	4IDF26	266	67	299	75	-8	
Autres		-2 034	-508	-1 221	-305	-203	
Total (Bases et impact impôts différés)		**-375 015**	**-93 754**	**-448 485**	**-112 121**	**18 275**	**93**

F-15 Créances clients, autres débiteurs et actifs sur contrats

Créances clients, autres débiteurs et actifs sur contrats (en K€)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Créances clients et comptes rattachés	27 937	32 258	- 4 321
Actifs sur contrats	812	920	- 108
Dépr. des comptes clients	- 3 580	- 2 462	- 1 118
TOTAL	**24 357**	**29 796**	**- 5 439**

Les créances clients, si elles ne comprennent pas une composante financement significative, sont reconnues à leur prix de transaction comme défini par la norme IFRS 15.

Après la comptabilisation initiale, les créances clients et les autres débiteurs sont comptabilisés au coût amorti déduction faite des pertes de valeur qui tiennent compte des risques éventuels de non-recouvrement.

Dès lors qu'un client accumule plus de deux trimestres de retard dans le paiement de son loyer, il entre dans la catégorie des clients « douteux ». Aucun recours à un organisme de recouvrement n'est utilisé par le groupe.

- Variation des dépréciations clients au 31 décembre 2024

En k€	31/12/2023	Var. périmètre	Complément	Reprise utilisée	Reprise non utilisée	31/12/2024
Dep. des comptes clients	- 2 462		- 2 013	95	800	- 3 580
TOTAL	**- 2 462**	**-**	**- 2 013**	**95**	**800**	**- 3 580**

- Actifs et passifs sur contrat

Il s'agit des factures à établir pour un montant de 812 k€ et produits constatés d'avance pour un montant de 67 k€ relatifs aux contrats de construction en cours et de leur avancement.

F-16 Autres actifs et passifs courants

Les autres passifs correspondent aux produits constatés d'avance se montant à 18.8 millions d'euros qui correspondent aux loyers relatifs à la période du premier trimestre 2025 (en relation avec le poste client à l'actif) pour 18,2 millions d'euros et aux contrats de construction pour 0,5 million d'euros.

Les autres actifs courants correspondent aux charges constatées d'avance qui s'élèvent à 1,7 million d'euros.

Les autres créances correspondent aux avances et acomptes versés sur commandes pour 74k€, des créances sociaux à hauteur de 54k€, des créances fiscales pour 6,2 M€ et des créances auprès de notaires pour 2 M€.

F-17 Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements à court terme convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

Au 31 décembre 2024, la trésorerie est de 15 millions d'euros, dont :

En K€	31/12/2024	31/12/2023
VMP	685	938
Banque	14 326	16 686
TOTAL	**15 012**	**17 624**

F-18 Capitaux propres

Le tableau de variations des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés au début du présent document.

La composition du capital est la suivante :

En euros	Nombre d'actions ordinaires émises et libérées	Valeur nominale (en €)	Montant du capital
Position au 1 janvier 2024	200 000	0,15	30 490
Position au 31 décembre 2024	**200 000**	**0,15**	**30 490**

F-19 État des dettes

F-19-1 Informations générales

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

F-19-2 Situation de la dette au 31 décembre 2024

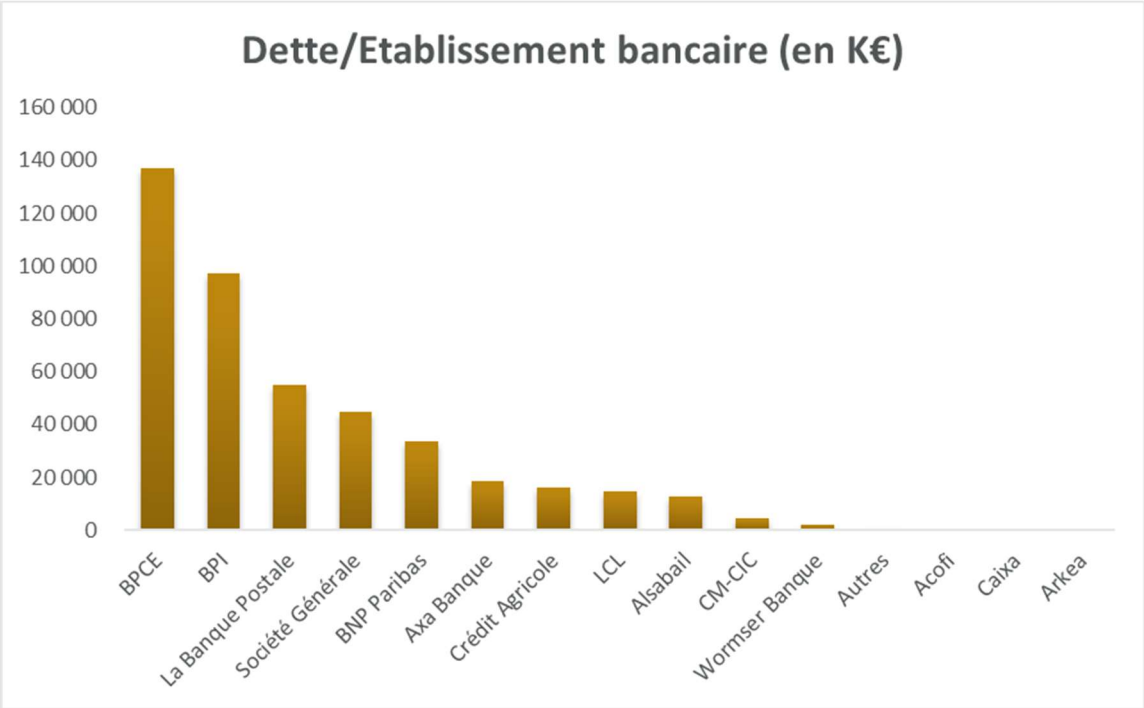
Au 31 décembre 2024, la dette brute globale du Groupe BMG est de 451 millions d'euros dont 435.5 millions d'euros de dette bancaire, 6 millions d'euros de dette obligataire et 9.6 millions d'euros de dette sur droit d'utilisation.

La dette en Crédit-Bail Immobilier représente 104.6 millions d'euros soit 24 % de la dette d'emprunt.

F-19-3 Tableau de variation des dettes

Le tableau de variation des dettes ci-dessous présente les variations des dettes financières :

de dette	31/12/2023	Reclassement	Remboursement emprunt	Remb. anticipé	Souscription	Intérêts capitalisés	Amort. frais d'émission	Variation de juste valeur	31/12/2024
Emprunts & CBI	405 545	2 548	33 084	48 726	111 576		1 258		431 505
Dette CBI reportée	1 889		1 247						642
Instruments dérivés passifs								3 316	3 316
Sous-total dette bancaire	**407 434**	**2 548**	**34 331**	**48 726**	**111 576**	**-**	**1 258**	**3 316**	**435 463**
Obligataires	45 437			39 437					6 000
Sous-total dette bancaire et obligataire	**452 870**	**2 548**	**34 331**	**88 163**	**111 576**	**-**	**1 258**	**3 316**	**441 463**
Dette sur droit d'utilisation	10 138			526					9 612
TOTAL	**463 009**	**2 548**	**34 331**	**88 689**	**111 576**	**-**	**1 258**	**3 316**	**451 075**



Plus de 111,6 millions d'euros ont été levés durant l'année dont voici les principales opérations :

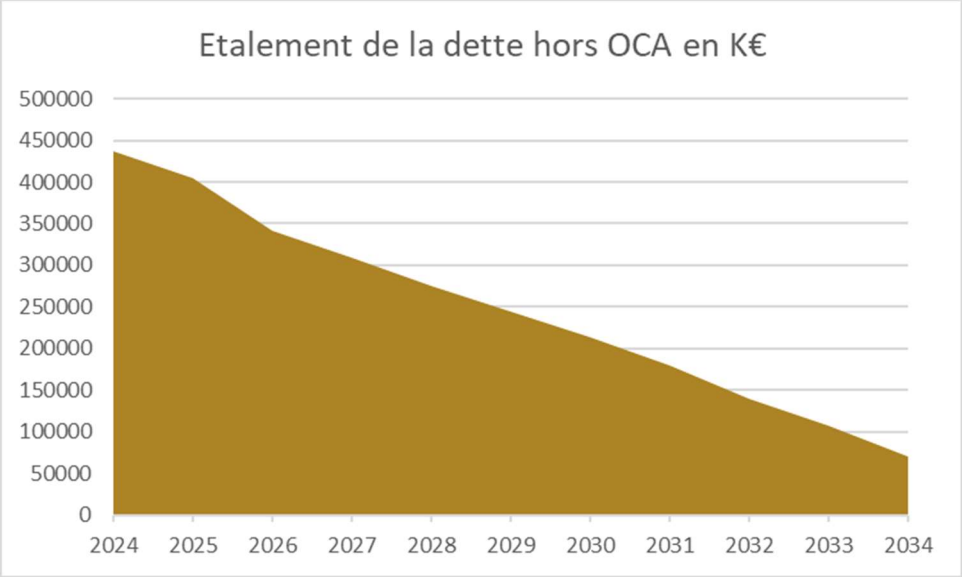
- 15.4 millions d'euros ont été débloqués pour le chantier Exotec
- 70 millions d'euros de refinancement du groupe et accélérer la transition énergétique
- 1.5 million d'euros dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble à Pau
- 10.5 millions d'euros supplémentaire sur le multi prêt impact pour l'immeuble James Watt à Mérignac
- 3.5 millions d'euros de refinancement de plusieurs immeubles à Merignac
- 1.2 million d'euros d'emprunt sur B Coworker
- 1.5 million d'euros de refinancement par crédit-bail d'un immeuble implanté à Metz (57).
- 8 millions d'euros de refinancement par crédit-bail d'un immeuble à Sainte Hélène du Lac

Les remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées s'élèvent à 124,7 millions d'euros dont 88.7 millions par anticipation et correspondent essentiellement au remboursement des emprunts et crédits-baux immobiliers pour 48 millions d'euros et au remboursement partiel de la dette obligataire pour 39,5 million d'euros.

L'état de l'endettement net est le suivant :

Endettement net	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts & CBI (hors frais émission)	431 505	405 545
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 15 012	- 17 625
Total dette nette	**416 494**	**387 920**

F-19-4 Échéancier de la dette



F-19-5 Instruments financiers dérivés

Le groupe BMG utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par les établissements bancaires.

Sociétés	Banque / Type de contrat	Caractéristiques	Valorisation au 31/12/2024 en k€	Valorisation au 31/12/2023 en k€
Kristal Kopf	LCL - Contrats SWAP et CAP	Ech 08/36 - Nominal 1,5 M€	- 13,79	-
BMG Logistique	BNP - Contrat SWAP	Ech 02/30 - Nominal 2,8 M€	- 84,77	- 82,72
BMG Bureaux	BNP Paribas - Contrat SWAP sur prêt impact	Ech 07/33 - Nominal 16,7 M€	- 907,37	- 821,56
BMG Bureaux	Banque Palatine - Contrat SWAP sur prêt impact	Ech 07/33 - Nominal 33,4 M€	- 1 784,22	- 1 655,29
BMG Bureaux	LCL - Contrat SWAP	Ech 06/31 - Nominal 13,3 M€	- 525,44	- 505,80
TOTAL			**- 3 315,59**	**- 3 065,37**

F-19-6 Dépôts de garantie courants et non-courants

Ce poste correspond aux dépôts de garantie versé par les locataires exigibles à moins d'un an et plus d'un an.

F-19-7 Covenants bancaires

Les dettes du groupe BMG et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (Ratio de couverture des intérêts, ratio de couverture de la dette et ratio d'endettement) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée.

F-19-8 Liste des covenants du groupe BMG

Sociétés	Montant restant au 31/12/2024 (en k€)	Covenants		
		Ratio DSCR	Autres ratios	Ratio LTV
Opupelus - Emprunt SAGAX	6 000		ICR > 110% (consolidé)	< 70% (Consolidé) - < 80% (Fiducie)
Opupelus - Acq groupe Viennoise	53 756	> 110% (Consolidé)		< 60% (Consolidé) - < 60% (Fiducie)
Opupelus - Emprunt BMG Activité	68 932	> 120% (Consolidé) - 120% (Périmètre)		< 60% (Consolidé) - < 60% (Périmètre)
BMG Logistique (Ex REX)	5 245	> 110% (Immeuble)		< 65% (Immeuble)
BMG Logistique (Ex PIP)	3 800	> 110% (Emprunteur)		< 50% (Consolidé) - < 50% (Périmètre)
BMG Logistique - CBI Alsabail	5 455	>110% (Immeuble)		
BMG Bureaux - (Ex O Arcole)	17 204	> 120% (Emprunteur)		<60 % (Emprunteur)
BMG Bureaux - (Ex O Atlantique)	14 688	> 120% (Emprunteur)		<70 % (Emprunteur) - <60% (Opupelus)
BMG Bureaux - (Ex BMB)	12 225	> 110% (Emprunteur)		
BMG Bureaux - Prêt à impact	89 547	>115% (Emprunteur) - >115% ou 120% (Immeuble)		<60% (Périmètre) - <65% (Emprunteur)
BMG Bureaux - CBI Alsabail	4 733	>110% (Immeuble)		
Cirakis	6 286		R1 Endettement net consolidé/Ebitda consolidé > 2,5 et R2 Cash Flow libre consolidé/service de la dette consolidé > N-1	
Kristal Kopf	1 482	>115% (Emprunteur)		<70% (Emprunteur)
O Sophia - financement IMAGINARIUM	28 891			< ou égal à 65 % (Emprunteur)

L'ensemble des covenants sur emprunts sont respectés sauf sur Cirakis. L'emprunt a été reclassé en dette à moins d'un an.

Les covenants sur les CBI sont respectés également sauf le DSCR de l'immeuble de Villers-Lès-Nancy sur BMG Bureaux.

En cas de non-respect du ratio DSCR de 110% de l'immeuble de Villers-Lès-Nancy deux années consécutives, la marge appliquée à l'indice TME servant au calcul des loyers de crédit-bail immobilier sera majorée de 0.10% et portée à 2.83 % l'an.

F-19-9 Opération de fiducie

- Fiducie Viennoise

Une opération de fiducie a été mise en place sur les titres de 3 filiales du groupe, afin de garantir le crédit souscrit par la SAS Opupelus en juin 2022 auprès de prêteurs bancaires afin de racheter les parts que le minoritaire détenait dans ces filiales. Ce contrat court jusqu'au remboursement intégral de la dette à horizon 12 ans. Le fiduciaire, n'a pour mission que de réaliser l'actif afin de rembourser les prêteurs en cas de défaut, le solde revenant au Groupe BMG. Les entités mises en fiducie sont les suivantes :

- SCI Viennoise
- SCI Arena
- SCI BMG Servon
- SCI Via Appia par fusion absorbé par SCI BMG Servon
- SCI Port Saint Louis par fusion absorbé par SCI Viennoise

Cette convention a entrainé le transfert dans un patrimoine fiduciaire des éléments suivants :

- Parts sociales des filiales ci-dessus pour un montant de 34.4 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces parts sociales.
- Créances de prêts intragroupe pour un montant de 29.1 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces prêts.
- La valeur des actifs réévalués mis en fiducie est de 95 millions d'euros.

Le Groupe BMG conserve le contrôle des sociétés mises en fiducie, le fiduciaire ne garantissant que la sauvegarde du patrimoine du périmètre de garantie.

- Fiducie Sagax

Un contrat de fiducie a été mis en place sur les titres de 10 filiales du groupe afin de garantir l'émission obligataire souscrite par la SAS Opupelus en décembre 2019 auprès d'AB SAGAX. Le Groupe BMG en reste également le bénéficiaire. Ce contrat court jusqu'au remboursement intégral de la dette obligataire à horizon 5 ans. Absolute Capital Partners SAS, fiduciaire, n'a pour mission que de réaliser l'actif afin de rembourser les prêteurs en cas de défaut, le solde revenant au Groupe BMG.

En juillet 2024 lors de Sigma III, le prêt obligataire a été remboursé pour 39 millions d'euros ainsi il ne reste que 6 millions d'euros qui seront remboursés début 2025.

Les entités mises en fiducie ont été modifiées :

Entités sorties de la fiducie :

- SCI La Montagne Blanche
- SCI O Bourges
- SCI EGL Rheinfeld
- SCI O Vandoeuvre
- SCI Briaud
- SCI Théophane
- SCI O. Nantes

Entités restantes :

- SCI Charlemagne
- SCI Bragadin
- SCI O Saint Priest

Cette convention a entrainé le transfert dans un patrimoine fiduciaire des éléments suivants et ont été modifié ainsi :

- Parts sociales des filiales principales détenues pour un montant de 5.200 euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces parts sociales.
- Créances de prêts intragroupe pour un montant de 3.9 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces prêts.
- La valeur des actifs réévalués mis en fiducie est de 12.2 millions d'euros.

Le Groupe BMG conserve également le contrôle des sociétés mises en fiducie, le fiduciaire ne garantissant que la sauvegarde du patrimoine du périmètre de garantie.

- Fiducie BMG Activité

Une opération de fiducie a été mise en place sur les titres de BMG Activité filiale du groupe, afin de garantir le crédit souscrit par la Société en juillet 2024 pour un montant de 70 M€ auprès de BPCE. Ce contrat court jusqu'au remboursement intégral de la dette à horizon de 12 ans.

Cette convention a entrainé le transfert dans un patrimoine fiduciaire des éléments suivants :

- Parts sociales des filiales ci-dessus pour un montant de 65.3 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces parts sociales.
- Créances de prêts intragroupe pour un montant de 20.9 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces prêts.

Le Groupe BMG conserve le contrôle de la société BMG Activité mise en fiducie, le fiduciaire ne garantissant que la sauvegarde du patrimoine du périmètre de garantie.

F-19-10 Informations sur les instruments financiers

Rubriques du bilan (en K€)	Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de			
	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable 2024	Cotations sur un marché actif Niveau 1	Modèle interne sur des données observables Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables Niveau 3	Total juste valeur 2024
Titres de participation non consolidés	300				300			300	300
Créances immobilisées	14 405				14 405		14 405		14 405
Disponibilités et trésorerie des réservataires	15 012				15 012	15 012			15 012
Total actifs financiers	**29 717**				**29 717**	**15 012**	**14 405**	**300**	**29 717**
Emprunts et CBI				431 505	431 505			431 505	431 505
Emprunts obligataires				6 000	6 000				
Dettes sur loyer (IFRS16)				9 612	9 612				
Total passifs financiers				**447 118**	**447 118**			**431 505**	**431 505**

F-20 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques concernaient une provision pour perte à terminaison sur le chantier Imaginarium en n-1.

A la clôture de l'exercice, aucun litige ne nécessite une provision qu'il soit d'ordre commercial ou social.

F-21 Autres dettes court terme

ettes à court terme (en K€)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Dettes financières diverses	4 060	4 002	58
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	18 449	18 314	135
Dettes fiscales et sociales	8 273	10 220	- 1 947
Autres dettes	1 104	650	453
TOTAL	**31 886**	**33 186**	**- 1 359**

Les dettes fournisseurs sont évaluées au coût amorti.

Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

Les autres dettes vis-à-vis de l'État sont composées de la dette d'impôt sur les sociétés, la CVAE ainsi que la taxe foncière due sur l'exercice.

- Dettes financières diverses

Ce poste comprend une dette sur acquisition titres de participations de 4 millions d'euros.

F-22 Personnel

F-22-1 Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif du groupe BMG est de 219 personnes au 31 décembre 2024 (215 en équivalents temps plein), la répartition par catégorie est la suivante :

- Mandataires sociaux : 6
- Cadres : 24
- ETAM : 108
- Ouvriers : 81

Effectif	31/12/2023	Var. périmètre	Entrée	Sortie	31/12/2024
Homme	169		47	71	145
Femme	75		23	24	74
Total	**244**	**0**	**70**	**95**	**219**

La variation de l'effectif en équivalents temps plein est la suivante :

Effectif ETP	31/12/2023	31/12/2024
Homme	137	144
Femme	66	71
Total	**203**	**215**

F-22-2 Avantages du personnel

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du Groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite.

Pour évaluer la valeur actualisée de l'obligation au titre des avantages postérieurs à l'emploi et le coût correspondant des services rendus au cours de la période, il faut :

- appliquer la méthode d'évaluation actuarielle, dite des unités de crédit projetées ;
- rattacher les droits à prestations aux périodes de service ;
- retenir des hypothèses actuarielles qui représentent les meilleures estimations faites par l'entité des variables qui détermineront le coût final des avantages postérieurs à l'emploi.

La formule de calcul de la valeur actualisée de l'obligation pour les régimes à prestations définies est égale au produit du montant des droits accumulés par les membres du personnel à la clôture en contrepartie des services rendus pendant la période considérée et les périodes antérieures, de la probabilité que l'entreprise ait à verser ces prestations aux membres du personnel (qui est fonction de la rotation du personnel et du taux de mortalité) et du taux d'actualisation.

L'entité doit comptabiliser en compte de résultat, la somme des éléments suivants :

- le coût des services rendus au cours de l'exercice ;
- le coût des services passés (profits ou pertes relatifs à une modification ou une réduction de régime) ;
- le profit (ou la perte) résultant d'une liquidation de régime ;
- les intérêts nets sur le passif (l'actif) net au titre des prestations définies.

L'entité doit comptabiliser en autres éléments du résultat global les réévaluations du passif (de l'actif) net au titre des prestations définies, elles correspondent à la somme des éléments suivants :

- les écarts actuariels ;

- le rendement des actifs du régime (à l'exclusion des montants pris en compte dans le calcul des intérêts nets sur le passif (l'actif) net) ;
- la variation, le cas échéant, de l'effet du plafonnement de l'actif (à l'exclusion des montants pris en compte dans le calcul des intérêts nets sur le passif (l'actif) net).

Au 31 décembre 2024, les engagements retraites s'élèvent à 266 K€.

Les engagements ainsi évalués sont intégralement provisionnés au bilan en passifs non courants avec pour contrepartie uniquement des charges au compte de résultat.

F-23 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est représentatif de ventes de biens et de services évaluées à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir conformément à la norme IFRS 15.

Les produits provenant des ventes de biens ou services sont comptabilisés lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- Le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable ;
- La recouvrabilité de la contrepartie est probable ;
- Les coûts encourus ou à encourir pour achever la transaction peuvent être évalués de façon fiable ;
- Pour les ventes de biens, les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens ont été transférés à l'acheteur ;
- Pour les ventes de services, le degré d'avancement de la transaction à la date de clôture peut être évalué de façon fiable.

F-23-1 Revenus de la Foncière

Les revenus locatifs sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

En application d'IFRS 15, les produits des loyers sont reconnus de manière linéaire sur les durées fermes des baux, à mesure que la prestation de location est fournie au locataire dans le temps. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir

compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Activité	France 31/12/2024	CA 31/12/2024	CA 31/12/2023
Revenus locatifs	57 676	57 676	55 709
Charges locatives nettes non refacturées	-4 566	-4 566	-2 407
Frais de gestion refacturés	1 764	1 764	1 609
CA sur vente d'immeubles en stock	538	538	1 851
Total	**55 412**	**55 412**	**56 763**

Les charges locatives non refacturées comprennent, outre les charges liées aux surfaces exploitées par B'Coworker, les dépenses de petits entretiens et de maintenance qui restent à la charge du bailleur.

Le chiffre d'affaires de l'activité foncière est stable sur l'exercice.

F-23-2 Revenus du Coworking

Les règles applicables sont identiques à celles évoquées ci-dessus.

Activité	France 31/12/2024	CA 31/12/2024	CA 31/12/2023
Vente de services de coworking	5 546	5 546	3 615
Total	**5 546**	**5 546**	**3 615**

Les règles applicables sont identiques à celles évoquées ci-dessus.

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking est en constante augmentation du fait de l'ouverture de nouveaux centres et de la montée en puissance des autres centres.

Le chiffre d'affaires de l'activité de Coworking n'intègre pas les charges locatives des surfaces de l'activité de coworking.

F-23-3 Revenus de la Construction

Le chiffre d'affaires de l'activité de construction est comptabilisé à la fin de chaque période selon la méthode dite à l'avancement. Celui-ci étant calculé sur la base de la réalisation des travaux ou des coûts des travaux exécutés.

Dès lors qu'une perte sur contrat est connue et estimable de manière fiable, elle fait l'objet d'une provision pour perte à terminaison inscrite au passif du bilan en « Provisions courantes ». La perte est reconnue en totalité, quel que soit le degré d'avancement.

Activité	France 31/12/2024	CA 31/12/2024	CA 31/12/2023
Construction d'immeubles préfabriqués	5 002	5 002	19 772
	5 002	5 002	19 772

Le chiffre d'affaires de l'activité construction est en forte diminution principalement du fait du marché global de la construction qui traverse une crise sans précédent.

F-24 Coût de l'endettement financier net

Libellé	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers	1 230	631
Charges financières sur emprunts	- 22 408	- 20 458
Total coût de l'endettement financier net	**- 21 179**	**- 19 827**

F-25 Dotations aux amortissements et provisions

Dotations aux amortissements et provisions (en K€)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Amort. sur immo incorporelles	- 578	- 2 286	- 1 709
Amort. sur immo corporelles	- 3 252	- 2 402	850
Dotations aux provisions d'exploitation	-	0	0
Perte de valeur sur créances clients, autres débiteurs	- 2 013	- 1 353	660
Amort. sur droit d'utilisation	- 593	- 594	- 1
Amort. Exceptionnels des immobilisations	- 53	-	53
Reprise sur provisions d'exploitation	515	3 644	3 129
Reprise sur actif circulant	910	429	- 481
Total des amortissements	**- 5 064**	**- 2 562**	**2 502**

Les dotations aux amortissements et provisions sont en augmentation de 2.5 M€

- Amortissements sur immo corporelles, l'activité de coworking (0.6 M€) : la mise en service des nouveaux centre et l'uniformisation des durées d'amortissement en sont les principales raisons
- Dépréciations clients qui augmentent de 0.7 M€
- L'activité liée à la construction d'immeubles (3.1 M€) : diminution de la reprise sur les pertes à terminaisons et de la marge à réaliser lors de l'acquisition.

F-26 Impôts sur les résultats

Une convention d'intégration fiscale, effective au 1er janvier 2022, a été signée entre la SAS Opupelus et les autres entités du groupe.

Les options de rattachement de l'ensemble de ces sociétés à l'intégration fiscale groupe ont d'ores et déjà été signées pour un rattachement en 2024.

Libellé	31/12/2024	31/12/2023
Impôts sur les bénéfices	187	- 1 938
Impôts différés	18 274	9 361
Crédits d'impôts et autres	423	308
Impôt sur les résultats	**18 884**	**7 731**

Au 31 décembre 2023, la preuve de la charge d'impôt était la suivante :

Libellé	Base	Montant de l'impôt
Résultat consolidé	**-34 168**	
Impôt sur les résultats [A]	**-7 731**	
Base théorique (à 25%) [B]	**-41 899**	**-10 475**
Ecart d'impôts à justifier [A]-[Bx25%]		**-2 744**
Résultat des sociétés entrées dans le périmètre	**-30**	**-7**
Crédit d'impôt mécénat		**-308**
Abandon C/c à caractère financier	**600**	**150**
Impact fiscal sur LOA CBI	**8 502**	**2 125**
Correction IS N-1 SCI Arena	**3 172**	**793**
ID sur retraitement PCA CIR/O Sophia	**-1 127**	**-282**
Charges non déductibles fiscalement		**272**
Ecart résiduel		**0**

Au 31 décembre 2024, la preuve de la charge d'impôt est la suivante :

Libellé	Base	Montant de l'impôt
Résultat consolidé	**-48 551**	
Impôt sur les résultats [A]	**-18 884**	
Base théorique (à 25%) [B]	**-67 434**	**-16 859**
Ecart d'impôts à justifier [A]-[Bx25%]		**2 025**
Crédit d'impôt mécénat		**-423**
Impact fiscal sur LOA CBI	**-5 862**	**-1 466**
Mali déductible	**-18 590**	**-4 648**
Deprec goodwill	**20 871**	**5 218**
Correction déficit N-1	**232**	**58**
Charges non déductibles fiscalement	**395**	**99**
Taxe sur les véhicules de tourisme	51	13
Dons non déductibles	575	144
Amortissements exédentaires (véhicules)	54	13
Pénalités non déductibles	83	21
Etalement des droits d'enregistrement	-367	-92
Autres	-3 456	-864
Ecart résiduel		**0**

F-27 Parties liées

Les principales relations entre le groupe et leurs dirigeants sont les suivantes :

- Prestations de services facturées par la SAS Cambol 1M€,
- Prêt reçu de la SAS Grainfollet 2.5M€.

F-28 Engagements hors bilan

F-28-1 Garanties données

Le Groupe BMG a accordé le nantissement des titres de certaines de ses filiales en garantie de leur dette au profit de ses prêteurs pour un montant total de 99.7 millions d'euros au 31 décembre 2024.

F-28-2 Cession Dailly

Des cessions Dailly non activées ont été signées, engageant la société sur 34.4 millions d'euros de loyers.

F-28-3 Caution des sociétés holdings

Les engagements caution de la SAS OPUPELUS au 31 décembre 2024 sont répertoriés dans le tableau suivant :

Caution	Pour le compte de	K€
SAS OPUPELUS	Kristal Kopf	1 500
	BMG Logistique	30 642
	O Sophia	6 290
	BMG Bureaux	84 881
	B Coworker	4 934
TOTAL		**128 246**

F-28-4 Autres engagements

D'autres engagements ont été donnés dans le cadre de financements, tels que

- Engagements de non-cession de parts,
- Nantissement d'avance preneur au profit de crédit-bailleur,
- Nantissement des créances issues de la couverture du risque de taux,
- Nantissement de contrat de capitalisation, de comptes titres ou de comptes d'instruments financiers

F-28-5 Engagement reçu

Afin de garantir les financements bancaires les dirigeants et le fondateur ont accordé leur caution personnelle à plusieurs établissements bancaires.

G. Gestion des risques

G-1 Risque de marché

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

L'évolution de la situation économique a également un impact sur les variations des indices INSEE (ICC : Indice du coût de la construction ou ILAT : indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers du groupe.

Par ailleurs le groupe est exposé aux variations du marché d'immobilier d'entreprise, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage du

groupe, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives ainsi que sur ses ratios.

G-2 Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas de risque significatif quant à leur solvabilité.

Chaque preneur à bail fait l'objet d'une étude financière préalable, et un suivi de l'évolution de son activité et de sa solvabilité financière est effectué tout au long de la durée du bail.

G-3 Risques de liquidité et de crédit

Les caractéristiques du groupe (baux conclus sur des durées fermes relativement longues, vacance relativement faible au 31 décembre 2024, financement par un endettement à moyen / long terme) lui permettent d'avoir une bonne visibilité sur le niveau prévisionnel de sa trésorerie. Au regard notamment de la trésorerie dont dispose le groupe, il estime ne pas avoir de difficultés à respecter ses échéances de remboursement d'emprunt à moins d'un an. Par ailleurs, BMG estime être en mesure de financer ses opérations de développement par accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers notamment.

G-4 Risque de taux

La politique du groupe est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, il limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable).

Au 31 décembre 2024, la dette à taux variable représente 49.69 % des emprunts et CBI. La dette non couverte représente 34.91 % de la dette totale.

L'impact sur le cout de l'endettement d'une variation annuelle de l'Euribor 3 mois de +0.5% et -0.5% par rapport à son niveau au 31 décembre 2024 est de 762 K€

G-5 Risque lié à l'évaluation du patrimoine

Le groupe BMG a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur.

Cette juste valeur correspond à la valeur de marché déterminée à dire d'expert, le groupe ayant recours à un expert indépendant pour l'évaluation de son patrimoine (BNP Real Estate Valuation France). Le compte de résultat du groupe pourrait ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles liée à une baisse des valeurs vénales. Au 31 décembre 2024, la variation totale de juste valeur au cours de l'exercice s'est révélée négative.

Par ailleurs, l'évolution à la baisse des valeurs vénales pourrait avoir un impact sur les obligations de respect de ratios ou covenants envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts.

Impact d'une variation du taux de rendement de +/- 0.5 points sur les comptes :

En K€	31/12/2024	Tx rdt +0,5pt	Impact P&L		Tx rdt -0,5pt	Impact P&L
Taux de rendement	7,3%	7,8%	*0,50*		6,8%	*0,50*
Loyer (Etat locatif)	61 700	61 700	*0*		61 700	*0*
Valorisation des immeubles	844 869	790 731	*-54 138*		906 965	*62 096*
Ratio LTV	51,5%	55,1%			48,0%	

Ainsi une variation de 0.5 point de base sur les taux de rendements ne remet pas en cause l'équilibre du groupe ni le respect des ratios de LTV.

H. Évènements postérieurs à la clôture

Dans le cadre du refinancement du pôle Activités d'un montant de 70 millions d'euros, la dette obligataire a été remboursée en totalité mi-mars 2025.

Etats financiers consolidés 2023

Etat de la situation financière consolidée

	ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022	Ecart N/N-1	
			Net	Net	K €	%
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations incorporelles					
	Logiciels	F 4	721	85	637	752%
	Goodwill	F 4	20 871	-	20 871	NS
	Relation clientèles	F 4	333	1	332	NS
	Immeubles de placement	F 5	878 569	917 194	- 38 625	-4%
	Droits d'utilisation des actifs loués	F 8	9 620	11 158	- 1 538	-14%
	Immobilisations corporelles					
	Immeubles d'exploitation	F 7	13 666	-	13 666	NS
	Autres immobilisations corporelles	F 6	12 026	7 457	4 569	61%
	Immobilisations en cours	F 6	332	473	- 141	-30%
	Actifs financiers					
	Autres participations	F 11-1	300	310	- 10	-3%
	Autres titres immobilisés	F 11-2	1 938	3 538	- 1 600	-45%
	Autres actifs financiers	F 11-3	11 662	85	11 577	NS
	Impôts différés actifs	F 13	3 119	4 984	- 1 864	-37%
	Total I		**953 159**	**945 285**	**7 874**	**1%**
ACTIFS COURANTS	Stocks					
	D'immeubles	F 12	297	1 603	- 1 306	-81%
	De matières premières et produits finis	F 12	988	-	988	NS
	Créances					
	Clients et autres débiteurs	F 14	29 796	18 847	10 949	58%
	Autres créances		11 488	8 894	2 594	29%
	Actifs sur contrat	F 14	920	-	920	NS
	Autres actifs courants	F 15	1 843	1 462	380	26%
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	F 16	17 624	12 419	5 206	42%
	Total II		**62 956**	**43 225**	**19 732**	**46%**
	Immeubles détenus en vue de la vente	F 9	15 632	20 370	- 4 738	-23%
	Total III		**15 632**	**20 370**	**- 4 738**	**-23%**
	Total des actifs (I + II + III)		**1 031 748**	**1 008 880**	**22 868**	**2%**

Etat de la situation financière consolidée

	PASSIF (en K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022	Ecart N/N-1 K €	Ecart N/N-1 %
CAPITAUX PROPRES	Capital	F 17	30	30	-	0%
	Réserves consolidées	F 17	417 542	391 634	25 908	7%
	Résultat net part du groupe	F 17	- 34 171	30 680	- 64 851	-211%
	Capitaux propres part du groupe		**383 402**	**422 345**	**- 38 943**	**-9%**
	Participations ne donnant pas le contrôle		26	20	7	35%
	Résultat des minoritaires		2	7	- 5	-67%
	Intérêts minoritaires		**29**	**27**	**2**	**7%**
	Total I		**383 431**	**422 372**	**- 38 941**	**-9%**
PASSIFS NON COURANTS	Emprunts et dettes financières					
	Emprunts obligataires	F 18-3	-	51 022	- 51 022	-100%
	Emprunts auprès des établissements de crédit	F 18-3	360 173	294 117	66 056	22%
	Autres emprunts et dettes assimilées	F 18-3	1 388	2 331	- 943	-40%
	Dette sur droit d'utilisation		9 612	10 916	- 1 304	-12%
	Instruments financiers dérivés	F 18-5	3 065	3 064	1	0%
	Dépôts de garantie		8 437	7 624	814	11%
	Avantages du personnel	F 18-2	299	53	246	459%
	Provisions pour risques et charges		515	-	515	NS
	Impôts différés passifs	F 13	115 240	127 433	- 12 193	-10%
	Total II		**498 730**	**496 561**	**2 170**	**0%**
PASSIFS COURANTS	Emprunts et dettes financières					
	Emprunts auprès des établissements de crédit	F 18-3	44 515	41 424	3 091	7%
	Emprunts obligataires	F 18-3	45 437	-	45 437	NS
	Intérêts courus		1 791	697	1 094	157%
	Autres emprunts et dettes assimilés		501	1 799	- 1 298	-72%
	Dette sur droit d'utilisation		526	727	- 201	-28%
	Dépôts de garantie		3 091	2 620	471	18%
	Dettes financières diverses	F 19	4 002	2 680	1 322	49%
	Dettes d'exploitation					
	Dettes fournisseurs et autres créditeurs	F 19	18 314	12 097	6 218	51%
	Dettes fiscales et sociales	F 19	10 220	7 895	2 325	29%
	Autres dettes	F 19	650	355	295	83%
	Autres Passifs courants	F 15	18 815	16 487	2 329	14%
	Passifs sur contrat	F 14	617	-	617	NS
	Total III		**148 479**	**86 779**	**61 700**	**71%**
	Passifs destinés à être cédés		1 107	3 168	- 2 061	-65%
	Total IV		**1 107**	**3 168**	**- 2 061**	**-65%**
	Total du passif (I + II + III+ IV)		**1 031 748**	**1 008 880**	**22 868**	**2%**

État du résultat net consolidé

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022	Ecart N/N-1	%
Revenus locatifs		55 709	53 152	2 557	5%
Charges locatives nettes non refacturées		- 2 407	- 2 805	398	-14%
Refacturation de charges		20 881	17 628	3 253	18%
Charges locatives		- 23 288	- 20 433	-2 855	14%
Frais de gestion refacturés		1 609	1 583	27	2%
Chiffre d'affaires développement immobilier		1 851	1 515	336	22%
Revenus Foncière	**F 21-1**	**56 763**	**53 445**	**3 318**	**6%**
Vente de services de coworking		3 615	1 699	1 916	113%
Revenus locatifs Coworking	**F 21-2**	**3 615**	**1 699**	**1 916**	**113%**
Construction d'immeubles préfabriqués					
Production vendue de biens		1 499	-	1 499	
Production vendue de services		18 273	-	18 273	
Revenus sur construction des immeubles	**F 21-3**	**19 772**	**-**	**19 772**	
Revenus consolidés		**80 150**	**55 143**	**25 007**	**45%**
Achats consommés		- 18 997	- 1 170	-17 826	NS
Services extérieurs		- 18 389	- 9 459	-8 930	94%
Impôts et taxes		- 3 435	- 2 052	-1 383	67%
Frais de personnel		- 11 608	- 5 783	-5 825	101%
Dotations aux amortissements et provisions	**F 6**	- 2 562	- 2 183	-379	17%
Autres produits et charges d'exploitation	**F 21-3**	12 321	50	12 271	NS
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs		**37 481**	**34 547**	**2 934**	**8%**
Résultat des cessions d'actifs	**F 9**	298	94	204	
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	**F 5**	- 61 533	7 717	-69 250	-897%
Résultat opérationnel courant		**- 23 755**	**42 357**	**- 66 112**	**-156%**
Autres prod. et ch. opérationnels non courants		- 1 484	412	-1 896	
Résultat opérationnel		**- 25 239**	**42 769**	**- 68 008**	**-159%**
Produits financiers		631	193	438	227%
Coût de l'endettement financier brut	**F 22**	- 20 458	- 12 376	-8 082	65%
Coût de l'endettement financier net		**- 19 827**	**- 12 183**	**- 7 644**	**63%**
Autres produits et charges financiers	**F 18-5**	3 167	1 541	1 627	106%
Résultat Financier		**- 16 660**	**- 10 643**	**- 6 017**	**57%**
Impôt sur les résultats	**F 23**	7 731	- 1 439	9 170	-637%
RÉSULTAT NET		**- 34 168**	**30 688**	**- 64 856**	**-211%**
Résultat des minoritaires		2	7	-5	-67%
Résultat net attribuable aux actionnaires de la société		- 34 171	30 680	-64 851	-211%
RÉSULTAT NET PAR ACTION					
Résultat net de base par action		- 170,85	153,40		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		200 000	200 000		
RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUEE					
Résultat net de base par action diluée		- 170,85	153,40		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		200 000	200 000		

État du résultat global consolidé

RÉSULTAT GLOBAL	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de la période (en k€)		**- 34 168**	**30 688**
dont résultat net de la période (en k€) part du groupe		*- 34 171*	*30 680*
dont résultat net de la période (en k€) part intérêts minoritaires		*2*	*7*
Autres éléments du résultat global (en k€)*		**- 2 324**	**466**
dont part du groupe		*- 2 324*	*380*
dont intérêts minoritaires			*86*
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL (en k€)		**- 36 492**	**31 153**

* *Correspond à la part efficace de la variation de valeur des instruments de couverture. Cet élément ne peut être recyclé ultérieurement en P&L.*

Tableau des flux de trésorerie consolidés

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K€)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net total des entités consolidées		**-34 168**	**30 688**
Dotations nettes aux amortis. dépr. et provisions		1 622	1 875
Eléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur	**F 5**	46 461	-9 582
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs		-82	179
CAF après coût de l'endettement financier		**13 833**	**23 159**
Coût de l'endettement financier		20 162	12 079
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés		-7 731	1 439
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt		**26 264**	**36 678**
Variation du BFR		-14 106	-78
Variation nette des stocks		1 213	1 023
Variation nette des créances et autres actifs courants		-8 400	705
Variation nette des dettes d'exploitation et autres passifs courants		-6 919	-1 806
Variation de l'impôt payé		-2 579	-10 063
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)		**9 580**	**26 536**
Augmentation d'immeubles de placement	**F 5**	-33 737	-28 654
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-3 497	-4 602
Acquisitions d'immobilisations financières	**F 11**	-11 579	
Cessions d'immeubles de placement	**F 9**	34 410	10 913
incidence des entrées de périmètre (share deal)	**D 2**	-14 339	2
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)		**-28 741**	**-22 341**
Émissions d'emprunts et autres dettes assimilées	**F 18**	157 474	99 500
Remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées	**F 18**	-112 420	-67 742
Remboursement compte courants associés		-2 130	-2 754
Intérêts payés	**F 22**	-17 116	-10 336
Variation des autres dettes		1 033	
Dividendes versés des filiales			-71
Dividendes versés de la société mère		-2 500	-1 200
Acquisitions parts minoritaires			-36 845
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)		**24 341**	**-19 448**
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)		**5 179**	**-15 252**
Trésorerie : ouverture		**12 419**	**27 671**
Trésorerie : correction à-nouveaux / reclassements		**26**	
Trésorerie : clôture		**17 624**	**12 419**

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Variation des capitaux propres consolidés (en K€)	Capital	Réserves de consolidation groupe	Réserves de réévaluation	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2021	**30**	**339 795**	**-530**	**59 296**	**398 591**	**30 305**	**428 896**
Résultat				*30 680*	*30 680*	*7*	
Autres éléments du résultat global			*466*		*466*		
Total résultat			**466**	**30 680**	**31 146**	**7**	
Affectation du résultat N-1		*59 296*		*-59 296*			
Distribution/ brut versé		*-1 200*			*-1 200*	*-74*	
Ensemble des transactions avec les associés		**58 096**		**-59 296**	**-1 200**	**-74**	
Variation des parts d'intérêts, sans prise de contrôle des filiales							
Incidence des acquisitions à des minoritaires		**-6 192**			**-6 192**	**-30 206**	
Total mouvements liés aux relations avec les associés		**-6 192**			**-6 192**	**-30 206**	
Autres						**-5**	
Capitaux propres au 31/12/2022	**30**	**391 699**	**-65**	**30 680**	**422 345**	**27**	**422 372**
Résultat				*-34 171*	*-34 171*	*2*	
Autres éléments du résultat global			*-2 324*		*-2 324*		
Total résultat			**-2 324**	**-34 171**	**-36 495**	**2**	
Affectation du résultat N-1		*30 680*		*-30 680*			
Distribution/ brut versé		*-2 500*			*-2 500*		
Ensemble des transactions avec les associés		**28 180**		**-30 680**	**-2 500**		
Autres		**52**			**52**	**-1**	
Capitaux propres au 31/12/2023	**30**	**419 931**	**-2 389**	**-34 171**	**383 402**	**29**	**383 431**

Notes annexes aux états financiers

A. Informations générales

Le Groupe BMG est un groupe immobilier intégré de près de 250 personnes et qui réalise 80.2 millions d'euros de revenus consolidés. Il exerce trois activités principales :

La foncière

L'activité principale du Groupe BMG est une activité de foncière spécialisée en immobilier d'entreprise. Le Groupe BMG investit sur trois catégories d'actifs : les bureaux, les entrepôts et les locaux d'activités. Réparti en 190 sites et avec près de 900 000 m² en France métropolitaine, le patrimoine du Groupe BMG répond aux besoins variés des utilisateurs nationaux, régionaux et locaux, grâce à un ancrage territorial fort et une grande proximité avec l'ensemble de ses clients. Deux expertises principales font du groupe un acteur reconnu en immobilier d'entreprise :

- Gestion des actifs : Grâce à notre parfaite connaissance des marchés régionaux, nous investissons dans des portefeuilles d'actifs tout comme dans des actifs isolés afin de constituer « un patrimoine agile, résilient et performant ». Nous optimisons et valorisons nos actifs en accord avec les objectifs définis par la stratégie du groupe. Le groupe dispose pour cela de ses propres équipes de montage de dossier de construction et/ou réhabilitation. Soucieux d'une urbanisation maîtrisée, le Groupe BMG est très attentif au positionnement de l'immeuble dans la ville.

Certaines constructions sont réalisées en suivant les classifications BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

- Gestion locative et technique : Ayant à cœur d'être au plus près de nos clients, nos agences régionales et les services administratifs assurent la gestion juridique, administrative et financière, technique et commerciale de nos actifs. Nous portons une grande attention à l'évolution des besoins et des ambitions de nos clients locataires. Nous coordonnons toutes les fonctions nécessaires à la bonne gestion de nos actifs tout en garantissant des charges maîtrisées et optimisées.

Le Coworking

Créé en 2020, B'coworker propose aux entreprises une solution complète et flexible pour leurs besoins en bureaux. Fort de ses 21 implantations régionales au 31 décembre 2023, B'Coworker exploite uniquement des actifs de bureaux de la foncière. Les centres B'Coworker dynamise les immeubles grâce à l'activité qu'ils y génèrent et assurent ainsi le développement commercial de l'ensemble de l'immeuble grâce au couple coworking/gestion locative.

Aujourd'hui, B'Coworker est implanté sur 21 000 m² et poursuit activement son développement avec pour objectif un maillage du territoire non seulement national mais aussi des métropoles.

La Construction

Depuis le 31 janvier 2023, le Groupe BMG a créé sa branche industrielle avec l'acquisition et l'intégration de son partenaire historique en matière et de construction. Le groupe CIR Prefa est spécialisé dans la construction hors site et sur mesure. Fort de ses trois produits phares, le mur triple peaux, le béton de façade et les planchers caissons, la CIR Prefa assure une forte diminution des nuisances et pollutions (sonores en particulier) sur les chantiers. Cela répond aussi à la stratégie du Groupe BMG de sécurisation de sa chaine de valeur.

Le Groupe BMG est dirigé par ses actionnaires ce qui garantit un mode de gouvernance agile, impliqué et efficient.

Opupelus, la holding du Groupe BMG, est une SAS de droit français immatriculée le 26 juin 1997, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier les dispositions du Code de commerce. Le siège social est sis à Le Bois Montbourcher 49220 Chambellay. Sa durée de vie est de 99 ans.

Les entités du groupe sont filiales à 100% du Groupe. Elles sont consolidées par intégration globale.

Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice 2023 a été marqué par quatre évènements majeurs :

- Le refinancement partiel du pôle bureaux,
- Le refinancement du pôle logistique,
- La mise en œuvre de l'étape 2 du projet SIGMA,
- L'acquisition du groupe CIR PREFA

Refinancement partiel du pôle bureaux :

En juillet 2023, le Groupe BMG a refinancé pour un montant de 95.4 M€ une partie de son pôle Bureaux auprès d'un pool bancaire composé de la BPI, Société Générale, BNP Paribas et le groupe BPCE. Sur une durée de 15 années au taux variable assortie d'une couverture de taux, ce prêt à impact prévoit deux tranches de crédit : une pour le refinancement de la dette existante, un seconde pour la rénovation énergétique des bâtiments.

Refinancement du pôle logistique :

Le groupe a également refinancé son pôle Logistique auprès de la Banque Postale. Le montant refinancé s'élève à 25.7 M€ en crédit-bail immobilier sur une durée de 15 ans à taux variable assorti d'une couverture de taux.

Le projet SIGMA :

Projet hautement stratégique et structurel, SIGMA a pour but de réorganiser l'ensemble du patrimoine du groupe BMG et de classer les actifs du groupe dans trois sous holding (filiales à 100 % de la SAS Opupelus) :

- SAS BMG Bureaux : portant les bureaux
- SAS BMG Logistique : portant les entrepôts
- SAS BMG Activité : portant les locaux d'activité

A l'issue de ces opérations de fusions, apports et dissolutions, le Groupe BMG a pour ambition de réduire le nombre de structures juridiques au maximum afin de faciliter la gestion, l'analyse économique des secteurs d'activité, mais aussi et surtout gagner en transparence vis-à-vis des parties prenantes.

L'étape 1 réalisée en 2022 a permis de ramener l'organigramme du groupe à 61 sociétés contre près de 100 auparavant.

L'étape 2 réalisée en 2023 a permis pour sa part de réduire l'organigramme du groupe à 42 sociétés.

Enfin l'étape 3 devrait permettre d'atteindre l'organigramme cible.

Ces trois étapes ont été (ou le seront) couplée à la souscription de nouveaux crédits bancaires ayant pour objectifs de refinancer les actifs et de simplifier la gestion de la dette.

L'acquisition du groupe CIR Prefa :

La SAS CIRAKIS, filiale à 100% de la SAS Opupelus, holding du groupe BMG, a acquis le 31 janvier 2023 directement et indirectement 100% des entités du groupe CIR Prefa.

Ce dernier est composé des entités suivantes :

- SAS Alpha Prefa : Société par actions simplifiée au capital de 400.000 euros - Siège social : 574 Zone d'Activité du Mayne – 47400 Fauillet R.C.S AGEN 529 337 982
- SAS CIR Prefa : Société par actions simplifiée au capital de 600.000 euros - Siège social : 574 Zone d'Activité du Mayne – 47400 Fauillet R.C.S AGEN 725 850 036
- SAS Alpha Bat : Société par actions simplifiée au capital de 2.000 euros - Siège social : 574 Zone d'Activité du Mayne – 47400 Fauillet R.C.S AGEN 843 876 897

- SAS EBAT (Société par actions simplifiée au capital de 150.000 euros - Siège social : 574 Zone d'Activité du Mayne – 47400 Fauillet – R.C.S. Agen 324 191 311

Ainsi la SAS CIRAKIS détient directement ou indirectement 100% des droits politiques et financiers de l'ensemble des 4 entités décrites ci-dessus.Cette opération a pour objectif de répondre à la stratégie d'intégration verticale du métier de la foncière en maitrisant notre source d'approvisionnement des immeubles. Partenaire historique du groupe BMG, le groupe CIR Prefa a construit au cours des dernières années plus de 35 000 m² pour le groupe BMG. L'opération de rapprochement d'entreprise s'est réalisée de gré à gré, offrant ainsi le contrôle total du groupe CIR Prefa au groupe BMG.

Le goodwill d'acquisition s'élève à 20.8 millions d'euros et se justifie par la capacité de l'entreprise à créer de la valeur sur les années futures. Aussi la méthode de calcul par un multiple de l'EBITDA (7 fois l'EBITDA moyen sur 10 ans) et la méthode du DCF (avec un taux retenu de 7.2 % et testé à 9%) montre une valorisation supérieure au goodwill constaté.

Les actifs et passifs ont été repris à leur valeur nette comptable dans les comptes du groupe BMG. Ceux-ci sont les suivants :

	Actif	Passif
Immobilisations	8 669	
Stocks	895	
Créances clients	5 633	
Créances diverses	1 260	
Trésorerie	3 860	
IDA sur résultat janvier	2 108	
Provisions		4 159
Emprunt		8 596
Dettes fournisseurs		4 705
Dettes fiscales et sociales		1 833
Autres dettes		184
PCA		7 156

Les provisions inscrites pour 4.2 M€ correspondent principalement à la perte à terminaison sur le chantier Imaginarium, propriété du groupe BMG.

Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, implique que la Direction procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les principales estimations faites par la direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur :

- Les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement,
- Les dépréciations d'actifs et les provisions,
- L'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage,
- La norme IFRS 16, les estimations pouvant porter sur le montant de la dette de loyer et notamment le taux d'actualisation utilisé et la détermination de la durée exécutoire des contrats,
- La juste valeur des instruments financiers,
- La reconnaissance des impôts différés actifs,
- L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction,
- Les hypothèses clés et appréciations portant sur le goodwill.

La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations afin de prendre en compte l'expérience passée et d'intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Toutefois, les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations sont susceptibles de s'écarter des estimations.

Périmètre de consolidation

D-1 Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2023

Forme	Nom de société	Adresse	CP	Ville	RCS	Capital	Détention Directe Indirecte	%	Commentaires
SCI	VIENNOISE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 389 452 699	914 694	-	-	Fiducie
SCI	DES BRUNETTES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 343 874 970	475 653	D	100	
SCI	THÉOPHANE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 403 449 366	350 663	-	-	Fiducie
SAS	OPUPELUS HOLDING	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 392 057 295	30 490			Holding consolidante
SCI	KRISTAL KOPF	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 449 867 134	2 400 000	D	100	
SCI	PORT SAINT LOUIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 489 178 426	3 003 000	-	-	Fiducie
SCI	CHARLEMAGNE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 492 160 858	1 000 000	-	-	Fiducie
SCI	BRIAUD	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 483 457 560	120	-	-	Fiducie
SCI	BRAGADIN	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 497 730 259	1 000 000	-	-	Fiducie
SCI	CLAVIJO	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 510 594 633	10 000	D	100	
SCI	ARENA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 528 885 718	1 810 000	-	-	Fiducie
SCI	B.WORLD COMPANY	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 491 050 365	3 958 590	D	100	
SCI	BARDELU	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 489 973 172	6 005 000	I	100	
SCI	AZUL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 537 435 810	3 010 000	D	100	
SCI	LA MONTAGNE BLANCHE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 539 251 512	1 600	-	-	Fiducie
SAS	BMG LOGISTIQUE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 435 304 183	3 461 469	D	100	
SCI	VIA APPIA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 791 621 311	1 010 000	-	-	Fiducie
SCI	O ST PRIEST	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 799 853 700	10 000	-	-	Fiducie
SCI	O VANDOEUVRE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 800 451 569	10 000	-	-	Fiducie
SCI	O SOPHIA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 802 022 178	1 100 000	I	100	
SCI	PARC DE L'HERMITAGE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 489 379 180	1 000	I	100	
SCI	SAINT AUBIN	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 814 633 590	88 040	I	100	
SCI	O BOURGES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 814 542 890	10 000	-	-	Fiducie
SCI	O NANTES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 819 614 223	6 300 000	-	-	Fiducie
SAS	BMG BUREAUX	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 484 841 374	300 940	D	100	
SCI	LES BLEUETS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 330 838 673	30 000	I	100	
SCI	EGL RHEINFELD	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 799 619 770	1 000	-	-	Fiducie
SCI	ORLE AMÉNAGEMENT	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 821 262 508	1 000	-	-	Fiducie
SCI	O VITROLLES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 525 145 595	1 000	D	100	
SCI	CHÂTEAU DU BOIS MONTBOURCHER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 428 233 514	634 700	I	100	
SCI	O ST JACQUES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 479 194 482	1 500	D	100	
SAS	B' COWORKER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 882 169 402	1 986 444	D	100	
SCI	E.G.L BREST	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 831 060 405	1 000	-	-	Fiducie
SCI	EGL CHERBOURG	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 833 693 476	1 000	-	-	Fiducie
SCI	RHINOSTRA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 530 600 105	50 000	-	-	Fiducie
SAS	7 BOURDONNAIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 853 954 857	1 000	I	100	
SAS	CIRAKIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 922 525 837	2 010 000	D	100	
SAS	ALPHA PREFA	574 Zone d'Activité du Mayne	47 400	Fauillet	Agen 529 337 982	400 000	I	100	
SAS	CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES RATIONNELLES	574 Zone d'Activité du Mayne	47 400	Fauillet	Agen 725 850 036	1 190 600	I	100	
SASU	ENGENEERIE ET BATIMENT	574 Zone d'Activité du Mayne	47 400	Fauillet	Agen 324 191 311	150 000	I	100	
SCI	DES ACACIAS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 493 645 359	1 500	D	100	
EURL	ECOTEC	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 350 223 715	770 000	D	100	
	42 sociétés consolidées								

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé, tel que défini par la norme IFRS 10 – États financiers consolidés.

Au 31 décembre 2023, la SAS Opupelus exerce un contrôle exclusif sur l'ensemble de ses filiales consolidées.

D-2 Variation de périmètre

D-2-1 Sociétés entrantes

En 2023, le Groupe BMG a fait l'acquisition des entités suivantes :

Sociétés achetées	N° SIREN	Capital (€)	Chiffre d'affaires 2022 (en K€)	Date acquisition	Activité	% de participation acquis
SCI DES ACACIAS	439 645 359	1 500	138	02/05/2023	Immobilier	100%
SCI SAINT AUBIN	814 633 590	88 040	-	01/07/2023	Holding	100%
SCI CHÂTEAU DU BOIS MONTBOURCHER	428 233 514	634 700	432	01/07/2023	Immobilier	100%
SAS 7 BOURDONNAIS	853 954 857	1 000	39	01/07/2023	Immobilier	100%
Alpha Bâtiment	843 876 897	2 000	-	31/01/2023	Holding	100%
ALPHA PREFA	529 337 982	400 000	-	31/01/2023	Holding	100%
CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES RATIONNELLES	725 850 036	1 190 600	17 732	31/01/2023	Construction	100%
ENGENEERIE ET BATIMENT	324 191 311	150 000	2 737	31/01/2023	Services	100%

Au cours de l'exercice, le Groupe BMG a fait l'acquisition de 8 sociétés :

- Quatre sociétés faisant partie du groupe CIR dont les détails ont été évoqués plus haut ;
- Une société immobilière détenant deux actifs à Mérignac ;
- Un ensemble de trois entités immobilières comprenant le siège du groupe ainsi qu'un appartement parisien.

D-2-2 Sociétés sortantes

Sociétés	Type de sortie	Entités absorbantes	Capital (€)	Date	N° SIREN
BMB	Fusionnée	Opupelus	12 906 450	31/12/2023	Angers 448 285 916
BEA	Fusionnée	Opupelus	300 000	20/11/2023	Angers 441 821 436
SILENE	Fusionnée	BMG Bureaux	2 600 000	28/07/2023	Angers 340 968 619
AMACE	Fusionnée	BMG Bureaux	320	28/07/2023	Angers 381 540 889
FRANCE ESPACE	Fusionnée	BMG Bureaux	259 163	28/07/2023	Angers 432 831 329
REX	Fusionnée	BMG Logistique	1 400 000	28/07/2023	Angers 518 929 203
NORD 1	Fusionnée	BMG Bureaux	1 800 000	28/07/2023	Angers 389 332 693
O LABÈGE	Fusionnée	BMG Logistique	10 000	20/11/2023	Angers 803 403 229
IMA	Fusionnée	Opupelus	16 254	20/11/2023	Angers 353 302 284
CHARLES MARTEL	Fusionnée	B World Company	7 300 000	28/07/2023	Angers 492 247 309
O ARCOLE	Fusionnée	BMG Bureaux	2 000	28/07/2023	Angers 791 181 993
LOXYS	Fusionnée	BMG Bureaux	240 000	28/07/2023	Angers 490 021 129
O ORCHIES	Fusionnée	BMG Logistique	401 000	28/07/2023	Angers 492 802 970
EPINAL	Fusionnée	BMG Bureaux	2 000	28/07/2023	Angers 793 845 223
GUISE	Fusionnée	BMG Bureaux	2 000	28/07/2023	Angers 798 210 738
O BASSO CAMBO	Fusionnée	BMB	10 000	20/11/2023	Angers 800 517 781
SAINT CYR	Fusionnée	B World Company	1 000	28/07/2023	Angers 792 452 344
SL	Fusionnée	Opupelus	1 500 000	20/11/2023	Angers 808 235 220
O ATLANTIQUE	Fusionnée	BMG Bureaux	20 000	28/07/2023	Angers 814 542 114
O CLARISSE	Fusionnée	BMG Bureaux	20 000	20/11/2023	Angers 814 741 096
JAMES WATT	Fusionnée	BMG Bureaux	1 000	31/12/2023	Angers 878 556 554
TRELAZE PERREYEUX	Fusionnée	BMG Bureaux	800	28/07/2023	Angers 817 420 615
DES ARDENTS	Fusionnée	BMG Bureaux	400 000	28/07/2023	Angers 477 929 012
MONTIM	Fusionnée	BMG Bureaux	15 245	28/07/2023	Angers 395 179 468
JEAN BART	Fusionnée	B World Company	1 000	28/07/2023	Angers 813 879 293
ST HELENE	Fusionnée	B World Company	305	28/07/2023	Angers 421 918 202
ESCURIAL	Fusionnée	Opupelus	1 000	28/07/2023	Angers 533 532 288

Ces sociétés ont toutes été fusionnées dans le cadre de l'opération de restructuration SIGMA.

Informations sur les secteurs opérationnels

Le Groupe BMG est un groupe immobilier intégré, et ses métiers (UGT) s'organisent autour des 3 pôles suivants :

- La Foncière,
- Le Coworking,
- La Construction.

Les secteurs opérationnels par métier correspondent aux secteurs identifiés du groupe et qui obéissent à une gestion distincte et propre. Cette information est utilisée aux fins d'affectation des ressources aux secteurs opérationnels et de l'évaluation de leur performance.

L'ensemble des cessions internes entre les différents métiers sont réalisées aux conditions normales de marché.

Les données des secteurs opérationnels suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés et décrites dans les notes aux états financiers.

La société holding, Opupelus SAS, est intégrée dans la consolidation au périmètre de la Foncière. Cette affectation a été naturellement déterminée par deux critères : La Foncière est la première activité du Groupe en termes de chiffres d'affaires et de nombre de salariés, et la holding Opupelus SAS porte les charges de personnel de cette activité.

L'analyse financière s'appuie sur le résultat par activité. Concernant les actifs et passifs, la ventilation présentée au bilan IFRS est suffisamment détaillée pour permettre une lecture éclairée du bilan (juste valeur des immeubles de placement, trésorerie, dette, notamment) et des investissements.

E-1 Bilan sectoriel 2022

BILAN SECTORIEL	Clôture	Total par activité	Coworking	Foncière
Immobilisations incorporelles	732 340	732 340	33 227	699 113
Amortissements des immobilisations incorporelles	(646 656)	(646 656)	(25 049)	(621 607)
Immobilisations incorporelles nettes	85 684	85 684	8 178	77 506
Immobilisations corporelles	9 717 729	9 717 729	6 241 067	3 476 662
Amortissements des immobilisations corporelles	(1 787 896)	(1 787 896)	(714 266)	(1 073 630)
Immobilisations corporelles nettes	7 929 834	7 929 834	5 526 801	2 403 032
Droits d'utilisation	14 573 055	14 573 055		14 573 055
Amortissements des droits d'utilisation	(3 415 007)	(3 415 007)		(3 415 007)
Droits d'utilisation nets	11 158 047	11 158 047		11 158 047
Immeubles de placement	917 194 001	917 194 001		917 194 001
Immeubles de placement nets	917 194 001	917 194 001		917 194 001
Immobilisations financières	3 944 409	3 944 409	533 060	3 411 350
Dépréciations sur immobilisations financières	(10 525)	(10 525)		(10 525)
Immobilisations financières nettes	3 933 884	3 933 884	533 060	3 400 825
Impôts différés - actif	4 983 751	4 983 751		4 983 751
Autres actifs non courants	25 101	25 101		25 101
Autres actifs nets non courants	5 008 852	5 008 852		5 008 852
Actif non courant	945 310 301	945 310 301	6 068 039	939 242 263
Stocks et en-cours	1 602 881	1 602 881		1 602 881
Stocks et en-cours nets	1 602 881	1 602 881		1 602 881
Clients et comptes rattachés	19 900 729	19 900 729	336 897	19 563 833
Dépréciations des clients et comptes rattachés	(1 053 847)	(1 053 847)		(1 053 847)
Clients et comptes rattachés nets	18 846 882	18 846 882	336 897	18 509 986
Autres actifs courants	10 331 260	10 331 260	(2 441 009)	12 772 269
Autres créances et comptes de régularisation nets	10 331 260	10 331 260	(2 441 009)	12 772 269
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 418 789	12 418 789	175 179	12 243 610
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	12 418 789	12 418 789	175 179	12 243 610
Actif courant	43 199 812	43 199 812	(1 928 933)	45 128 745
Actifs non courants détenus en vue de la vente & act abandonné	20 370 000	20 370 000		20 370 000
Actifs nets non courants en vue de la vente	20 370 000	20 370 000		20 370 000
Total Actif	1 008 880 113	1 008 880 113	4 139 106	1 004 741 007

BILAN SECTORIEL	Clôture	Total par activité	Coworking	Foncière
Capital	30 490	30 490		30 490
Réserves	391 634 443	391 634 443	2 256 434	389 378 009
Résultat net (Part du groupe)	30 680 142	30 680 142	844 589	29 835 553
Capitaux propres (Part du groupe)	422 345 074	422 345 074	3 101 023	419 244 051
Intérêts ne conférant pas le contrôle	27 049	27 049		27 049
Total des capitaux propres	422 372 124	422 372 124	3 101 023	419 271 101
Engagements retraite et assimilés	53 497	53 497		53 497
Impôts différés - passif	127 432 814	127 432 814		127 432 814
Endettement non courant	355 093 477	355 093 477	498 209	354 595 269
Dettes de location non courantes	10 916 330	10 916 330		10 916 330
Autres passifs non courants	3 064 592	3 064 592		3 064 592
Passif non courant	496 560 710	496 560 710	498 209	496 062 502
Endettement courant	49 218 400	49 218 400	70 590	49 147 810
Dettes de location courantes	726 911	726 911		726 911
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 096 549	12 096 549	386 041	11 710 508
Autres passifs courants	24 737 201	24 737 201	83 243	24 653 957
Passif courant	86 779 061	86 779 061	539 874	86 239 187
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	3 168 218	3 168 218		3 168 218
Total Passif	1 008 880 113	1 008 880 113	4 139 106	1 004 741 007

E-2 Bilan sectoriel 2023

BILAN SECTORIEL	Clôture	Interactivité	Total par activité	Construction d'immeubles	Coworking	Foncière
Goodwill	20 871 214		20 871 214	20 871 214		
Goodwill net	20 871 214		20 871 214	20 871 214		
Immobilisations incorporelles	4 006 757		4 006 757	2 533 302	70 449	1 403 006
Amortissements des immobilisations incorporelles	(2 952 707)		(2 952 707)	(2 188 605)	(60 949)	(703 152)
Immobilisations incorporelles nettes	1 054 050		1 054 050	344 697	9 499	699 854
Immobilisations corporelles	30 233 147		30 233 147	12 844 674	8 534 725	8 853 748
Amortissements des immobilisations corporelles	(4 208 708)		(4 208 708)	(922 111)	(1 566 470)	(1 720 127)
Immobilisations corporelles nettes	26 024 439		26 024 439	11 922 562	6 968 255	7 133 621
Droits d'utilisation	12 683 104		12 683 104			12 683 104
Amortissements des droits d'utilisation	(3 062 661)		(3 062 661)			(3 062 661)
Droits d'utilisation nets	9 620 442		9 620 442			9 620 442
Immeubles de placement	878 569 000		878 569 000			878 569 000
Immeubles de placement nets	878 569 000		878 569 000			878 569 000
Immobilisations financières	13 920 640	(5 203 366)	19 124 006	6 615	827 969	18 289 422
Dépréciations sur immobilisations financières	(19 751)		(19 751)			(19 751)
Immobilisations financières nettes	13 900 889	(5 203 366)	19 104 255	6 615	827 969	18 269 671
Impôts différés - actif	3 119 396		3 119 396	2 191 891	190	927 315
Autres actifs nets non courants	3 119 396		3 119 396	2 191 891	190	927 315
Actif non courant	953 159 430	(5 203 366)	958 362 796	35 336 980	7 805 913	915 219 903
Stocks et en-cours	1 299 275		1 299 275	988 195		311 080
Dépréciations sur stocks et en-cours	(14 301)		(14 301)	(14 301)		
Stocks et en-cours nets	1 284 974		1 284 974	973 894		311 080
Clients et comptes rattachés	33 178 595	(3 119 217)	36 297 812	6 856 213	1 721 355	27 720 245
Dépréciations des clients et comptes rattachés	(2 462 089)		(2 462 089)	(469 232)	(50 477)	(1 942 380)
Clients et comptes rattachés nets	30 716 505	(3 119 217)	33 835 723	6 386 980	1 670 878	25 777 864
Autres actifs courants	13 330 561	(17 269 151)	30 599 712	10 627 874	626 755	19 345 083
Autres créances et comptes de régularisation nets	13 330 561	(17 269 151)	30 599 712	10 627 874	626 755	19 345 083
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 624 391		17 624 391	1 301 745	854 926	15 467 721
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	17 624 391		17 624 391	1 301 745	854 926	15 467 721
Actif courant	62 956 432	(20 388 368)	83 344 800	19 290 493	3 152 560	60 901 748
Actifs non courants détenus en vue de la vente & act abandonné	15 632 000		15 632 000			15 632 000
Actifs nets non courants en vue de la vente	15 632 000		15 632 000			15 632 000
Total Actif	1 031 747 862	(25 591 735)	1 057 339 597	54 627 473	10 958 473	991 753 651

BILAN SECTORIEL	Clôture	Interactivité	Total par activité	Construction d'immeubles	Coworking	Foncière
Capital	30 490		30 490			30 490
Réserves	417 542 240		417 542 241	6 434	91 023	417 444 783
Compte de liaison Titres				2 010 000	3 010 000	(5 020 001)
Résultat net (Part du groupe)	(34 170 618)		(34 170 618)	10 657 280	31 477	(44 859 375)
Capitaux propres (Part du groupe)	383 402 112		383 402 112	12 673 714	3 132 500	367 595 898
Intérêts ne conférant pas le contrôle	28 947		28 947			28 947
Total des capitaux propres	383 431 059		383 431 059	12 673 714	3 132 500	367 624 845
Engagements retraite et assimilés	299 236		299 236	236 220	760	62 256
Provisions non courantes	514 581		514 581	514 581		
Impôts différés - passif	115 240 158		115 240 158	59 728		115 180 429
Endettement non courant	369 998 544	(5 203 366)	375 201 910	11 528 361	3 602 028	360 071 522
Dettes de location non courantes	9 612 329		9 612 329			9 612 329
Autres passifs non courants	3 065 457		3 065 457	91		3 065 366
Passif non courant	498 730 304	(5 203 366)	503 933 671	12 338 981	3 602 788	487 991 902
Endettement courant	95 336 523		95 336 523	8 365 863	271 733	86 698 928
Dettes de location courantes	525 879		525 879			525 879
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 314 399	(3 119 217)	21 433 616	7 382 050	1 752 990	12 298 576
Autres passifs courants	34 302 443	(17 269 151)	51 571 594	13 866 865	2 198 462	35 506 267
Passif courant	148 479 244	(20 388 368)	168 867 612	29 614 777	4 223 185	135 029 650
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	1 107 254		1 107 254			1 107 254
Total Passif	1 031 747 862	(25 591 735)	1 057 339 596	54 627 473	10 958 473	991 753 651

E-3 Compte de résultat sectoriel 2022

COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL (en K€)	31/12/2022	Interactivités	Total par activités	Foncière	Coworking
Revenus nets	55 143	- 1 885	57 029	54 819	2 210
Achats consommés	- 1 170	-	- 1 170	- 1 088	- 83
Charges externes et autres charges	- 9 459	1 885	- 11 344	- 9 541	- 1 803
Charges de personnel	- 5 779	-	- 5 779	- 5 283	- 495
Impôts et taxes	- 2 052	-	- 2 052	- 2 010	- 42
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	- 2 188	-	- 2 188	- 1 630	- 557
Autres produits et charges opérationnels courants	50	-	50	30	21
				-	-
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs	34 547	-	34 547	35 295	- 749
Autres produits et charges opérationnels non courants	412	-	412	- 1 588	2 000
Résultat des cessions d'actifs	94	-	94	95	- 2
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	7 717	-	7 717	7 717	-
Résultat opérationnel	42 769	-	42 769	41 520	1 250
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	193	-	193	193	-
Coût de l'endettement financier brut	- 12 079	107	- 12 186	- 12 074	- 112
Coût de l'endettement financier net	30 883	107	30 775	29 638	1 137
Autres produits et charges financiers	1 244	- 107	1 351	1 351	-
Résultat financier	32 127	-	32 127	30 989	1 137
Impôts sur les résultats	- 1 439	-	- 1 439	- 1 146	- 293
Résultat net des activités poursuivies	30 687	-	30 687	29 843	844
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	7	-	7	7	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	30 680	-	30 680	29 836	844

E-4 Compte de résultat sectoriel 2023

COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL (en K€)	31/12/2023	Interactivités	Total par activités	Foncière	Construction d'immeubles	Coworking
Revenus nets	**80 150**	**- 4 117**	**84 267**	**59 640**	**20 122**	**4 504**
Achats consommés	- 18 997	-	- 18 997	- 1 367	- 17 450	- 179
Charges externes et autres charges	- 18 389	4 117	- 22 506	- 9 897	- 9 015	- 3 594
Charges de personnel	- 11 633	-	- 11 633	- 5 269	- 5 787	- 576
Impôts et taxes	- 3 435	-	- 3 435	- 3 119	- 212	- 103
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	- 2 537	-	- 2 537	- 2 241	665	- 962
Autres produits et charges opérationnels courants	12 321	-	12 321	185	12 117	20
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs	**37 481**	**-**	**37 481**	**37 932**	**439**	**- 890**
Autres produits et charges opérationnels non courants	- 1 484	-	- 1 484	- 1 298	- 186	- 1
Résultat des cessions d'actifs	298	-	298	296	- 1	3
Subvention	-	-	-	- 11 800	10 600	1 200
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	- 61 533	-	- 61 533	- 61 533	-	-
Résultat opérationnel	**- 25 239**	**-**	**- 25 239**	**- 36 404**	**10 853**	**312**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	631	-	631	631	0	-
Coût de l'endettement financier brut	- 20 162	231	- 20 393	- 19 493	- 652	- 248
Coût de l'endettement financier net	**- 19 531**	**231**	**- 19 762**	**- 18 862**	**- 652**	**- 248**
Autres produits et charges financiers	2 871	- 231	3 102	3 061	40	-
Résultat financier	**- 16 660**	**-**	**- 16 660**	**- 15 800**	**- 612**	**- 248**
Impôts sur les résultats	7 731	-	7 731	7 347	416	- 33
Résultat net des activités poursuivies	**- 34 168**	**-**	**- 34 168**	**- 44 857**	**10 657**	**31**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	2	-	2	2	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	**- 34 171**	**-**	**- 34 171**	**- 44 859**	**10 657**	**31**

Principes, règles et méthodes comptables

F-1 Référentiel comptable du Groupe

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2023 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2023 :

- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) et amendements à IFRS 17 - Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9,

informations comparatives : Cette norme IFRS 17 et ses amendements ne sont pas applicables au Groupe ;

- Amendement à IAS 1 – Présentation des états financiers – Practice Statement 2 – Informations à fournir sur les méthodes comptables significatives ;
- Amendement à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Amendement à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ; Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2023 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1er janvier 2024 ou postérieurement :

- Néant

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2023 :

- Amendement à IAS 12 – Réforme fiscale internationale, règles du Modèle Pilier 2 ;
- Amendements à IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant ;
- Amendements à IAS 1 – Dettes non courantes avec covenants ;

Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2023 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- Amendement IAS 7 et IFRS 7 – Affacturage inversé, accord de financement des dettes fournisseurs ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail.

Ces comptes ont été arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation.

L'Euro est la monnaie de présentation du groupe. L'ensemble des comptes du groupe BMG sont présentés en milliers d'Euros.

F-2 Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

F-3 Classement au bilan

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants ». Il en est de même pour les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie.

Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les 12 mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ».

Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de 12 mois.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

F-4 Goodwill

F-4-1 Principe comptable

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels.

Ainsi, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un Goodwill représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. Par ailleurs, les coûts

directs liés à l'acquisition sont comptabilisés en charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

Le Goodwill :

- positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an,
- négatif, est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections et évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de la période d'évaluation, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

L'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, sont désormais considérées comme des transactions entre actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat. Le Groupe BMG a signé le 31 janvier 2023 l'acquisition du groupe Construction Industrielle Rationnelle (« CIR ») pour un prix de 20 millions d'euros. Le groupe CIR est spécialisé dans la conception, la construction et la pose d'immobiliers préfabriqués. Une collaboration déjà ancienne unissait les deux groupes, CIR étant intervenu dans la construction de plusieurs immeubles de bureaux de BMG. Ce rapprochement répond à une volonté d'intégration verticale du Groupe permettant une meilleure maîtrise des coûts et des délais, ainsi qu'à une stratégie de diversification, CIR conservant ses propres clients.

Les entités du groupe sont filiales à 100% du Groupe. Elles sont consolidées par intégration globale. Leur chiffre d'affaires fait l'objet d'une information distincte dans le résultat agrégé intitulé « Construction d'immeubles préfabriqués ».

F-4-2 Composition du goodwill

L'information sectorielle de BMG comprend désormais une activité intitulée Construction d'immeubles préfabriqués.

Conformément à la norme IFRS3 « Regroupements d'entreprises », les actifs acquis et les passifs assumés de la société ont été évaluées à la juste valeur. Une fois ces valeurs constatées dans l'état de la situation financière à la date d'acquisition, 23 millions d'euros de goodwill ont été comptabilisés.

Le groupe intégré contribue à hauteur de 19 millions d'euros au chiffre d'affaires consolidé du Groupe au 31 décembre 2023.

Un litige est en cours avec les vendeurs. La dette restante due est inscrite en autres dettes à court terme pour un montant de 4 M€.

F-4-3 Tests de perte de valeur des goodwill

▪ Principes comptables

Conformément à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », les goodwill et les autres actifs non financiers des unités génératrices de trésorerie (UGT) ont fait l'objet de tests de perte de valeur.

Les UGT sont déterminées en fonction de la construction du chiffre d'affaires dans le groupe. Leurs valeurs recouvrables sont déterminées sur la base d'un calcul de valeur d'utilité. Les valeurs d'utilité sont calculées sur les projections de flux de trésorerie établies, en règle générale, sur une durée de dix ans à partir des prévisions du management. À l'issue de cette période, il est déterminé une valeur terminale sur la base de la capitalisation à l'infini du flux de trésorerie des projections de la dernière année, ramenée ensuite en valeur actuelle.

Les tests de perte de valeur des goodwill ont été réalisés au 31 décembre 2023 sur la base des hypothèses formulées par les managements des pôles concernés et en retenant les hypothèses suivantes :

- Taux de croissance : 3%
- Taux d'actualisation : 7.2%
- Prime de risque : 3%

- Sensibilité aux taux et aux flux de la valeur d'utilité des UGT aux hypothèses retenues

Selon ces calculs de sensibilité, une variation de 180 points de base des hypothèses de taux ou une variation de +/– 20 % des cash-flows d'exploitation prévisionnels n'aurait pas eu d'effet significatif sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2023.Les immobilisations incorporelles

La norme IAS 38 définit l'immobilisation incorporelle comme étant un actif non monétaire identifiable, sans substance physique et contrôlé par l'entité.

Un actif est identifiable :

- s'il est séparable (loué, vendu, échangé de manière indépendante) ; ou
- s'il est issu d'un droit contractuel ou légal, que ce droit soit séparable ou non.

Un actif est contrôlé si l'entité a le pouvoir d'en retirer les bénéfices économiques futurs et d'en restreindre l'accès aux tiers. Lorsque l'immobilisation incorporelle a une durée de vie définie, elle est amortissable. Les immobilisations à durée de vie indéfinie ne sont pas amortissables mais font l'objet d'un test de dépréciation annuel ; le caractère indéfini est revu à chaque clôture. Les immobilisations incorporelles comprennent les :

- les frais de développement qui sont activés lorsqu'ils génèrent des avantages économiques futurs et sont évaluables de façon fiable ;
- les concessions, brevets et droits assimilés ; et
- les actifs incorporels identifiables reconnus lors des regroupements d'entreprise (marques, carnet de commande, relations client, etc.). Conformément aux principes IFRS, les frais d'établissement et les frais de recherche figurent en charges dans l'exercice de leur engagement.

Le poste immobilisations incorporelles est composé par les progiciels informatiques, et principalement le progiciel de gestion intégré ALTAIX. Ils sont amortis sur la durée suivante :

- Logiciels : Entre 1 et 5 ans
- Autres immobilisations incorporelles : Entre 1 et 3 ans

Les coûts de développement du logiciel ALTAIX ont été intégrés au coût global du logiciel.

Variation entre 2021 et 2022

Immobilisations incorporelles (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Acquisitions/ dotations	Cessions/ Reprise	Transfert	31/12/2022
Logiciels	728	-	4		-	731
Autres immobilisations incorporelles	1	-			-	1
Total valeur brute	**729**	**-**	**4**	**-**	**-**	**732**
Amortissements Logiciels	569	-	77	-	-	647
Total des amortissements	**569**	**-**	**77**	**-**	**-**	**647**
Total valeur nette	**159**	**-**	**-**	**-**	**-**	**86**

Variation entre 2022 et 2023

Immobilisations incorporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions/ dotations	Cessions/ Reprise	Transfert	31/12/2023
Logiciels	731	29	44	-	705	1 510
Relation clientèle	1	-	-	1	-	2 497
Total valeur brute	**732**	**29**	**44**	**1**	**705**	**4 007**
Amortissements Logiciels	647	-	122	- 0	20	789
Amortissements Relation clientèle	-		2 164			2 164
Total des amortissements	**647**	**-**	**2 286**	**- 0**	**20**	**2 953**
Total valeur nette	**86**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 054**

La relation clientèle correspond à la valeur du carnet de commandes du Groupe CIR acquis au cours de l'exercice.

F-5 Les immeubles de placement

Immeubles de placement (en K€)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur à l'ouverture	**917 194**	**892 103**
Acquisitions d'immeubles	12 391	-
Cessions d'immeubles	- 21 299	- 2 260
Augmentation valeur - travaux - LOA	33 731	28 654
Variation de périmètre	6 317	-
Variation de juste valeur	- 59 325	7 717
Reclassement IAS 40/IFRS 5/Stock	- 10 441	- 9 020
Valeur à la clôture	**878 569**	**917 194**

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrat de location pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Le parc immobilier est exclusivement constitué d'immeubles loués en location simple et d'immeubles en construction répondant à la définition des immeubles de placement.

Le Groupe BMG a opté pour la valorisation de tous ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

Les valorisations des immeubles au 31 décembre 2023 sont issues essentiellement des expertises BNP réalisées en décembre 2023.

L'évaluation de la juste valeur des différents immeubles étudiés a été établie immeuble par immeuble, chacun d'eux étant apprécié isolément.

Ces évaluations sont à distinguer de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot.

Les deux méthodes d'évaluation les plus généralement prescrites (méthode par capitalisation du revenu et méthodes par comparaison directe) ne sont toutefois pas applicables indifféremment à chaque immeuble, en fonction de leur nature ou de leurs conditions d'occupation.

Dans le cas des projets de développement immobilier où la valeur vénale d'un bien est essentiellement fonction des possibilités de récupération du terrain, ou de restructuration des constructions existantes, a été retenu la méthode par le bilan promoteur qui permet de dégager la valeur de ce bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

- Méthodes par le revenu

Capitalisation du revenu

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu locatif, réel ou escomptable, un taux de rendement convenablement choisi par rapport au marché de l'investissement.

Locaux loués :

- Pour les locaux loués à des conditions de marché : l'expert a retenu le loyer en vigueur : "loyer effectif".

- Pour les locaux loués et dont les loyers en cours sont supérieurs à la valeur locative de marché : ont été tenu compte du différentiel de loyer positif en considérant la valeur locative de marché et en intégrant dans les calculs la valeur actualisée de l'écart constaté entre le loyer effectif et la valeur locative de marché sur la période considérée du bail restant à courir.
- Pour les locaux à usage de bureaux, loués à des conditions inférieures à la valeur locative estimée : ont été tenu compte du différentiel entre la valeur locative et les loyers en cours ("loyers effectifs"), d'une part en intégrant dans les calculs le potentiel d'évolution favorable du revenu locatif lors du renouvellement de chaque bail concerné, d'autre part en tenant compte du fait que ce potentiel n'est pas par définition effectivement perçu par le bailleur.

Toutefois, le cas échéant, l'expert a limité cette approche, au taux de rendement effectif minimum qu'un investisseur souhaiterait, à son avis obtenir en retour de son acquisition, étant rappelé qu'il n'est pas possible de prévoir avec précision l'évolution des valeurs locatives sur une longue période en raison du caractère cyclique du marché et des éléments d'incertitude inhérents.

Locaux vacants :

- L'expert a considéré dans ce cas le revenu locatif potentiel soit, la valeur locative de marché, déterminée par comparaison avec les transactions constatées à la date la plus proche de l'évaluation et portant sur des biens de même nature et de localisation équivalente.
- L'expert a éventuellement tenu compte d'un vide locatif, dont la durée variable est fonction des facilités de relocation des biens, ainsi que, le cas échéant, d'un coût indicatif de remise en état.

Observation :

La méthode par le revenu consiste à actualiser des flux financiers. L'actualisation de flux financiers est notamment employée dans les évaluations de la valeur de cession des contrats de crédit-bail ou de constructions sur terrain d'autrui, ainsi que dans l'établissement de Discounted Cash-flows.

- Méthode par comparaison directe

Cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise, à des transactions réalisées, portant sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date antérieure la plus proche possible de la date d'expertise. Cette approche est utilisée pour rechercher tant les valeurs vénales que les valeurs locatives de marché.

- Méthode par le bilan promoteur

Cette méthode consiste à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir en final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La définition du prix de sortie du programme doit s'appuyer, non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande normalement prévisibles d'ici la date de commercialisation projetée.

Synthèse au 31 décembre 2023 issue des 165 expertises menées en décembre 2023	Taux de rendement effectif potentiel moyen* :	Taux de rendement effectif (sur les loyers constatés)	Prix/m² moyen	Valeur locative HT/m²/an
Immeubles de placement	7,41%	6,73%	1 035 €	79 €

*Loyers considérés et estimés sur les locaux vacants

- Répartition des immeubles de placement au 31 décembre 2023 par région (en K€)

Régions	31/12/2023	31/12/2022
Auvergne-Rhônes-Alpes	42 919	43 271
Bourgogne-Franche-Comte	25 540	28 381
Bretagne	36 340	38 100
Centre - Val de Loire	27 010	28 455
Grand Est	137 920	139 360
Hauts-de-France	119 038	124 320
Ile de France	82 269	70 628
Normandie	32 343	34 201
Nouvelle Aquitaine	160 235	179 420
Occitanie	32 920	29 735
Pays de Loire	79 904	86 830
Provence-Alpes-Cote Azur	102 131	114 493
TOTAL	**878 569**	**917 194**

Les immeubles de placement en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient selon les modalités prévues par la norme IAS 16.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Enfin vous trouverez au paragraphe « Risque lié à l'évaluation du patrimoine » la sensibilité de la juste valeur du patrimoine au taux rendement.

F-6 Les autres immobilisations corporelles

Les éléments présentés au coût d'acquisition sont les suivants :

- Agencements du siège
- Matériel de transport
- Mobilier
- Matériel informatique

Ces autres actifs sont amortis linéairement selon les durées suivantes :

- Agencements intérieurs : 10 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 3 ans

Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition, diminué des amortissements pratiqués. Si à la clôture de l'exercice leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur recouvrable, une dépréciation est constatée. Aucune dépréciation n'a été constatée à la date d'arrêté des comptes. Variation des autres immobilisations corporelles entre 2021 et 2022

Autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2022
Installations techniques	46	-	221		9	276
Agencements divers	3 228	-	1 912		1 020	6 160
Matériels de transports	739	-	134	72		801
Matériels bureaux/info.	557	-	73		8	638
Mobilier	672	-	490	7	214	1 369
Total valeur brute	**5 242**	**-**	**2 831**	**79**	**1 251**	**9 244**

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2022
Amort. Autres immo. corporels	353	-	484		-	837
Amort. Matériels transports	137	-	146	13	-	270
Amort. Matériels bureaux/info.	197	-	124		-	320
Amort. Mobilier	112	-	212	1	-	322
Amort. Installations techniques	15	-	23		-	38
Total des amortissements	**814**	**-**	**989**	**15**	**-**	**1 788**
Total valeur nette	**4 428**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7 457**

Variation des autres immobilisations corporelles entre 2022 et 2023

Autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2023
Installations techniques	276	2 716	950		67	4 008
Agencements divers	6 160	1	787	199	689	7 439
Matériels de transports	801	207	207	98		1 117
Matériels bureaux/info.	638	-	124	1	30	791
Mobilier	1 369	16	350	9	455	2 181
Total valeur brute	**9 244**	**2 940**	**2 418**	**307**	**1 241**	**15 536**

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2023
Amort. Autres immo. corporels	837	1	656	11	-	1 482
Amort. Matériels transports	270	34	212	44	-	472
Amort. Matériels bureaux/info.	320	-	144		-	465
Amort. Mobilier	322	5	348	0	-	675
Amort. Installations techniques	38	35	343	- 0	-	417
Total des amortissements	**1 788**	**74**	**1 704**	**55**	**-**	**3 511**
Total valeur nette	**7 457**	**-**	**-**	**-**	**-**	**12 026**

Variation Immobilisations corporelles en cours entre 2021 et 2022

Immobilisations corporelles en cours (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2022
Agencements const. en cours	470	-	1 519		- 1 516	473
Total valeur brute	**470**	**-**	**1 519**	**-**	**- 1 516**	**473**

Variation Immobilisations corporelles en cours entre 2022 et 2023

Immobilisations corporelles en cours (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2023
Agencements const. en cours	473	-	1 805		- 1 946	332
Total valeur brute	**473**	**-**	**1 805**	**-**	**- 1 946**	**332**

F-7 Les immeubles exploités en propre par le Groupe

Au sein du groupe, deux immeubles sont exploités par le groupe :

- Le siège social situé à Chambellay (49) ;
- L'usine de construction des préfabriqués située à Fauillet (47).

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2023
Immeubles d'exploitation	-	9 200	105	11	5 070	14 364
Total valeur brute	**-**	**9 200**	**105**	**11**	**5 070**	**14 364**

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2023
Amortissement immeubles d'exploitation	-		698	-		698
Total des amortissements	**-**	**-**	**698**	**-**	**-**	**698**
Total valeur nette	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13 666**

Le siège social du groupe était comptabilisé en IFRS 16 en N-1. Au cours de l'exercice, le Groupe BMG a acquis les murs de son siège social.

F-8 Droits d'utilisation

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée exécutoire du contrat.

Le Groupe BMG a identifié une catégorie de droit d'utilisation :

- Les amodiations sur certaines parcelles de terrain (situées principalement sur le Port Autonome de Strasbourg) sont présentées dans la catégorie **Droits d'utilisation**.

Variation des droits d'utilisation entre 2021 et 2022

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2022
Droit d'utilisation	14 573	-	-	-	-	14 573
Total valeur brute	**14 573**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14 573**

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2022
Amortissement droit d'utilisation	2 613	-	802	-	-	3 415
Total des amortissements	**2 613**	**-**	**802**	**-**	**-**	**3 415**

Total valeur nette	**11 961**	**-**	**-**	**-**	**-**	**11 158**

Variation des droits d'utilisation entre 2022 et 2023

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2023
Droit d'utilisation	14 573	-	-	-	1 890	12 683
Total valeur brute	**14 573**	**-**	**-**	**-**	**1 890**	**12 683**

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2023
Amortissement droit d'utilisation	3 415	-	594	-	946	3 063
Total des amortissements	**3 415**	**-**	**594**	**-**	**946**	**3 063**

Total valeur nette	**11 158**	**-**	**-**	**-**	**944**	**9 620**

Les immeubles de placement financés par crédit-bail immobilier ont été inscrits dans la catégorie **Immeubles de placement**.

F-9 Actifs non courants détenus en vue de la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe BMG a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai d'un an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le Groupe BMG, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus ou pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs détenus en vue de la vente.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien détenu en vue de la vente.

- État des immeubles détenus en vue de la vente au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022 répartis par région (en K€)

Régions	31/12/2023	31/12/2022
Auvergne-Rhônes-Alpes	0	206
Bourgogne-Franche-Comte	0	0
Bretagne	1 000	1 000
Centre - Val de Loire	100	248
Grand Est	0	0
Hauts-de-France	3 650	6 190
Normandie	0	2 241
Occitanie	6 984	9 005
Pays de Loire	0	0
Provence-Alpes-Cote Azur	3 898	0
TOTAL	**15 632**	**18 890**

- Ventes réalisées au cours de l'exercice

Sociétés	Cessions 2023	Prix de cession (en k€)	Type	m²
B. World Cie	Chateaubriant	606	Loc.activité	1 352
B. World Cie	Fragnes	508	Loc.activité	955
B. World Cie	Granville	625	Loc.activité	1 227
BEA	St Vigor Le Grand	630	Loc.activité	1 419
BEA	Lannion Rusquet Sud	1 800	Commerces	1 811
BMB	Caen Péricentre V - Vente lot + parking	508	Bureaux	976
BMG Bureaux	Croix - Vente Lot	371	Bureaux	335
BMG Bureaux	Laxou "Phénix"	11 260	Bureaux	3 590
Charles Martel	Nogent le Rotrou	100	Loc.activité	454
Ecotec	Gétigné	600	Loc.activité	711
Escurial	Caen Péricentre V - Vente lot + parking	30	Bureaux	57
Kristal Kopf	Montargis - Vente parking	6	Parkings	
Labège	Labège Bât 3 Buroparc 3	3 918	Bureaux	3 729
Montim	Marly	1 580	Bureaux	1 228
Nord 1	Sassenage	158	Bureaux	239
O Basso Cambo	Toulouse Anthyllis	4 900	Bureaux	3 275
O Vitrolles	Vitrolles Seds	1 100	Bureaux	822
Orle Aménagement	Parcelle terrain	5	Terrain	43
Viennoise	Martin Eglise	1 300	Loc.activité	2 884
Viennoise	Petite Synthe	950	Loc.activité	1 999
Viennoise	Quétigny	2 065	Loc.activité	1 903
Viennoise	Perpignan	205	Terrain	2 245
Total cessions immeubles de placement		**33 224**		**31 254**
BMG Bureaux	Trélazé Bâtiment lots Bât A	1 850	Bureaux	886
Total cessions immeubles en stock		**1 850**		**886**
Total cessions		**35 075**		**32 140**

Le produit de cession des immeubles de placement pour 33.2 millions d'euros cumulé au produit des autres immobilisations corporelles s'élève à 34.4 millions d'euros.

- Résultat des cessions de la période

Résultat de cession des immeubles (en K€)	31/12/2023	31/12/2022
Prix de cession des immeubles vendus	**34 404**	**10 913**
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	34 106	10 819
Total des résultats de cession	**298**	**94**

F-10 Dépréciation des immobilisations

La perte de valeur est la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif, celle-ci étant sa valeur d'utilité ou sa juste valeur, sous déduction des coûts de cession, si cette dernière est supérieure à la valeur d'utilité.

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

F-11 Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les contrats de capitalisation, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs sont définis par la norme IFRS 9.

Variation des immobilisations financières entre 2021 et 2022

Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Acquisitions / Variation de périmètre	Cessions	Variation de juste valeur	31/12/2022
Titres immobilisés	100	-	210			310
Contrat de capitalisation	3 527	-		0	31	3 558
Dépôts/cautionnements versés	81	-	3	7		76
Total valeur brute	**3 708**	**-**	**213**	**7**	**31**	**3 944**

Dépréciation des Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	31/12/2022
Sur titres immobilisés	9	-	1		11
Total	**9**	**-**	**1**	**-**	**11**

Variation des immobilisations financières entre 2022 et 2023

Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Acquisitions / Variation de périmètre	Cessions	Variation de juste valeur	31/12/2023
Titres immobilisés	330	- 7				323
Contrat de capitalisation	3 538	-		1 632	32	1 938
Dépôts/cautionnements versés	76	8	11 635	60		11 659
Total valeur brute	**3 944**	**1**	**11 635**	**1 692**	**32**	**13 921**

Dépréciation des Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2022	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	31/12/2023
Sur titres immobilisés	11	-	9		20
Total	**11**	**-**	**9**	**-**	**20**

F-11-1 Titres de participation

Le Groupe BMG a signé le 31 janvier 2023 l'acquisition du groupe Construction Industrielle Rationnelle (« CIR ») pour un prix de 20 millions d'euros. Le groupe CIR est spécialisé dans la conception, la construction et la pose d'immobiliers préfabriqués. Une collaboration déjà ancienne unissait les deux groupes, CIR étant intervenu dans la construction de plusieurs immeubles de bureaux de BMG. Ce rapprochement répond à une volonté d'intégration verticale du Groupe permettant une meilleure maîtrise des coûts et des délais, ainsi qu'à une stratégie de diversification, CIR conservant ses propres clients.

Le groupe BMG détient une participation minoritaire dans la SAS Qovoltis de 300 K€, fabriquant et installateur de bornes électriques de nouvelle génération. Le partenariat réside dans une mise à disposition de notre parc immobilier afin de les équiper de bornes électriques utilisables par les usagers, et moyennant une prise de participation. Le groupe BMG étoffe ainsi sa gamme de services proposés à ses locataires et confirme par ce partenariat sa volonté d'inscrire son parc dans une démarche de développement durable.

F-11-2 Contrat de capitalisation

En 2016, le Groupe BMG, via la SCI Bordeaux Espace Aquitaine (désormais Opupelus), a souscrit un contrat d'assurance vie auprès d'AXA. Leur situation au 31 décembre 2023 est détaillée ci-après :

Etat des contrats de capitalisation au 31/12/2022

Libellé	Date acq.	Montant Origine (en K€)	Juste valeur au 31/12/2021 (en K€)	Variation de JV (en K€)	Juste valeur au 31/12/2022 (en K€)
Contrat 1	31/03/2016	5 250	1 891	15	1 906
Contrat 2	29/04/2016	1 120	416	4	420
Contrat 3	21/07/2016	1 302	1 200	12	1 212
Total		**7 672**	**3 507**	**31**	**3 538**

Etat des contrats de capitalisation au 31/12/2023

Libellé	Date acq.	Montant Origine (en K€)	Juste valeur au 31/12/2022 (en K€)	Remboursement 2023	Variation de JV (en K€)	Juste valeur au 31/12/2023 (en K€)
Contrat 1	31/03/2016	5 250	1 906		32	1 938
Contrat 2	29/04/2016	1 120	420	- 420		-
Contrat 3	21/07/2016	1 302	1 212	- 1 212		-
Total		**7 672**	**3 538**	**- 1 632**	**32**	**1 938**

La variation de juste valeur des contrats de capitalisation est passée par le compte de résultat.

F-11-3 Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers correspondent au dépôt de garantie versé dans le cadre du prêt impact. Ces sommes ont été versées dans des comptes à terme rémunérés.

F-12 Stocks

Conformément à la norme IAS 2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation. Cette dernière correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts attendus pour l'achèvement et la réalisation de la vente.

Les stocks concernent essentiellement :

- Des programmes d'opérations des activités de développement pour compte de tiers et de développement de bureaux, locaux d'activité et entrepôts logistiques ;
- Les matières premières et des produits finis de l'activité de construction de préfabriqués.

Les stocks de programmes sont évalués au prix de revient, celui-ci comprend :

- le prix d'acquisition des terrains ;
- les coûts de construction (VRD inclus) ;

- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes qu'ils soient internes ou externes au Groupe ; et
- les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

Les frais financiers affectables aux programmes ne sont pas incorporés aux stocks.

Les stocks de matières premières et de produits finis sont évalués au prix de revient du fait de leur rotation rapide.

D'une manière générale, lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur valeur comptable, des dépréciations sont comptabilisées.

F-13 Impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Synthèse de la fiscalité différée (K€)	31/12/2023		31/12/2022		Impact	
	Base	Impact impôts différés	Base	Impact impôts différés	Résultat	Variation de périmètre
Sur déficits fiscaux	6 783	1 696	14 814	3 703	-2 754	746
Sur juste valeur des immeubles	-387 526	-96 882	-496 122	-124 031	15 413	11 736
Plus value en sursis d'imposition	-71 104	-17 776	-25 557	-6 389	3 177	-14 564
Sur retraitement au coût amorti	-4 138	-1 035	-1 493	-373	-661	
Sur option de retour à meilleure fortune			550	138	-138	
Sur instruments financiers	2 783	696	2 649	662	-739	773
Sur retraitement droit enregistrement	-1 718	-429	-1 718	-429		
Etalement franchise de loyers	-4 299	-1 075	-3 035	-759	-316	
Ecart d'évaluation sur acquisition	-463	-116			542	-658
Sur les droits d'utilisation	518	129	485	121	20	-12
Sur abandon comptes courants à caractère financier	11 600	2 900	19 660	4 915	-2 015	
Sur les engagements retraite	299	75	53	13	-6	68
Autres	-1 221	-305	-82	-21	-3 162	-23
Total (Bases et impact impôts différés)	**-448 485**	**-112 121**	**-489 796**	**-122 449**	**9 361**	**-1 934**

Impôts différés nets au bilan	**-112 121**	**-122 449**
Impôts différés - actif	3 119	4 984
Impôts différés - passif	115 240	127 433

F-14 Créances clients et autres débiteurs

Etat des créances clients au 31/12/2022

Créances clients et autres débiteurs (en K€)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Créances clients et comptes rattachés	19 901	17 599	2 301
Dépr. des comptes clients	- 1 054	- 740	- 314
TOTAL	**18 847**	**16 859**	**1 988**

Etat des créances clients au 31/12/2023

Créances clients et autres débiteurs (en K€)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Créances clients et comptes rattachés	33 179	19 901	13 278
Dépr. des comptes clients	- 2 462	- 1 054	- 1 408
TOTAL	**30 717**	**18 847**	**11 870**

Les créances clients, si elles ne comprennent pas une composante financement significative, sont reconnues à leur prix de transaction comme défini par la norme IFRS 15.

Le Groupe BMG applique le modèle simplifié tel que défini par IFRS 9, et enregistre par conséquent une dépréciation de ses créances clients correspondant à la perte de crédit attendue à maturité.

Après la comptabilisation initiale, les créances clients et les autres débiteurs sont comptabilisés au coût amorti déduction faite des pertes de valeur qui tiennent compte des risques éventuels de non-recouvrement. Une analyse des pertes constatées sur l'exercice est conduite afin d'ajuster éventuellement les taux de dépréciation. Ce taux est apprécié au regard des retards de paiement observés, des risques d'impayés attendus, et des garanties obtenues.

Dès lors qu'un client accumule plus de deux trimestres de retard dans le paiement de son loyer, il entre dans la catégorie des clients « douteux ». Aucun recours à un organisme de recouvrement n'est utilisé par le groupe.

Ces créances ont une échéance inférieure à 12 mois sauf celles relatives aux franchises de loyer.

- Variation des dépréciations clients au 31 décembre 2023

Etat des dépréciations clients au 31/12/2022

En k€	31/12/2021	Var. périmètre	Complément	Reprise utilisée	Reprise non utilisée	31/12/2022
Dep. des comptes clients	740	-	637	164	159	1 054
TOTAL	**740**	**-**	**637**	**164**	**159**	**1 054**

Etat des dépréciations clients au 31/12/2023

En k€	31/12/2022	Var. périmètre	Complément	Reprise utilisée	Reprise non utilisée	31/12/2023
Dep. des comptes clients	1 054	484	1 353	294	135	2 462
TOTAL	1 054	484	1 353	294	135	2 462

- Actifs et passifs sur contrat

Il s'agit des factures à établir pour un montant de 920 K€ et produits constatés d'avance pour un montant de 617 K€ relatifs aux contrats de construction en cours et de leur avancement.

Le montant restant à facturer sur les contrats en cours s'élève à 13,2 millions d'euros.

F-15 Autres actifs et passifs courants

Les autres passifs correspondent aux produits constatés d'avance se montant à 1.2 million d'euros sur les contrats de construction et 18.2 millions d'euros sur loyers (1er trimestre 2024).

Les autres actifs courants correspondent aux charges constatées d'avance qui s'élèvent à 1.8 million d'euros.

F-16 Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements à court terme convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

Au 31 décembre 2023, la trésorerie est de 17.6 millions d'euros, dont :

En K€	31/12/2023	31/12/2022
VMP	938	1 024
Banque	16 686	11 395
TOTAL	17 624	12 419

F-17 Capitaux propres

Le tableau de variations des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés au début du présent document.

La composition du capital est la suivante :

En euros	Nombre d'actions ordinaires émises et libérées	Valeur nominale (en €)	Montant du capital
Position au 1er janvier 2023	200 000	0,15	30 490
Position au 31 décembre 2023	**200 000**	**0,15**	**30 490**

F-18 État des dettes

F-18-1 Informations générales

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

En ce qui concerne l'emprunt obligataire convertible en actions émis par le groupe BMG en décembre 2019, ce dernier est comptabilisé en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat.

Les caractéristiques principales de ce contrat obligataires sont les suivantes :

- Nom du souscripteur : SAGAX EUR AB
- Date de souscription : 19 décembre 2019
- Date d'échéance : 19 décembre 2024

- Montant souscrit : 45.3 millions d'euros
- Taux d'intérêt : 7.2% (dont 4% capitalisés)
- Modalités de conversion : Le souscripteur pourra demander la conversion de tout ou partie des OCA par lettre remise par tout moyen à la Société en indiquant le nombre d'OCA que les Porteurs d'OCA souhaitent convertir.
- Les OCA seront convertibles :
    a. en partie ou en totalité à l'initiative du Souscripteur à compter de la date correspondant au troisième anniversaire de l'Emission Initiale;
    b. en cas de demande d'un Remboursement Anticipé Volontaire ou Obligatoire.

F-18-2 Situation de la dette au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, la dette brute globale du Groupe BMG est de 463 millions d'euros dont 405.5 millions d'euros de dette bancaire, 45.4 millions d'euros de dette obligataire et 10.1 millions d'euros de dette sur droit d'utilisation.

La dette en Crédit-Bail Immobilier représente 92.3 millions d'euros soit 20 % de la dette d'emprunt.

F-18-3 Tableau de variation des dettes

Le tableau de variation des dettes ci-dessous présente les variations des dettes financières :

Type de dette	31/12/2022	Var. périmètre	Remboursement emprunt	Remboursement anticipé	Souscription	Intérêts capitalisés	Amort. frais d'émission	Variation de juste valeur	31/12/2023
Emprunts & CBI	332 482	14 030	41 081	54 716	157 474		- 2 645		405 545
Dette CBI reportée	4 130		2 241						1 889
Concours bancaires	5 910		5 910						-
Instruments dérivés passifs	3 064							- 3 064	-
Sous-total dette bancaire	**345 587**	**14 030**	**49 232**	**54 716**	**157 474**	**-**	**- 2 645**	**- 3 064**	**407 434**
Obligataires	51 022			7 500		1 915			45 437
Sous-total dette bancaire et obligataire	**396 608**	**14 030**	**49 232**	**62 216**	**157 474**	**1 915**	**- 2 645**	**- 3 064**	**452 870**
Dette sur droit d'utilisation	11 643	- 990	515						10 138
TOTAL	**408 252**	**13 040**	**49 748**	**62 216**	**157 474**	**1 915**	**- 2 645**	**- 3 064**	**463 009**

Plus de 157.5 d'euros ont été levés durant l'exercice dont voici les principales opérations :

- 95.4 millions d'euros dans le cadre du refinancement du pôle bureau,
- 25.7 millions d'euros pour le refinancement du pôle logistique,
- 14.3 millions d'euros ont été débloqués pour le chantier IMAGINARIUM (59),
- 12.2 millions d'euros pour l'acquisition du groupe CIR,
- 3.2 millions d'euros par la société B'CoWorker afin de financer l'ouverture de nouveaux centres,

- 2.7 millions d'euros lors du refinancement des travaux réalisés sur l'immeuble situé à la chapelle Saint Mesmin (45),

Les remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées s'élèvent à 112 millions d'euros dont 62.2 millions par anticipation et correspondent essentiellement au remboursement des emprunts et crédits-bails immobiliers pour 54.7 millions d'euros et au remboursement partiel de la dette obligataire 7.5 millions d'euros.

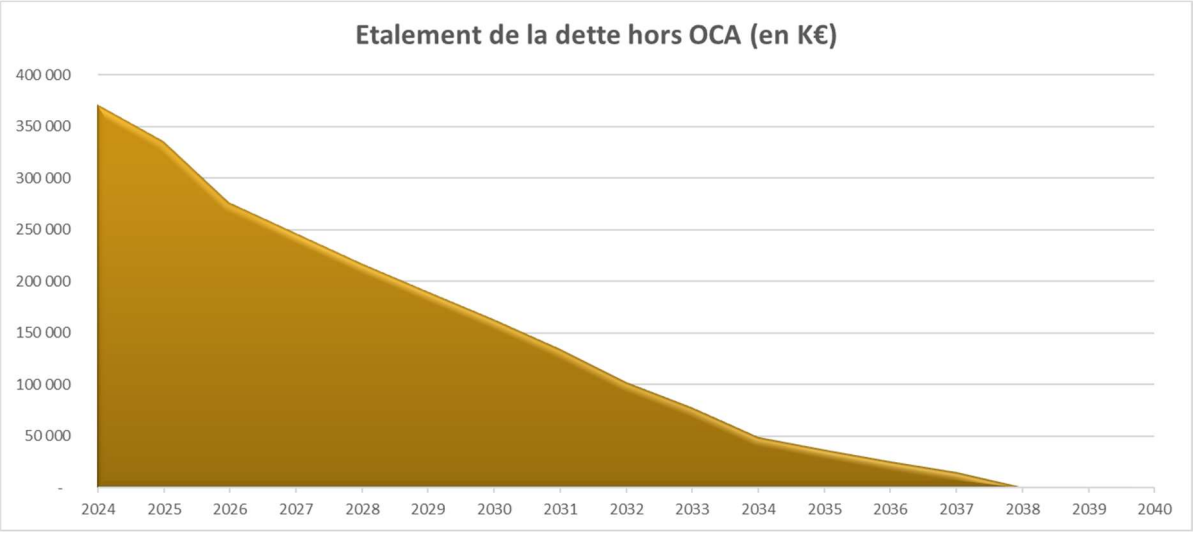
L'état de l'endettement bancaire net de trésorerie est le suivant :

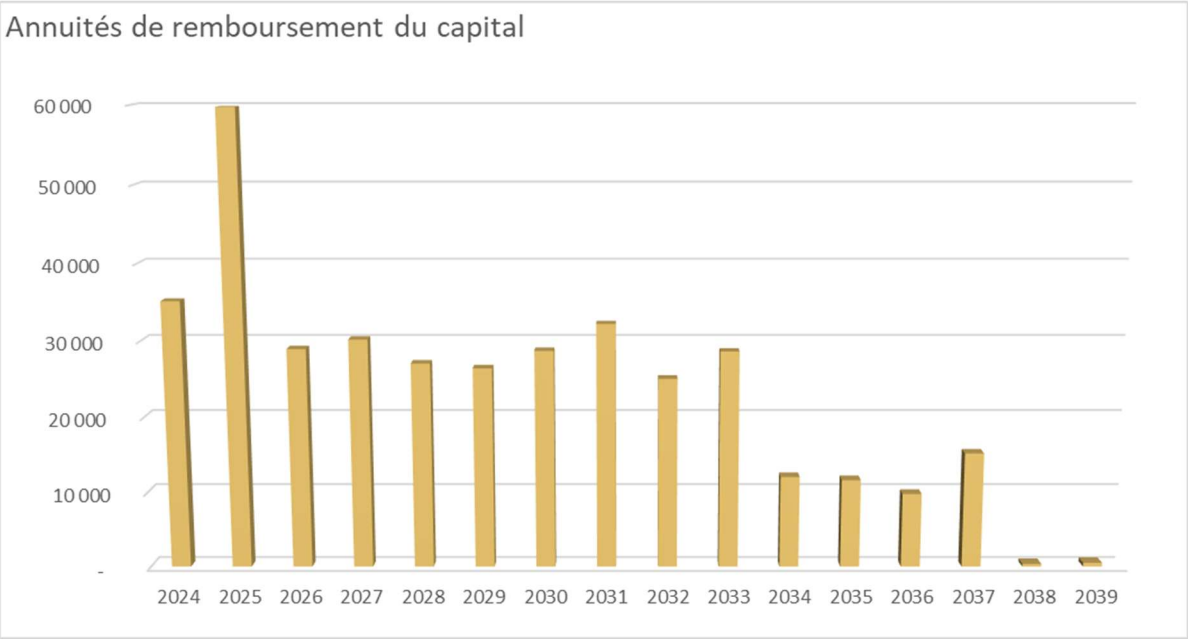
Endettement net	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts & CBI (hors frais émission)	405 545	332 482
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 17 624	- 12 419
Total dette nette	**387 920**	**320 063**

F-18-4 Échéancier de la dette

L'étalement de la dette (hors impact du coût amorti) est le suivant :

Etalement de la dette	Dette à moins d'an	Dette de 1 à 5 ans	Dette à plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts & CBI	38 270	153 936	217 389	409 596





F-18-5 Instruments financiers dérivés

Le Groupe BMG utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par les établissements bancaires.

Sociétés	Banque / Type de contrat	Caractéristiques	Valorisation au 31/12/2023
BMG Logistique	BNP - Contrat SWAP	Ech 02/30 - Nominal 2,8 M€	- 82 716,36
BMG Bureaux	BNP Paribas - Contrat SWAP sur prêt impact	Ech 07/33 - Nominal 16,7 M€	- 821 564,20
BMG Bureaux	Banque Palatine - Contrat SWAP sur prêt impact	Ech 07/33 - Nominal 33,4 M€	- 1 655 287,48
BMG Bureaux	LCL - Contrat SWAP	Ech 06/31 - Nominal 13,3 M€	- 505 798,00
TOTAL			**- 3 065 366,04**

L'instrument dérivé incorporé dans l'OCA de SAGAX était comptabilisé à la juste valeur. Ce dernier a été repris dans son intégralité cette année entrainant une variation positive de 3.1 millions d'euros au poste Autres produits et charges financiers.

F-18-6 Covenants bancaires

Les dettes du Groupe BMG et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (Ratio de couverture des intérêts, ratio de couverture de la dette et ratio d'endettement) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée.

F-18-7 Liste des covenants du Groupe BMG

Sociétés	Montant restant au 31/12/2023 (en k€)	Covenants			
		Ratio DSCR	Ratio ICR	Ratio LTV	Autres
Opupelus - Emprunt SAGAX	45 437		> 110% (consolidé)	< 70% (consolidé) - < 80% (Fiducie)	
Opupelus - Acq groupe Viennoise	57 110	> 110%		< 60% (consolidé) - < 60% (Fiducie)	
Les Bleuets	6 597	> 110%			
B World Company - (EX Charles Martel)	1 832	> 120%			
BMG Logistique (Ex REX)	5 632	> 110%		< 65% (Consolidé)	
BMG Logistique (Ex PIP)	4 314	> 110%		< 50% (Consolidé) - < 50% (Périmètre)	
BMG Bureaux - (Ex O Arcole)	18 502	> 120%		<70 % (Périmètre)	
BMG Bureaux - (Ex O Atlantique)	16 001	> 120%		<70 % (Périmètre)	
BMG Bureaux - (Ex James Watt)	12 224	> 150%		< 60% (consolidé) - < 70% (Périmètre)	
BMG Bureaux - (Ex BMB)	13 280	> 110%			
BMG Bureaux - Prêt à impact	82 526	>115%		<60% (Périmètre) - <65% (Emprunteur)	
CIRAKIS	7 143				Ratio de levier / Ratio de couverture de Service de la Dette Consolidée
O Sophia - financement IMAGINARIUM	13 741			< ou égal à 65 % (Périmètre)	

Au 31 décembre 2023, la Société respecte l'ensemble de ses covenants et s'attend à les respecter sur les 12 prochains mois. Concernant le covenant lié à société CIRAKIS, en attente du retour des établissements financiers, le solde de l'emprunt au 31/12/2023 a été présenté en dette à court terme.

F-18-8 Opération de fiducie

- Fiducie Viennoise

Une opération de fiducie a été mise en place sur les titres de 5 filiales du Groupe, afin de garantir le crédit souscrit par la SAS Opupelus en juin 2022 auprès de prêteurs bancaires afin de racheter les parts que le minoritaire détenait dans ces filiales (voir note G-17-3). Ce contrat court jusqu'au remboursement intégral de la dette à horizon 12 ans. Le fiduciaire, n'a pour mission que de réaliser l'actif afin de rembourser les prêteurs en cas de défaut, le solde revenant au Groupe BMG. Les entités mises en fiducie sont les suivantes :

- SCI Viennoise
- SCI Arena
- SCI Orle Aménagement
- SCI Via Appia
- SCI Port Saint Louis

Cette convention a entrainé le transfert dans un patrimoine fiduciaire des éléments suivants :

- Parts sociales des filiales ci-dessus pour un montant de 34.4 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces parts sociales.
- Créances de prêts intragroupe pour un montant de 52,1 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces prêts.
- La valeur des actifs réévalués mis en fiducie est de 110.3 millions d'euros.

Le Groupe BMG conserve le contrôle des sociétés mises en fiducie, le fiduciaire ne garantissant que la sauvegarde du patrimoine du périmètre de garantie.

- Fiducie Sagax

Un contrat de fiducie a été mis en place sur les titres de 10 filiales du Groupe afin de garantir l'émission obligataire souscrite par la SAS Opupelus en décembre 2019 auprès d'AB SAGAX. Le Groupe BMG en reste également le bénéficiaire. Ce contrat court jusqu'au remboursement intégral de la dette obligataire à horizon 5 ans. Absolute Capital Partners SAS, fiduciaire, n'a pour mission que de réaliser l'actif afin de rembourser les prêteurs en cas de défaut, le solde revenant au Groupe BMG. Les entités mises en fiducie sont les suivantes :

- SCI Charlemagne
- SCI La Montagne Blanche
- SCI O Bourges
- SCI Bragadin
- SCI O Saint Priest
- SCI EGL Rheinfeld
- SCI O Vandoeuvre
- SCI Briaud
- SCI Théophane

- SCI O. Nantes

Cette convention a entrainé le transfert dans un patrimoine fiduciaire des éléments suivants :

- Parts sociales des filiales principales détenues pour un montant de 2.2 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces parts sociales.
- Créances de prêts intragroupe pour un montant de 22.3 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces prêts.
- La valeur des actifs réévalués mis en fiducie est de 105.7 millions d'euros.

Le Groupe BMG conserve également le contrôle des sociétés mises en fiducie, le fiduciaire ne garantissant que la sauvegarde du patrimoine du périmètre de garantie.

Au cours de l'exercice, le Groupe a remboursé par anticipation 7.5 millions d'euros.

F-18-9 Informations sur les instruments financiers

Informations relatives à 2023

Rubriques du bilan (en K€)	Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de			
	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable 2023	Cotations sur un marché actif Niveau 1	Modèle interne sur des données observables Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables Niveau 3	Total juste valeur 2023
Titres de participation non consolidés	300				300			300	300
Créances immobilisées	13 601				13 601		13 601		13 601
Disponibilités et trésorerie des réservataires	17 624				17 624	17 624			17 624
Total actifs financiers	**31 525**				**31 525**	**17 624**	**13 601**	**300**	**31 525**
Emprunts et CBI				405 545	405 545			405 545	405 545
Emprunts obligataires				45 437	45 437				
Dettes sur loyer (IFRS16)				10 138	10 138				
Total passifs financiers				**461 120**	**461 120**			**405 545**	**405 545**

F-19 Autres dettes court terme

Autres dettes à court terme (en K€)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Dettes financières diverses	4 002	2 680	1 322
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	18 314	12 097	6 218
Dettes fiscales et sociales	10 220	7 895	2 325
Autres dettes	650	355	295
TOTAL	**33 186**	**23 027**	**8 838**

Les dettes fournisseurs sont évaluées au coût amorti.

Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

Les autres dettes vis-à-vis de l'État sont composées de la dette d'impôt sur les sociétés, la CVAE ainsi que la taxe foncière due sur l'exercice.

- Dettes financières diverses

Ce poste comprend une dette sur acquisition titres de participations de 4 millions d'euros.

F-20 Personnel

F-20-1 Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif du Groupe BMG est de 244 personnes au 31 décembre 2023 (203 en équivalents temps plein), la répartition par catégorie est la suivante :

- Mandataires sociaux Opupelus (dans les filiales y compris) : 3
- Mandataires sociaux filiales : 3
- Cadres : 28
- ETAM : 111
- Ouvriers : 96

Effectif	31/12/2022	Var. périmètre	Entrée	Sortie	31/12/2023
Homme	38	117	57	43	169
Femme	47	10	27	9	75
Total	**85**	**127**	**84**	**52**	**244**

La variation de l'effectif en équivalents temps plein est la suivante :

Effectif ETP	31/12/2022	31/12/2023
Homme	35	137
Femme	47	66
Total	**82**	**203**

F-20-2 Avantages du personnel

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du Groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite.

Pour évaluer la valeur actualisée de l'obligation au titre des avantages postérieurs à l'emploi et le coût correspondant des services rendus au cours de la période, il faut :

- appliquer la méthode d'évaluation actuarielle, dite des unités de crédit projetées ;
- rattacher les droits à prestations aux périodes de service ;
- retenir des hypothèses actuarielles qui représentent les meilleures estimations faites par l'entité des variables qui détermineront le coût final des avantages postérieurs à l'emploi.

La formule de calcul de la valeur actualisée de l'obligation pour les régimes à prestations définies est égale au produit du montant des droits accumulés par les membres du personnel à la clôture en contrepartie des services rendus pendant la période considérée et les périodes antérieures, de la probabilité que l'entreprise ait à verser ces prestations aux membres du personnel (qui est fonction de la rotation du personnel et du taux de mortalité) et du taux d'actualisation.

L'entité doit comptabiliser en compte de résultat, la somme des éléments suivants :

- le coût des services rendus au cours de l'exercice ;
- le coût des services passés (profits ou pertes relatifs à une modification ou une réduction de régime) ;
- le profit (ou la perte) résultant d'une liquidation de régime ;
- les intérêts nets sur le passif (l'actif) net au titre des prestations définies.

L'entité doit comptabiliser en autres éléments du résultat global les réévaluations du passif (de l'actif) net au titre des prestations définies, elles correspondent à la somme des éléments suivants :

- les écarts actuariels ;
- le rendement des actifs du régime (à l'exclusion des montants pris en compte dans le calcul des intérêts nets sur le passif (l'actif) net) ;
- la variation, le cas échéant, de l'effet du plafonnement de l'actif (à l'exclusion des montants pris en compte dans le calcul des intérêts nets sur le passif (l'actif) net).

Au 31 décembre 2023, les engagements retraites s'élèvent à 299 K€.

L'augmentation des engagements ainsi évaluée est intégralement provisionnée au bilan en passifs non courants avec pour contrepartie uniquement des charges en compte de résultat.

F-21 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est représentatif de ventes de biens et de services évaluées à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir conformément à la norme IFRS 15.

Les produits provenant des ventes de biens ou services sont comptabilisés lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- Le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable ;
- La recouvrabilité de la contrepartie est probable ;
- Les coûts encourus ou à encourir pour achever la transaction peuvent être évalués de façon fiable ;
- Pour les ventes de biens, les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens ont été transférés à l'acheteur ;
- Pour les ventes de services, le degré d'avancement de la transaction à la date de clôture peut être évalué de façon fiable.

L'intégralité du chiffre d'affaires du Groupe BMG est réalisé sur le territoire national français.

F-21-1 Revenus de la Foncière

Les revenus locatifs sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

En application d'IFRS 15, les produits des loyers sont reconnus de manière linéaire sur les durées fermes des baux, à mesure que la prestation de location est fournie au locataire dans le temps. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Activité	CA 31/12/2023	CA 31/12/2022
Revenus locatifs	55 709	53 152
Charges locatives nettes non refacturées	-2 407	-2 805
Frais de gestion refacturés	1 609	1 583
Chiffre d'affaires développement immobilier	1 851	1 515
Total	**56 763**	**53 445**

F-21-2 Revenus du Coworking

Les règles applicables sont identiques à celles évoquées ci-dessus.

Activité	CA 31/12/2023	CA 31/12/2022
Vente de services de coworking	3 615	1 699
Total	**3 615**	**1 699**

F-21-3 Revenus de la Construction

Le chiffre d'affaires de l'activité de construction est comptabilisé à la fin de chaque période selon la méthode dite à l'avancement. Celui-ci étant calculé sur la base de la réalisation des travaux ou des coûts des travaux exécutés.

Dès lors qu'une perte sur contrat est connue et estimable de manière fiable, elle fait l'objet d'une provision pour perte à terminaison inscrite au passif du bilan en « Provisions courantes ». La perte est reconnue en totalité, quel que soit le degré d'avancement.

Activité	CA 31/12/2023	CA 31/12/2022
Construction d'immeubles préfabriqués	19 772	-
Total	**19 772**	**-**

La production immobilisée relative au chantier Imaginarium d'un montant de 12 millions d'euros a été classée en Autres produits et charges d'exploitation.

F-22 Coût de l'endettement financier net

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers	631	193
Charges financières sur emprunts bancaires	- 17 011	- 8 852
Charges financières sur emprunt obligataire	- 3 447	- 3 524
Total coût de l'endettement financier net	**- 19 827**	**- 12 183**

F-23 Impôts sur les résultats

Une convention d'intégration fiscale, effective au 1er janvier 2022, a été signée entre la SAS Opupelus et les autres entités du Groupe. Seules 5 entités n'en font pas partie en 2023 : les sociétés CIRAKIS, Château du Bois Montbourcher, Saint Aubin, 7 Bourdonnais et Des Acacias.

Les options de rattachement de l'ensemble de ces sociétés à l'intégration fiscale Groupe ont d'ores et déjà été signé pour un rattachement en 2024.

Libellé	31/12/2023	31/12/2022
Impôts sur les bénéfices	- 1 938	- 205
Impôts différés	9 361	- 1 723
Crédits d'impôts et autres	308	488
Impôt sur les résultats	**7 731**	**- 1 439**

Au 31 décembre 2023, la preuve de la charge d'impôt est la suivante :

Libellé	Base	Montant de l'impôt
Résultat consolidé	**-34 168**	
Impôt sur les résultats [A]	**-7 731**	
Base théorique (à 25%) [B]	**-41 899**	**-10 475**
Ecart d'impôts à justifier [A]-[Bx25%]		**-2 744**
Résultat des sociétés entrées dans le périmètre	**-30**	**-7**
Crédit d'impôt mécénat		**-308**
Abandon C/c à caractère financier	**600**	**150**
Impact fiscal sur LOA CBI	**8 502**	**2 125**
Correction IS N-1 SCI Arena	**3 172**	**793**
ID sur retraitement PCA CIR/O Sophia	**-1 127**	**-282**
Charges non déductibles fiscalement		**272**
Ecart résiduel		**0**

F-24 Parties liées

Les principales relations entre le Groupe et leurs dirigeants sont les suivantes :

- Prestations de services facturées par la SAS Cambol,
- Prêt reçu de la SAS Grainfollet,
- Acquisition d'un portefeuille immobilier détenu par les associés incluant le siège social du Groupe,
- Vente de l'immeuble de Quetigny à un des associés.

F-25 Engagements hors bilan

F-25-1 Garanties données

Le Groupe BMG a accordé le nantissement des titres de certaines de ses filiales en garantie de leur dette au profit de ses prêteurs pour un montant total de 130 millions d'euros au 31 décembre 2023.

F-25-2 Cession Dailly

Des cessions Dailly non activées ont été signées, engageant la société sur 29 millions d'euros de loyers.

F-25-3 Caution des sociétés holdings

Les engagements caution de la SAS OPUPELUS au 31 décembre 2023 sont répertoriés dans le tableau suivant :

Caution	Pour le compte de	K€
SAS OPUPELUS	B World Cie	9 469
	B'Coworker	500
	ECOTEC	3 932
	EGL Cherbourg	1 003
	EGL Rheinfeld	706
	BMG Bureaux	90 145
	O Nantes	2 072
	CIRAKIS	7 143
	BMG Logistique	19 560
TOTAL		**134 529**

F-25-4 Autres engagements

D'autres engagements ont été donnés dans le cadre de financements, tels que

- Engagements de non-cession de parts,
- Nantissement d'avance preneur au profit de crédit-bailleur,
- Nantissement des créances issues de la couverture du risque de taux,
- Nantissement de contrat de capitalisation, de comptes titres ou de comptes d'instruments financiers

F-25-5 Engagement reçu

Afin de garantir les financements bancaires les dirigeants et le fondateur ont accordé leur caution personnelle à plusieurs établissements bancaires.

G. Gestion des risques

G-1 Risque de marché

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

L'évolution de la situation économique a également un impact sur les variations des indices INSEE (ICC : Indice du coût de la construction ou ILAT : indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers du Groupe.

Par ailleurs le Groupe est exposée aux variations du marché d'immobilier d'entreprise, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage du Groupe, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives ainsi que sur ses ratios.

G-2 Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas de risque significatif quant à leur solvabilité.

Chaque preneur à bail fait l'objet d'une étude financière préalable, et un suivi de l'évolution de son activité et de sa solvabilité financière est effectué tout au long de la durée du bail.

G-3 Risques de liquidité et de crédit

Les caractéristiques du Groupe (baux conclus sur des durées fermes relativement longues, vacance relativement faible au 31 décembre 2023, financement par un endettement à moyen / long terme) lui permettent d'avoir une bonne visibilité sur le niveau prévisionnel de sa trésorerie. Au regard notamment de la trésorerie dont dispose le Groupe, il estime ne pas

avoir de difficultés à respecter ses échéances de remboursement d'emprunt à moins d'un an. Par ailleurs, BMG estime être en mesure de financer ses opérations de développement par accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers notamment.

G-4 Risque de taux

La politique du Groupe est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, il limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable).

Au 31 décembre 2023, la dette à taux variable représente 46% des emprunts et CBI. La dette couverte représente 36% de la dette variable.

L'impact sur le coût de l'endettement d'une variation annuelle de l'Euribor 3 mois de +0,5% et -0,5% par rapport à son niveau au 31 décembre 2023 est de 930 K€.

G-5 Risque lié à l'évaluation du patrimoine

Le Groupe BMG a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur.

Cette juste valeur correspond à la valeur de marché déterminée à dire d'expert, le Groupe ayant recours à un expert indépendant pour l'évaluation de son patrimoine (BNP Real Estate Valuation France). Le compte de résultat du Groupe pourrait ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles liée à une baisse des valeurs vénales. Au 31 décembre 2023, la variation totale de juste valeur au cours de l'exercice s'est révélée négative.

Par ailleurs, l'évolution à la baisse des valeurs vénales pourrait avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts.

Impact d'une variation du taux de rendement de +/- 0.5% sur les comptes :

En K€	31/12/2023	Tx rdt +0,5%	Impact P&L		Tx rdt -0,5%	Impact P&L
Taux de rendement	6,9%	7,4%	*0,5%*		6,4%	*-0,5%*
Loyer (Etat locatif)	60 500	60 500	*0*		60 500	*0*
Valorisation des immeubles	878 569	819 095	*-59 474*		947 356	*68 787*
Ratio LTV	47,8%	51,3%			44,4%	

Ainsi une variation de 50 points de base sur les taux de rendements ne remet pas en cause l'équilibre du Groupe ni le respect des ratios de LTV.

H. Évènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement postérieur n'est à mettre en valeur.

Etats financiers consolidés 2022

Etat de la situation financière consolidée

	ACTIF (en K€)	Notes	31/12/2022 Net	31/12/2021 Net	Ecart N/N-1 K €	Ecart N/N-1 %
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations incorporelles					
	Logiciels	G 4	85	158	- 74	-47%
	Autres immo. incorporelles	G 4	1	1	-	0%
	Immeuble de placement	G 5	917 194	892 103	25 091	3%
	Droits d'utilisation des actifs loués	G 7	11 158	11 961	- 802	-7%
	Immobilisations corporelles					
	Autres immobilisations corporelles	G 6	7 457	4 428	3 028	68%
	Immobilisations en cours		473	470	3	1%
	Actifs financiers					
	Autres participations	G 10-1	310	100	210	210%
	Autres titres immobilisés	G 10-2	3 558	3 527	31	1%
	Autres actifs financiers	G 10	65	71	- 6	-8%
	Impôts différés actifs	G 12	4 984	2 366	2 618	111%
	Total I		**945 285**	**915 186**	**30 099**	**3%**
ACTIFS COURANTS	Stock d'immeuble	G 11	1 603	2 626	- 1 023	-39%
	Créances					
	Clients et autres débiteurs	G 13	18 847	16 859	1 988	12%
	Autres créances	G 13	8 894	8 479	415	5%
	Autres actifs courants	G 14	1 462	3 270	- 1 808	-55%
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	G 15	12 419	27 671	- 15 252	-55%
	Total II		**43 225**	**58 906**	**- 15 681**	**-27%**
	Immeubles détenus en vue de la vente	G 8	20 370	19 782	588	3%
	Total III		**20 370**	**19 782**	**588**	**3%**
	Total des actifs (I + II + III)		**1 008 880**	**993 874**	**15 006**	**2%**

Etat de la situation financière consolidée

	PASSIF (en K€)	Notes	31/12/2022	31/12/2021	Ecart N/N-1	
					K €	%
CAPITAUX PROPRES	Capital	G 16	30	30	-	0%
	Réserves consolidées	G 16	391 634	339 265	52 370	15%
	Résultat net part du groupe	G 16	30 680	59 296	- 28 616	-48%
	Capitaux propres part du groupe		**422 345**	**398 591**	**23 754**	**6%**
	Participations ne donnant pas le contrôle	G 16	20	26 677	- 26 657	-100%
	Résultat des minoritaires	G 16	7	3 627	- 3 620	-100%
	Intérêts minoritaires		**27**	**30 305**	**- 30 277**	**-100%**
	Total I		**422 372**	**428 896**	**- 6 524**	**-2%**
PASSIFS NON COURANTS	Emprunts et dettes financières					
	Emprunts obligataires	G 17-3	51 022	49 064	1 958	4%
	Emprunts auprès des établissements de crédit	G 17-3	305 033	274 275	30 758	11%
	Autres emprunts et dettes assimilées	G 17-3	2 331	5 479	- 3 147	-57%
	Instruments financiers dérivés		3 064	5 325	- 2 261	-42%
	Obligations locatives		7 624	7 850	- 226	-3%
	Avantages du personnel	G 19-2	53	49	5	9%
	Impôts différés passifs	G 12	127 433	123 361	4 072	3%
	Total II		**496 561**	**465 403**	**31 158**	**7%**
PASSIFS COURANTS	Emprunts et dettes financières					
	Emprunts auprès des établissements de crédit	G 17-3	36 241	36 362	- 121	0%
	Intérêts courus		697	522	174	33%
	Ligne crédit bancaire	G 17-3	5 910	5 910	-	0%
	Autres emprunts et dettes assimilés		1 799	823	976	119%
	Obligations locatives		2 620	2 624	- 4	0%
	Dettes financières diverses		2 680	3 453	- 774	-22%
	Dettes d'exploitation					
	Dettes fournisseurs et autres créditeurs	G 18	12 097	12 424	- 328	-3%
	Dettes fiscales et sociales	G 18	7 895	18 429	- 10 534	-57%
	Autres dettes	G 18	355	447	- 92	-21%
	Autres Passifs courants	G 14	16 487	15 995	491	3%
	Total III		**86 779**	**96 990**	**- 10 211**	**-11%**
	Passifs destinés à être cédés		3 168	2 585	584	23%
	Total IV		**3 168**	**2 585**	**584**	**23%**
	Total du passif (I + II + III+ IV)		**1 008 880**	**993 874**	**15 006**	**2%**

État du résultat net consolidé

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Notes	31/12/2022	31/12/2021	Ecart N/N-1	%
Revenus locatifs		54 850	52 423	2 428	5%
Charges locatives nettes non refacturées		- 2 805	- 1 512	-1 293	86%
Refacturation de charges		17 628	16 432	1 196	7%
Charges locatives		- 20 433	- 17 944	-2 489	14%
Frais de gestion refacturés		1 583	1 635	-52	-3%
Revenus locatifs net	**G 20**	**53 628**	**52 546**	**1 083**	**2%**
Chiffre d'affaires promotion immobilière		1 515	17 732	-16 217	-91%
Coût de revient des immeubles		- 1 023	- 17 053	16 030	-94%
Marge nette sur activité de promotion immobilière	**G 21**	**492**	**679**	**-187**	**-27%**
Frais généraux		- 9 606	- 7 114	-2 493	35%
Impôts et taxes		- 2 052	- 4 552	2 501	-55%
Frais de personnel		- 5 783	- 5 780	-3	0%
Dotations aux amortissements et provisions		- 2 183	- 1 297	-886	68%
Autres produits et charges d'exploitation		50	- 33	84	-251%
Résultat opérationnel des immeubles		**34 547**	**34 448**	**99**	**0%**
Résultat des cessions d'actifs	**G 8**	94	1 145	-1 051	-92%
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	**G 5**	7 717	58 708	-50 991	-87%
Résultat opérationnel courant		**42 357**	**94 300**	**-51 943**	**-55%**
Autres prod. et ch. opérationnels non courants		412	- 255	668	-261%
Résultat opérationnel		**42 769**	**94 045**	**-51 275**	**-55%**
Produits financiers		193	144	48	33%
Coût de l'endettement financier brut		- 12 376	- 11 934	-442	4%
Coût de l'endettement financier net	**G 22**	**- 12 183**	**- 11 790**	**-393**	**3%**
Autres produits et charges financiers		1 541	- 3 277	4 817	-147%
Résultat Financier		**- 10 643**	**- 15 067**	**4 424**	**-75%**
Impôt sur les résultats	**G 23**	- 1 439	- 16 055	14 615	-91%
RÉSULTAT NET		**30 688**	**62 924**	**-32 236**	**-51%**
Résultat des minoritaires		7	3 627	-3 620	-100%
Résultat net attribuable aux actionnaires de la société		30 680	59 296	-28 616	-48%
RÉSULTAT NET PAR ACTION					
Résultat net de base par action		153,40	296,48		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		200 000	200 000		
RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUEE					
Résultat net de base par action diluée		153,40	296,48		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		200 000	200 000		

État du résultat global consolidé

RÉSULTAT GLOBAL	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net de la période (en k€)		**30 688**	**62 924**
dont résultat net de la période (en k€) part du groupe		*30 680*	*59 296*
dont résultat net de la période (en k€) part intérêts minoritaires		*7*	*3 627*
Autres éléments du résultat global (en k€)*	**G 17-5**	**466**	**1 283**
dont part du groupe		*380*	*1 194*
dont intérêts minoritaires		*86*	*90*
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL (en k€)		**31 153**	**64 207**

* *Correspond à la part efficace de la variation de valeur des instruments de couverture. Cet élément ne peut être recyclé ultérieurement en P&L.*

Tableau des flux de trésorerie consolidés

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K€)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net total des entités consolidées		**30 688**	**62 924**
Dotations nettes aux amortis. dépr. et provisions		1 875	1 348
Eléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur		-9 582	-55 674
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs		179	1 423
CAF après coût de l'endettement financier		**23 159**	**10 021**
Coût de l'endettement financier		12 079	11 638
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés		1 439	16 055
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt		**36 678**	**37 714**
Variation du BFR		-78	-17 307
Variation nette des stocks		1 023	8 865
Variation nette des créances et autres actifs courants		705	4 873
Variation nette des dettes d'exploitation et autres passifs courants		-1 806	-30 979
Variation de l'impôt payé		-10 063	66
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)		**26 536**	**20 474**
Acquisitions d'immeubles de placement	**G 5**	-28 654	-71 144
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-4 602	-2 775
Cessions d'immeubles de placement	**G 8**	10 883	102 883
Cessions d'immobilisations corporelles		30	
Réduction des autres immobilisations financières		7	7
Opérations internes Haut de Bilan		-5	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)		**-22 341**	**28 971**
Émissions d'emprunts et autres dettes assimilées	**G 17**	99 500	49 925
Remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées	**G 17**	-67 742	-71 056
Remboursement compte courants associés		-2 754	-4 818
Variation des intérêts payés		-10 336	-9 757
Dividendes versés des filiales		-71	-8
Dividendes versés de la société mère		-1 200	-1 200
Acquisitions parts minoritaires		-36 845	
Variation nette des concours bancaires			-20
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)		**-19 448**	**-36 934**
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)		**-15 252**	**12 510**
Trésorerie : ouverture		**27 671**	**15 162**
Trésorerie : correction à-nouveaux / reclassements			-1
Trésorerie : clôture		**12 419**	**27 671**

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Variation des capitaux propres consolidés (en K€)	Capital	Réserves de consolidation groupe	Réserves de réévaluation	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 31/12/2020	**30**	**320 695**	**-1 724**	**20 915**	**339 916**	**26 055**	**365 972**
Résultat				*59 296*	*59 296*	*3 627*	
Autres éléments du résultat global			*1 194*		*1 194*	*89*	
Total résultat			**1 194**	**59 296**	**60 490**	**3 717**	
Affectation du résultat N-1		*20 915*		*-20 915*			
Distribution/ brut versé		*-1 200*			*-1 200*	*-8*	
Ensemble des transactions avec les associés		***19 715***		***-20 915***	***-1 200***	***-8***	
Autres		**-615**			**-615**	**541**	
Transfert intra-groupe							
Capitaux propres au 31/12/2021	**30**	**339 795**	**-530**	**59 296**	**398 591**	**30 305**	**428 896**
Résultat				*30 680*	*30 680*	*7*	
Autres éléments du résultat global			*466*		*466*		
Total résultat			**466**	**30 680**	**31 146**	**7**	
Affectation du résultat N-1		*59 296*		*-59 296*			
Distribution/ brut versé		*-1 200*			*-1 200*	*-74*	
Ensemble des transactions avec les associés		**58 096**		**-59 296**	**-1 200**	**-74**	
Variation des parts d'intérêts, sans prise de contrôle des filiales							
Incidence des acquisitions à des minoritaires		**-6 192**			**-6 192**	**-30 206**	
Total mouvements liés aux relations avec les associés		**-6 192**			**-6 192**	**-30 206**	
Autres						**-5**	
Capitaux propres au 31/12/2022	**30**	**391 699**	**-65**	**30 680**	**422 345**	**27**	**422 372**

Notes annexes aux états financiers

A. Informations générales

Le Groupe BMG est une foncière spécialisée en immobilier tertiaire ; elle investit sur trois catégories d'actifs : les bureaux, les entrepôts et les locaux d'activité. Réparti sur 190 sites, le patrimoine du Groupe BMG répond aux besoins variés des utilisateurs nationaux, régionaux et locaux.

Avec plus de 856 000 m² en France métropolitaine, le Groupe BMG offre toute l'envergure d'un acteur incontournable du secteur tout en conservant un ancrage territorial fort et une grande proximité avec l'ensemble de ses clients.

Le Groupe BMG a intégré les cinq métiers d'une foncière institutionnelle sans avoir recours à des prestataires externes sur ces grands domaines. Le Groupe BMG maîtrise ainsi la qualité du service client.

- Gestion des actifs : le Groupe BMG bénéficie d'une expertise reconnue en optimisation et valorisation d'actifs ; sa parfaite connaissance des marchés régionaux et la grande attention qu'il porte à l'évolution des besoins et des attentes des utilisateurs, lui permettent de détecter le potentiel des actifs et de les transformer avec succès.
- Gestion locative et technique : le Groupe BMG a totalement internalisé son activité de property management ; il a à cœur d'être au plus près de ses clients ; ainsi la commercialisation des sites et la gestion technique sont assurées par ses collaborateurs répartis sur 6 agences. Les services supports sont répartis entre le siège social du groupe et l'agence de Bordeaux où le Groupe présente une présence historique forte. Les gestionnaires agissent au quotidien pour garantir à leurs clients la sécurité des personnes et des biens ; ils assurent des visites périodiques sur les sites, sont accessibles et toujours à l'écoute des problématiques et des besoins des clients.
- Investissement : le Groupe BMG investit dans des portefeuilles d'actifs tout comme dans des actifs isolés afin de constituer « un patrimoine agile, résilient et performant ». Il analyse et se positionne rapidement sur les projets.
- Réhabilitation et construction : le Groupe BMG construit ou réhabilite des actifs pour répondre aux besoins des clients ; très souple dans ces processus, il est

capable d'accompagner au plus près l'évolution de l'activité de ses clients en tenant compte des spécificités et contraintes techniques et calendaires de chacun. Le Groupe BMG, soucieux d'une urbanisation maîtrisée, est très attentif au positionnement de l'immeuble dans la ville. Certaines constructions sont réalisées en suivant les classifications BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

- Espace de coworking : le Groupe BMG a créé depuis 2020 une activité de flex'office afin de proposer aux entreprises une solution complète et flexible pour leurs besoins en bureaux, et répondant aux mutations observées des habitudes de travail. Leurs implantations proches des grands axes ou en plein cœur des centres villes avec toutes les commodités à proximité rendent les espaces B'Coworker attractifs et faciles d'utilisation.

Le Groupe BMG est dirigé par ses actionnaires ce qui garantit un mode de gouvernance agile, impliqué et efficient.

La présence des agences du Groupe BMG sur l'ensemble du territoire offre un ancrage local fort, une grande proximité avec les clients et une excellente connaissance des marchés régionaux.

Opupelus, la holding du groupe BMG, est une SAS de droit français immatriculée le 26 juin 1997, soumise à l'ensemble des textes applicables aux sociétés commerciales en France, et en particulier les dispositions du Code de commerce. Le siège social est sis à Le Bois Montbourcher 49220 Chambellay. Sa durée de vie est de 99 ans.

B. Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice 2022 a été marqué par quatre évènements majeurs :

- La sortie du minoritaire du groupe,
- La mise en œuvre de l'étape 1 du projet SIGMA,
- Obtention du label ISO 26000, label LUCIE,
- Obtention du label GPTW: Great Place To Work

Transaction Viennoise :

Monsieur Amaury Heibig détenait 50% de la SCI Viennoise qui détenait directement ou indirectement près de 107 M€ d'actifs. La SAS Opupelus lui a acheté cette participation pour un montant de 35 M€. Cette transaction a été financé par BPCE Lease (arrangeur) accompagné de la Banque Populaire Bourgogne-Franche-Comté, la Banque Postale et de la BPI. Garanti par une fiducie sureté sur les titres de la SCI Viennoise et de ses filiales, un emprunt de 61,9 millions d'euros a été souscrit par la SAS Opupelus.

Cette transaction entre associés nette des frais a été enregistrée dans les capitaux propres part du groupe pour un montant de 36,4 millions d'euros, dont 30,2 millions d'euros en contrepartie de la part des intérêts minoritaires.

Cette transaction n'a pas eu d'impact sur le périmètre de consolidation.

Le projet SIGMA :

Projet hautement stratégique et structurel, SIGMA a pour but de réorganiser l'ensemble du patrimoine du groupe BMG et de classer les actifs du groupe dans trois sous holding (filiales à 100 % de la SAS Opupelus) :

- Sous-holding 1 : portant les bureaux
- Sous-holding 2 : portant les entrepôts
- Sous-holding 3 : portant les locaux d'activité

A l'issue de ces opérations de fusions, apports et dissolutions, le groupe BMG a pour ambition de réduire le nombre de structures juridique à moins de dix afin de faciliter la gestion, l'analyse économique des secteurs d'activité, mais aussi et surtout gagner en transparence vis-à-vis des parties prenantes.

L’étape 1 réalisée en 2022 a permis de ramener l’organigramme du groupe à 61 sociétés contre près de 100 auparavant.

L’étape 2 devrait être réalisée avant la fin du second semestre 2023, l’objectif étant de terminer ces opérations avant le 31 décembre 2023.Ces transactions sont sans impact sur les comptes du Groupe BMG.

C. Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, implique que la Direction procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les principales estimations faites par la direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur :

- les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement,
- les dépréciations d'actifs et les provisions,
- l'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage,
- la norme IFRS 16, les estimations pouvant porter sur le montant de la dette de loyer et notamment le taux d'actualisation utilisé et la détermination de la durée exécutoire des contrats,
- la juste valeur des instruments financiers,
- La reconnaissance des impôts différés actifs

La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations afin de prendre en compte l'expérience passée et d'intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Toutefois, les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations sont susceptibles de s'écarter des estimations.

D. Périmètre de consolidation

D-1 Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2022

N°	Forme	Nom de société	Adresse	CP	Ville	RCS	Capital	Détention Directe Indirecte	%	Commentaires
1	SCI	BMB	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 448 285 916	12 906 450	D	100	
2	SCI	BEA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 441 821 436	300 000	D	100	
3	SCI	SILENE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 340 968 619	2 600 000	I	100	
4	SCI	VIENNOISE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 389 452 699	914 694	-	-	Fiducie
7	SCI	AMACE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 381 540 889	320	D	100	
8	SCI	FRANCE ESPACE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 432 831 329	259 163	D	100	
10	SCI	DES BRUNETTES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 343 874 970	475 653	D	100	
13	SCI	REX	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 518 929 203	1 400 000	I	100	
17	SCI	NORD 1	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 389 332 693	1 800 000	D	100	
19	SCI	THÉOPHANE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 403 449 366	350 663	-	-	Fiducie
25	SAS	OPUPELUS HOLDING	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 392 057 295	30 490			Holding consolidante
28	SCI	KRISTAL KOPF	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 449 867 134	2 400 000	D	100	
29	SCI	O LABÈGE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 803 403 229	10 000	I	100	
32	EURL	IMA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 353 302 284	16 254	D	100	
34	SCI	PORT SAINT LOUIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 489 178 426	3 003 000	-	-	Fiducie
37	SCI	CHARLES MARTEL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 492 247 309	7 300 000	I	100	
38	SCI	CHARLEMAGNE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 492 160 858	1 000 000	-	-	Fiducie
39	SCI	BRIAUD	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 483 457 560	120	-	-	Fiducie
40	SCI	BRAGADIN	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 497 730 259	1 000 000	-	-	Fiducie
45	SCI	CLAVIJO	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 510 594 633	10 000	D	100	
47	SCI	ARENA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 528 885 718	1 810 000	-	-	Fiducie
48	SCI	B.WORLD COMPANY	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 491 050 365	1 299 781	D	100	
49	SCI	BARDELU	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 489 973 172	6 005 000	I	100	
51	SCI	AZUL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 537 435 810	3 010 000	D	100	
52	SCI	LA MONTAGNE BLANCHE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 539 251 512	1 600	-	-	Fiducie
64	SCI	O ARCOLE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 791 181 993	2 000	I	100	
65	SARL	LOXYS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 490 021 129	240 000	I	100	
66	SARL	PIP	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 435 304 183	2 522 277	D	100	
68	SCI	VIA APPIA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 791 621 311	1 010 000	-	-	Fiducie
70	SCI	O ORCHIES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 492 802 970	401 000	I	100	
71	SCI	EPINAL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 793 845 223	2 000	I	100	
74	SCI	GUISE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 798 210 738	2 000	I	100	
75	SCI	O ST PRIEST	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 799 853 700	10 000	-	-	Fiducie
79	SCI	O BASSO CAMBO	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 800 517 781	10 000	I	100	
80	SCI	O VANDOEUVRE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 800 451 569	10 000	-	-	Fiducie
85	SCI	SAINT CYR	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 792 452 344	1 000	I	100	
86	SCI	O SOPHIA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 802 022 178	1 100 000	I	100	
90	SC	SL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 808 235 220	1 500 000	I	100	
96	SCI	PARC DE L'HERMITAGE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 489 379 180	1 000	I	100	
106	SCI	O ATLANTIQUE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 814 542 114	20 000	D	100	
108	SCI	O BOURGES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 814 542 890	10 000	-	-	Fiducie
109	SCI	O CLARISSE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 814 741 096	20 000	D	100	
110	SCI	O NANTES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 819 614 223	6 300 000	-	-	Fiducie
112	SARL	O CENTRE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 484 841 374	128 234	D	100	
113	SCI	LES BLEUETS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 330 838 673	30 000	I	100	
114	SCI	EGL RHEINFELD	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 799 619 770	1 000	-	-	Fiducie
117	SCI	ORLE AMÉNAGEMENT	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 821 262 508	1 000	-	-	Fiducie
130	SCI	O VITROLLES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 525 145 595	1 000	D	100	
137	SCI	O ST JACQUES	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 479 194 482	1 500	D	100	
139	SCI	JAMES WATT	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 878 556 554	1 000	D	100	
140	SAS	B' COWORKER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 882 169 402	1 986 444	D	100	
141	SCI	TRELAZE PERREYEUX	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 817 420 615	800	D	100	
142	SCI	E.G.L BREST	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 831 060 405	1 000	-	-	Fiducie
143	SCI	EGL CHERBOURG	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 833 693 476	1 000	-	-	Fiducie
145	SCI	RHINOSTRA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 530 600 105	50 000	-	-	Fiducie
147	SCI	DES ARDENTS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 477 929 012	400 000	I	100	
148	SARL	MONTIM	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 395 179 468	15 245	I	100	
149	SCI	JEAN BART	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 813 879 293	1 000	I	100	
150	SCI	ST HELENE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 421 918 202	305	I	100	
225	SCI	ESCURIAL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 533 532 288	1 000	I	100	
230	EURL	ECOTEC	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 350 223 715	770 000	D	100	
		61 sociétés consolidées								

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé, tel que défini par la norme IFRS 10 – États financiers consolidés.

D-2 Variation de périmètre

.

D-2-1 Sociétés sorties

La réorganisation juridique du groupe (projet « SIGMA ») a eu pour conséquence une importante variation du périmètre de consolidation telle que présentée ci-dessous :

Sociétés	Type de sortie	Entités absorbantes	Capital (€)	Date	N° SIREN
SCI O Wagram	TUP	**SAS Opupelus**	100 000	01/01/2022	Angers 830 726 865
SAS SD2I Gestion	TUP	**SAS Opupelus**	1 000	10/02/2022	Angers 753 223 502
SCI LRNR	Dissolution	-	1 000	27/06/2022	Angers 790 414 510
SCI Caritas	TUP	**SCI Kristal Kopf**	10 000	20/07/2022	Angers 531 860 138
SCI Cristeros	TUP	**SCI Kristal Kopf**	10 000	20/07/2022	Angers 528 424 609
SCI Cognas Esperandieu	TUP	**SCI Kristal Kopf**	305	20/07/2022	Angers 423 562 719
SCI Etoile du matin	TUP	**SCI Nord 1**	2 000	20/07/2022	Angers 790 826 564
SCI La Treille	TUP	**SARL Ecotec**	2 000	31/08/2022	Angers 753 981 794
SCI Citadelle	TUP	**SARL Ecotec**	2 000	20/07/2022	Angers 753 982 131
SCI Dilectio	TUP	**SCI Port Saint Louis**	10 000	20/07/2022	Angers 512 393 208
SCI 200 rue Leon Blum	Dissolution	-	355 298	01/07/2022	Angers 389 317 041
SNC Lima Mike	Fusion	**SCI Prestige immobilière de Picardie**	1 000	20/12/2022	Angers 881 126 262
SCI CH Immo	Fusion	**SCI B World Company**	3 000	24/11/2022	Angers 840 143 622
SCI O Futura	Fusion	**SCI O Centre**	10 000	24/11/2022	Angers 814 736 971
SCI Camille	Fusion	**SCI Prestige immobilière de Picardie**	143 333	16/12/2022	Angers 403 737 596
SCI Santa Maria	Fusion	**SCI O Centre**	207 361	16/12/2022	Angers 403 440 993
SCI Du Triolo	Fusion	**SCI Prestige immobilière de Picardie**	1 524	16/12/2022	Angers 422 485 029
SCI Radidor	Fusion	**SCI B World Company**	230 000	16/12/2022	Angers 439 103 615
SCI Santa Fé	Fusion	**SCI Prestige immobilière de Picardie**	5 000	16/12/2022	Angers 753 073 824
SCI d'Aviau	Fusion	**SCI O Centre**	2 000	16/12/2022	Angers 753 826 833
SCI Maison d'Or	Fusion	**SCI O Centre**	2 000	16/12/2022	Angers 790 796 957
SCI Théodose	Fusion	**SCI O Centre**	4 000	16/12/2022	Angers 793 009 481
SCI Tolède	Fusion	**SCI B World Company**	2 000	16/12/2022	Angers 797 950 276
SCI Fontenay	Fusion	**SCI O Centre**	10 000	16/12/2022	Angers 798 961 868
SCI O Longvic	Fusion	**SCI Prestige immobilière de Picardie**	10 000	16/12/2022	Angers 801 208 737
SCI O Poitiers	Fusion	**SCI O Centre**	10 000	16/12/2022	Angers 801 431 347
SCI O Nancy I	Fusion	**SCI O Centre**	10 000	16/12/2022	Angers 804 109 585
SCI O Valence d'Agen	Fusion	**SCI Prestige immobilière de Picardie**	10 000	16/12/2022	Angers 809 819 469
SCI O Roanne	Fusion	**SCI B World Company**	10 000	16/12/2022	Angers 810 735 795
SCI O Amiens	Fusion	**SCI Prestige immobilière de Picardie**	10 000	16/12/2022	Angers 812 551 950
SCI O Carhaix	Fusion	**SCI Prestige immobilière de Picardie**	10 000	16/12/2022	Angers 812 550 309
SCI O Trévoux	Fusion	**SCI Prestige immobilière de Picardie**	10 000	16/12/2022	Angers 812 440 345
SCI O Toulouse	Fusion	**SCI O Centre**	10 000	16/12/2022	Angers 813 111 689
SCI Des Troix Croix	Fusion	**SCI B World Company**	1 000	16/12/2022	Angers 813 299 963
SCI O Schiltigheim	Fusion	**SCI O Centre**	100 000	20/12/2022	Angers 814 543 856
SCI Auriol Invest	Fusion	**SCI O Centre**	3 000	16/12/2022	Angers 793 031 972
SCI O Griffon	Fusion	**SCI O Centre**	100	16/12/2022	Angers 481 768 059

E. Informations sectorielles

Le groupe BMG n'a identifié qu'un secteur opérationnel centré sur l'investissement immobilier, et l'exploitation d'immeubles de placement qui génèrent des produits locatifs.

Le patrimoine est composé uniquement d'immeubles implantés sur le territoire français.

Le chiffre d'affaires relativement significatif de la promotion immobilière sur l'exercice est ponctuel et cette activité n'a pas vocation à être un axe de développement du groupe hors la production d'immeubles pour compte propre.

F. Patrimoine

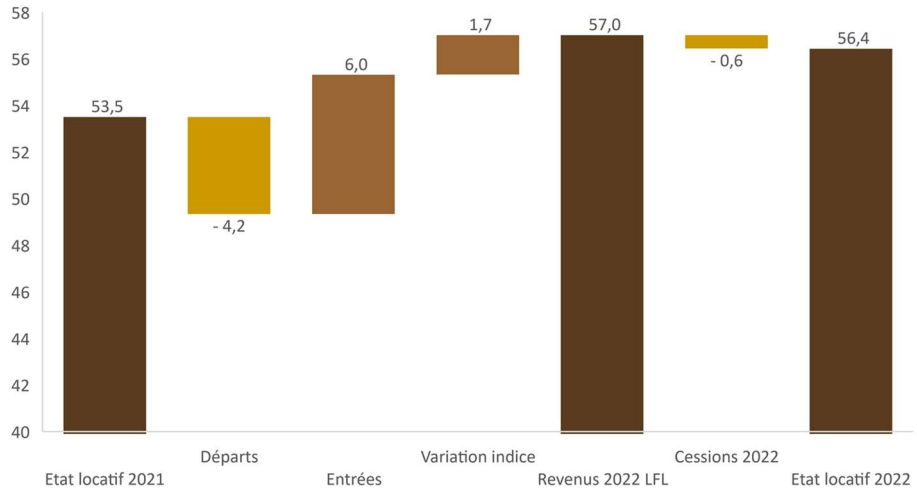
Le patrimoine du Groupe BMG est constitué à la clôture de l'exercice 2022 de 190 sites répartis sur l'ensemble du territoire national. Stratégiquement, il se décompose de la manière suivante :

- 175 sites en immeubles de placement pour 917.2 millions d'euros de valorisation (voir section G 6),
- 14 sites en immeubles destinés à la vente pour 20.4 millions d'euros de valorisation (voir section G 9),
- 1 ligne en stock pour 1.6 millions d'euros de valorisation

Au 31 décembre 2022, l'état locatif du groupe fait ressortir un loyer annuel prévisionnel de 56,4 millions d'euros de loyers nets pour une surface locative de 861 315 m² contre 53,5 millions d'euros pour une surface de 856 056 m² au 31 décembre 2021.

La gestion des baux au cours de l'exercice 2022 dégagé un gain net de 0,5 million d'euros de loyers à périmètre constant. Les principaux évènements sur les loyers en année pleine sont détaillés de la manière suivante :

- Nouveaux baux signés (+6 millions d'euros),
- Départs de locataires (-4,2 millions d'euros),
- Variation de l'indice (+1,7 millions d'euros),
- Pertes de loyers sur ventes d'immeubles (-0,6 millions d'euros)


58
56
54
52
50
48
46
44
42
40
53,5
- 4,2
6,0
1,7
57,0
- 0,6
56,4
Etat locatif 2021
Départs
Entrées
Variation indice
Revenus 2022 LFL
Cessions 2022
Etat locatif 2022

G. Principes, règles et méthodes comptables

G-1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe BMG au 31 décembre 2022, arrêtés par le Président le 3 mai 2022, ont été préparés conformément aux normes IFRS et aux interprétations de l'IFRS IC telles qu'adoptées dans l'Union Européenne.

Les principes comptables au 31 décembre 2022 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2021 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022.

Ces textes sont les suivants :

- Amendements à IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel ;
- Amendements à IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service d'une immobilisation ;
- Améliorations annuelles d'IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 et IFRS 16.

Ces normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers du groupe.

Les autres textes et amendements ne trouvent pas à s'appliquer pour le groupe BMG ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes.
Ces comptes ont été arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation.

L'Euro est la monnaie de présentation du groupe. L'ensemble des comptes du groupe BMG sont présentés en milliers d'Euros.

La date prévue d'approbation des comptes par l'assemblée générale est le 15 juin 2023.

G-2 Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

G-3 Classement au bilan

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les 12 mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ».

Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de 12 mois.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

G-4 Les immobilisations incorporelles

Le poste immobilisations incorporelles est composé par les progiciels informatiques, et principalement le progiciel de gestion intégré ALTAIX. Ils sont amortis sur la durée suivante :

- Logiciels : Entre 1 et 5 ans
- Autres immobilisations incorporelles : Entre 1 et 3 ans

Les coûts de développement du logiciel ALTAIX ont été intégrés au coût global du logiciel.

L'acquisition de logiciels en 2022 correspond notamment à la mise en place d'un outil de communication bancaire.

Immobilisations incorporelles (en K€)	31/12/2020	Var. périmètre consolidation	Acquisitions/ dotations	Cessions/ Reprise	Transfert	31/12/2021
Logiciels	675	-	53	-	-	728
Autres immobilisations incorporelles	43	-	1	43	-	1
Total valeur brute	**718**	**-**	**54**	**43**	**-**	**729**
Amortissements Logiciels	493	-	76	-	-	569
Total des amortissements	**493**	**-**	**76**	**-**	**-**	**569**
Total valeur nette	**225**	**-**	**-**	**-**	**-**	**159**

Immobilisations incorporelles (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Acquisitions/ dotations	Cessions/ Reprise	Transfert	31/12/2022
Logiciels	728	-	4		-	731
Autres immobilisations incorpore	1	-			-	1
Total valeur brute	**729**	**-**	**4**	**-**	**-**	**732**
Amortissements Logiciels	569	-	77	-	-	647
Total des amortissements	**569**	**-**	**77**	**-**	**-**	**647**
Total valeur nette	**159**	**-**	**-**	**-**	**-**	**86**

G-5 Les immeubles de placement

Immeubles de placement (en K€)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur à l'ouverture	**892 103**	**751 945**
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	-	41 756
Cessions d'immeubles détenus en propre	- 2 260	- 8 040
Augmentation valeur - travaux - LOA	28 654	18 528
Variation de périmètre	-	40 565
Variation de juste valeur	7 717	58 708
Reclassement IAS 40/IFRS 5/Stock	- 9 020	- 11 358
Valeur à la clôture	**917 194**	**892 103**

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrat de location pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Le parc immobilier est exclusivement constitué d'immeubles loués en location simple et d'immeubles en construction répondant à la définition des immeubles de placement.

Le groupe BMG a opté pour la valorisation de tous ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

Les valorisations des immeubles au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021 sont issues essentiellement des expertises BNP réalisées en décembre 2022 et décembre 2021.

L'évaluation de la juste valeur des différents immeubles étudiés a été établie immeuble par immeuble, chacun d'eux étant apprécié isolément.

Ces évaluations sont à distinguer de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot.

Les deux méthodes d'évaluation les plus généralement prescrites (méthode par capitalisation du revenu et méthodes par comparaison directe) ne sont toutefois pas applicables indifféremment à chaque immeuble, en fonction de leur nature ou de leurs conditions d'occupation.

Dans le cas des projets de promotion immobilière où la valeur vénale d'un bien est essentiellement fonction des possibilités de récupération du terrain, ou de restructuration des constructions existantes, a été retenu la méthode par le bilan promoteur qui permet de dégager la valeur de ce bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

Méthodes par le revenu

Capitalisation du revenu

Cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu locatif, réel ou escomptable, un taux de rendement convenablement choisi par rapport au marché de l'investissement.

Locaux loués :

- Pour les locaux loués à des conditions de marché : l'expert a retenu le loyer en vigueur : "loyer effectif".
- Pour les locaux loués et dont les loyers en cours sont supérieurs à la valeur locative de marché : ont été tenu compte du différentiel de loyer positif en considérant la valeur locative de marché et en intégrant dans les calculs la valeur actualisée de l'écart constaté entre le loyer effectif et la valeur locative de marché sur la période considérée du bail restant à courir.
- Pour les locaux à usage de bureaux, loués à des conditions inférieures à la valeur locative estimée : ont été tenu compte du différentiel entre la valeur locative et les loyers en cours ("loyers effectifs"), d'une part en intégrant dans les calculs le potentiel d'évolution favorable du revenu locatif lors du renouvellement de chaque bail concerné, d'autre part en tenant compte du fait que ce potentiel n'est pas par définition effectivement perçu par le bailleur.

Toutefois, le cas échéant, l'expert a limité cette approche, au taux de rendement effectif minimum qu'un investisseur souhaiterait, à son avis obtenir en retour de son acquisition, étant rappelé qu'il n'est pas possible de prévoir avec précision l'évolution des valeurs locatives sur une longue période en raison du caractère cyclique du marché et des éléments d'incertitude inhérents.

Locaux vacants :

- L'expert a considéré dans ce cas le revenu locatif potentiel soit, la valeur locative de marché, déterminée par comparaison avec les transactions constatées à la date la plus proche de l'évaluation et portant sur des biens de même nature et de localisation équivalente.
- L'expert a éventuellement tenu compte d'un vide locatif, dont la durée variable est fonction des facilités de relocation des biens, ainsi que, le cas échéant, d'un coût indicatif de remise en état.

Observation :

La méthode par le revenu consiste à actualiser des flux financiers. L'actualisation de flux financiers est notamment employée dans les évaluations de la valeur de cession des contrats de crédit-bail ou de constructions sur terrain d'autrui, ainsi que dans l'établissement de Discounted Cash-flows.

Méthode par comparaison directe

Cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise, à des transactions réalisées, portant sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date antérieure la plus proche possible de la date d'expertise. Cette approche est utilisée pour rechercher tant les valeurs vénales que les valeurs locatives de marché.

Méthode par le bilan promoteur

Cette méthode consiste à partir du prix prévisionnel de vente d'une opération projetée, à reconstituer les différents coûts grevant l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marge) pour parvenir en final, par soustraction, à la valeur du terrain ou de l'immeuble en question.

La définition du prix de sortie du programme doit s'appuyer, non seulement sur les références de transactions pour des biens comparables à ceux devant être réalisés, mais encore sur une analyse de l'offre et de la demande normalement prévisibles d'ici la date de commercialisation projetée.

Synthèse au 31 décembre 2022 issue des expertises menées en décembre 2022	Taux de rendement effectif potentiel moyen* :	Taux de rendement effectif (sur les loyers constatés)	Prix/m² moyen	Valeur locative HT/m²/an
Immeubles de placement	6,74%	6,18%	1 013 €	76 €

*Loyers considérés et estimés sur les locaux vacants

- Répartition des immeubles de placement au 31 décembre 2022 par région (en K€)

Régions	31/12/2022	31/12/2021
Auvergne-Rhônes-Alpes	43 271	42 310
Bourgogne-Franche-Comte	28 381	26 480
Bretagne	38 100	34 380
Centre - Val de Loire	28 455	28 110
Grand Est	139 360	137 972
Hauts-de-France	124 320	110 280
Ile de France	70 628	69 650
Normandie	34 201	35 920
Nouvelle Aquitaine	179 420	174 677
Occitanie	29 735	31 460
Pays de Loire	86 830	85 565
Provence-Alpes-Cote Azur	114 493	115 299
TOTAL	**917 194**	**892 103**

Les immeubles de placement en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient selon les modalités prévues par la norme IAS 16.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

G-6 Les autres immobilisations corporelles

Les éléments présentés au coût d'acquisition sont les suivants :

- Agencements du siège
- Matériel de transport
- Mobilier
- Matériel informatique

Ces autres actifs sont amortis linéairement selon les durées suivantes :

- Agencements intérieurs : 10 ans
- Matériel de transport : 5 ans

- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 3 ans

Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition, diminué des amortissements pratiqués. Si à la clôture de l'exercice leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur recouvrable, une dépréciation est constatée. Aucune dépréciation n'a été constatée à la date d'arrêté des comptes.

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2020	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2021
Installations techniques	38	-	8	-	-	46
Agencements divers	1 443	-	1 408	-	377	3 228
Matériels de transports	483	-	297	40	-	739
Matériels bureaux/info.	406	-	153	1	-	557
Mobilier	191	-	489	8	-	672
Total valeur brute	**2 560**	**-**	**2 354**	**49**	**377**	**5 242**

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2020	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2021
Amort. Autres immo. corporels	154	-	199	-	-	353
Amort. Matériels transports	75	-	94	33	-	137
Amort. Matériels bureaux/info.	97	-	100	0	-	197
Amort. Mobilier	42	-	77	8	-	112
Amort. Installations techniques	5	-	10	-	-	15
Total des amortissements	**374**	**-**	**480**	**40**	**-**	**814**

Total valeur nette	**2 186**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 428**

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2022
Installations techniques	46	-	221		9	276
Agencements divers	3 228	-	1 912		1 020	6 160
Matériels de transports	739	-	134	72		801
Matériels bureaux/info.	557	-	73		8	638
Mobilier	672	-	490	7	214	1 369
Total valeur brute	**5 242**	**-**	**2 831**	**79**	**1 251**	**9 244**

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2022
Amort. Autres immo. corporels	353	-	484		-	837
Amort. Matériels transports	137	-	146	13	-	270
Amort. Matériels bureaux/info.	197	-	124		-	320
Amort. Mobilier	112	-	212	1	-	322
Amort. Installations techniques	15	-	23		-	38
Total des amortissements	**814**	**-**	**989**	**15**	**-**	**1 788**

Total valeur nette	**4 428**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7 457**

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2020	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2021
Agencements const. en cours	10	-	848	10	- 377	470
Total valeur brute	**10**	**-**	**848**	**10**	**- 377**	**470**

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2022
Agencements const. en cours	470	-	1 519		- 1 516	473
Total valeur brute	**470**	**-**	**1 519**	**-**	**- 1 516**	**473**

G-7 Droits d'utilisation

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée exécutoire du contrat.

Le groupe BMG a identifié 2 catégories de droit d'utilisation :

- La location du siège social (Le Bois Montbourcher – 49220 Chambellay)
- Les amodiations sur certaines parcelles de terrain (situées principalement sur le Port Autonome de Strasbourg) sont présentées dans la catégorie **Droits d'utilisation**.

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2020	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2021
Droit d'utilisation	14 573	-	-	-	-	14 573
Total valeur brute	**14 573**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14 573**

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2020	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2021
Amortissement droit d'utilisation	1 810	-	802	-	-	2 613
Total des amortissements	**1 810**	**-**	**802**	**-**	**-**	**2 613**
Total valeur nette	**12 763**	**-**	**-**	**-**	**-**	**11 961**

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	31/12/2022
Droit d'utilisation	14 573	-	-	-	-	14 573
Total valeur brute	**14 573**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14 573**

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	31/12/2022
Amortissement droit d'utilisation	2 613	-	802	-	-	3 415
Total des amortissements	**2 613**	**-**	**802**	**-**	**-**	**3 415**
Total valeur nette	**11 961**	**-**	**-**	**-**	**-**	**11 158**

Les immeubles de placement financés par crédit-bail immobilier ont été inscrits dans la catégorie **Immeubles de placement**.

G-8 Actifs non courants détenues en vue de la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe BMG a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai d'un an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe BMG, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus ou pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs détenus en vue de la vente.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien détenu en vue de la vente.

- État des immeubles détenus en vue de la vente au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2021 répartis par région (en K€)

Régions	31/12/2022	31/12/2021
Auvergne-Rhônes-Alpes	206	742
Bretagne	1 000	1 600
Centre - Val de Loire	248	685
Grand Est	1 480	965
Hauts-de-France	6 190	5 930
Normandie	2 241	1 622
Nouvelle Aquitaine		
Occitanie	9 005	1 625
Pays de Loire		663
Provence-Alpes-Cote Azur		5 950
TOTAL	**20 370**	**19 782**

Ventes réalisées au cours de l'exercice

Sociétés	Cessions 2022	Prix de cession (en k€)	Type	m²
BMB	Marseille Actilauze	2 150	Bureaux	3 381
BMB	Caen Péricentre V	1 038	Bureaux	1 629
BMB	Angers Grand Maine	1 040	Bureaux	861
Charles Martel	Tulle	170	Loc. d'activité	511
Citadelle	Neuville En Ferrain - terrain	172	Terrain	-
Clavijo	Hérouville	213	Bureaux	466
Ecotec	Terrain Gétigné	33	Terrain	-
Etoile du Matin	Strasbourg - vente de lots	90	Bureaux	77
Kristal Kopf	Montargis	265	Habitation	202
La Treille	Neuville En Ferrain	1 557	Bureaux	1 892
Nord 1	Croix	521	Bureaux	448
Nord 1	Sassenage - vente de lors	80	Bureaux	100
O Centre	Nancy "Le Skyline" vente de lots	300	Loc. d'activité	147
O Clarisse	Laxou - 13 Avenue du Rhin	875	Bureaux	1 284
Opupelus	Pacé Terrain	600	Terrain	-
Orle Aménagement	Perpignan Terrain Codex	750	Terrain	-
Orle Aménagement	Perpignan Terrain Socafna	220	Terrain	-
Santa Maria	Schiltigheim - La glacière	810	Bureaux	612
Total cessions immeubles de placement		**10 883**		**11 611**

Le produit de cession des immeubles de placement pour 10 883 K€ cumulé au produit des autres immobilisations corporelles s'élève à 10 913 K€.

Résultat des cessions de la période

Résultat de cession des immeubles (en K€)	31/12/2022	31/12/2021
Prix de cession des immeubles vendus	**10 913**	**102 875**
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	10 819	101 729
Total des résultats de cession	**94**	**1 147**

G-9 Dépréciation des immobilisations

La perte de valeur est la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif, celle-ci étant sa valeur d'utilité ou sa juste valeur, sous déduction des coûts de cession, si cette dernière est supérieure à la valeur d'utilité.

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

G-10 Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les contrats de capitalisation, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs sont définis par la norme IFRS 9.

Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2020	Var. périmètre consolidation	Acquisitions / Variation de périmètre	Cessions	Variation de juste valeur	31/12/2021
Titres immobilisés	100	-	20	-	-	120
Contrat de capitalisation	5 727	-	-	2 300	81	3 507
Dépôts/cautionnements versés	86	-	1	7	-	81
Total valeur brute	**5 913**	**-**	**21**	**2 307**	**81**	**3 708**

Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2021	Var. périmètre consolidation	Acquisitions / Variation de périmètre	Cessions	Variation de juste valeur	31/12/2022
Titres immobilisés	100	-	210			310
Contrat de capitalisation	3 527	-		0	31	3 558
Dépôts/cautionnements versés	81	-	3	7		76
Total valeur brute	**3 708**	**-**	**213**	**7**	**31**	**3 944**

G-10-1 Titres de participation

Le groupe BMG détient une participation minoritaire dans la SAS Qovoltis de 310 K€, fabriquant et installateur de bornes électriques de nouvelle génération. Le partenariat réside

dans une mise à disposition de notre parc immobilier afin de les équiper de bornes électriques utilisables par les usagers, et moyennant une prise de participation. Le groupe BMG étoffe ainsi sa gamme de services proposés à ses locataires et confirme par ce partenariat sa volonté d'inscrire son parc dans une démarche de développement durable.

G-10-2 Contrat de capitalisation

En 2016, le groupe BMG, via la SCI Bordeaux Espace Aquitaine, a souscrit un contrat d'assurance vie auprès d'AXA. Leur situation au 31 décembre 2022 est détaillée ci-après :

Libellé	Date acq.	Montant Origine (en K€)	Juste valeur au 31/12/2020 (en K€)	Remboursement 2021 (en K€)	Variation de JV (en K€)	Juste valeur au 31/12/2021 (en K€)
Contrat 1	31/03/2016	5 250	3 700	1 863	54	1 891
Contrat 2	29/04/2016	1 120	842	437	11	416
Contrat 3	21/07/2016	1 302	1 185	-	15	1 200
Total		**7 672**	**5 727**	**2 300**	**81**	**3 507**

Libellé	Date acq.	Montant Origine (en K€)	Juste valeur au 31/12/2021 (en K€)	Variation de JV (en K€)	Juste valeur au 31/12/2022 (en K€)
Contrat 1	31/03/2016	5 250	1 891	15	1 906
Contrat 2	29/04/2016	1 120	416	4	420
Contrat 3	21/07/2016	1 302	1 200	12	1 212
Total		**7 672**	**3 507**	**31**	**3 538**

La variation de juste valeur des contrats de capitalisation est passée par le compte de résultat.

G-11 Stocks d'immeubles

Les stocks relèvent des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers et de promotion de développement de bureaux, locaux d'activité et entrepôts logistiques.

Les stocks sont évalués au prix de revient, celui-ci comprend :

- le prix d'acquisition des terrains ;
- les coûts de construction (VRD inclus) ;
- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes qu'ils soient internes ou externes au Groupe ; et
- les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

Les frais financiers affectables aux programmes ne sont pas incorporés aux stocks.

D'une manière générale, lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur valeur comptable, des dépréciations sont comptabilisées.

G-12 Impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Synthèse de la fiscalité différée (K€)	31/12/2021		31/12/2022		Résultat
	Base	Impact impôts différés	Base	Impact impôts différés	Impact impôts différés
Sur déficits fiscaux	28 801	7 632	14 814	3 703	-3 929
Sur franchises de loyers	-2 303	-610	-3 035	-759	-149
Sur retraitement au coût amorti	-1 105	-293	-1 520	-380	-80
Sur option de retour à meilleure fortune	550	146	550	138	-8
Sur instruments financiers	3 830	1 185	2 674	669	-517
Sur retraitement droit enregistrement			-1 718	-429	-429
Sur autres impôts différés		-27			
Sur les droits d'utilisation		105		121	17
Sur abandon comptes courants à caractère financier				4 915	4 915
Sur les engagements retraite		13		13	
Sur juste valeur des immeubles		-129 146		-130 440	-1 542
Total (Bases et impact impôts différés)		**-120 995**		**-122 449**	**-1 723**
Impôts différés nets au bilan		**-120 995**		**-122 449**	
Impôts différés - actif		2 366		4 984	
Impôts différés - passif		123 361		127 433	

G-13 Créances clients et autres débiteurs

Créances clients et autres débiteurs (en K€)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Créances clients et comptes rattachés	19 901	17 599	2 301
Dépr. des comptes clients	- 1 054	- 740	- 314
TOTAL	**18 847**	**16 859**	**1 988**

Les créances clients, si elles ne comprennent pas une composante financement significative, sont reconnues à leur prix de transaction comme défini par la norme IFRS 15.

Le Groupe BMG applique le modèle simplifié tel que défini par IFRS 9, et enregistre par conséquent une dépréciation de ses créances clients correspondant à la perte de crédit attendue à maturité.

Après la comptabilisation initiale, les créances clients et les autres débiteurs sont comptabilisés au coût amorti déduction faite des pertes de valeur qui tiennent compte des risques éventuels de non-recouvrement. Une analyse des pertes constatées sur l'exercice est conduite afin d'ajuster éventuellement les taux de dépréciation. Ce taux est apprécié au regard des retards de paiement observés, des risques d'impayés attendus, et des garanties obtenues.

Dès lors qu'un client accumule plus de deux trimestres de retard dans le paiement de son loyer, il entre dans la catégorie des clients « douteux ». Aucun recours à un organisme de recouvrement n'est utilisé par le groupe.

Ces créances ont une échéance inférieure à 12 mois sauf celles relatives aux franchises de loyer.

Variation des dépréciations clients au 31 décembre 2022

En k€	31/12/2020	Var. périmètre	Complément	Reprise utilisée	Reprise non utilisée	31/12/2021
Dep. des comptes clients	801	-	503	266	298	740
TOTAL	**801**	**-**	**503**	**266**	**298**	**740**

En k€	31/12/2021	Var. périmètre	Complément	Reprise utilisée	Reprise non utilisée	31/12/2022
Dep. des comptes clients	740	-	637	164	159	1 054
TOTAL	**740**	**-**	**637**	**164**	**159**	**1 054**

G-14 Autres actifs et passifs courants

Les autres passifs correspondent aux produits constatés d'avance se montant à 16,5 millions d'euros et concernant les loyers relatifs à la période du premier trimestre 2023 (en relation avec le poste client à l'actif).

Les autres actifs courants correspondent aux charges constatées d'avance qui s'élèvent à 1,5 millions d'euros.

G-15 Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements à court terme convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

Au 31 décembre 2022, la trésorerie à la clôture est de 12,4 millions d'euros, dont :

En K€	31/12/2021	31/12/2020
VMP	6 449	2 355
Banque	21 222	12 807
TOTAL	**27 671**	**15 162**

En K€	31/12/2022	31/12/2021
VMP	1 024	6 449
Banque	11 395	21 222
TOTAL	**12 419**	**27 671**

G-16 Capitaux propres

Le tableau de variations des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés au début du présent document.

La composition du capital est la suivante :

En euros	Nombre d'actions ordinaires émises et libérées	Valeur nominale (en €)	Montant du capital
Position au 1er janvier 2022	200 000	0,15	30 490
Position au 31 décembre 2022	**200 000**	**0,15**	**30 490**

G-17 État des dettes

G-17-1 Informations générales

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

En ce qui concerne l'emprunt obligataire convertible en actions émis par le groupe BMG en décembre 2019, ce dernier est comptabilisé en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat.

Les caractéristiques principales de ce contrat obligataires sont les suivantes :

- Nom du souscripteur : SAGAX EUR AB
- Date de souscription : 19 décembre 2019
- Date d'échéance : 19 décembre 2024
- Montant souscrit : 45.3 millions d'euros
- Taux d'intérêt : 7.2% (dont 4% capitalisés)
- Modalités de conversion : Le souscripteur pourra demander la conversion de tout ou partie des OCA par lettre remise par tout moyen à la Société en indiquant le nombre d'OCA que les Porteurs d'OCA souhaitent convertir.
- Les OCA seront convertibles :
    - ✓ en partie ou en totalité à l'initiative du Souscripteur à compter de la date correspondant au troisième anniversaire de l'Emission Initiale;
    - ✓ en cas de demande d'un Remboursement Anticipé Volontaire ou Obligatoire.

G-17-2 Situation de la dette au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, la dette brute globale du groupe BMG est de 408 millions d'euros dont 345,55 millions d'euros de dette bancaire, 51 millions d'euros de dette obligataire et 11,6 millions d'euros de dette sur droit d'utilisation.

La dette en Crédit-Bail Immobilier représente 83,9 millions d'euros soit 25 % de la dette d'emprunt.

G-17-3 Tableau de variation des dettes

Le tableau de variation des dettes ci-dessous présente les variations des dettes financières :

Type de dette	31/12/2021	Var. périmètre	Remboursement emprunt	Remboursement anticipé	Souscription	Intérêts capitalisés	Amort. frais d'émission	Variation de juste valeur	31/12/2022
Emprunts & CBI	300 675	- 254	32 436	34 594	99 500		- 409		332 482
Dette CBI reportée	6 301		944	1 228					4 130
Concours bancaires	5 910								5 910
Instruments dérivés passifs	5 325							- 2 261	3 064
Sous-total dette bancaire	**318 212**	**- 254**	**33 379**	**35 822**	**99 500**	**-**	**- 409**	**- 2 261**	**345 587**
Obligataires	49 064					1 958			51 022
Sous-total dette bancaire et obligataire	**367 276**	**- 254**	**33 379**	**35 822**	**99 500**	**1 958**	**- 409**	**- 2 261**	**396 608**
Dette sur droit d'utilisation	12 355		712						11 643
TOTAL	**379 631**	**- 254**	**34 091**	**35 822**	**99 500**	**1 958**	**- 409**	**- 2 261**	**408 252**

Des emprunts ont été levés durant l'exercice :

- 61,9 millions d'euros dans le cadre du rachat de la part de l'actionnaire minoritaire (D-2-1),
- 10 millions d'euros sur l'immeuble du Bridge sous la forme d'un complément aux 10 millions d 'euros obtenus en 2021.
- 14 millions dans le cadre du Lease back de l'immeuble du TWINS à Schiltigheim
- 7 millions lors du refinancement de l'immeuble d'Orgemont
- 6 millions sur l'immeuble de Calais

Dans le cadre du rachat de la part de l'actionnaire minoritaire, 26,4 millions d'euros d'emprunts ont été remboursés par anticipation.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées s'élèvent à 67,7 millions d'euros et correspondent essentiellement au remboursement des emprunts et crédits-bails immobiliers pour 67 millions d'euros et aux remboursements de la dette sur droit d'utilisation pour 0,7 millions d'euros.

L'état de l'endettement net est le suivant :

ıdettement net	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts & CBI	332 482	300 675
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 12 419	- 27 671
Total dette nette	**320 063**	**273 004**

G-17-4 Échéancier de la dette

L'étalement de la dette (hors impact du coût amorti) est le suivant :

Etalement de la dette	Dette à moins d'an	Dette de 1 à 5 ans	Dette à plus de 5 ans	TOTAL
Emprunts & CBI	34 128	153 841	145 406	333 375

G-17-5 Instruments financiers dérivés

Le groupe BMG utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par les établissements bancaires.

Sociétés	Banque / Type de contrat	Caractéristiques	Valorisation au 31/12/2022	Valorisation au 31/12/2021	Variation
Auriol Invest	ARKEA - Contrat SWAP	Ech 07/23 - Nominal 1,4 M€ - Taux fixe 2,19%	-	-27	27
Charles Martel	LCL - Contrats SWAP et CAP	Ech 04/23 - Nominal 10,3 M€ - Taux fixe 0,64%	25	-90	115
O Schiltigheim	Société Générale - Contats SWAP et CAP	Ech 08/25 - Nominal 5,5 M€ - Taux fixe 0,73%		-153	153
Viennoise	Société Générale - Contrats SWAP et CAP	Ech 12/26 - Nominal 11 M€ - Taux fixe 0,79%		-171	171
TOTAL			**25**	**-441**	**466**

L'instrument dérivé incorporé dans l'OCA de Sagax est comptabilisé à la juste valeur, ses variations étant enregistrées en résultat au poste Autres produits et charges financières.

G-17-6 Covenants bancaires

Les dettes du groupe BMG et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (Ratio de couverture des intérêts, ratio de couverture de la dette et ratio d'endettement) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée.

G-17-7 Liste des covenants du groupe BMG

Sociétés	Montant restant au 31/12/2022 (en k€)	Covenants		
		Ratio DSCR	Ratio ICR	Ratio LTV
Opupelus - Emprunt SAGAX	51 022		> 110% (consolidé)	< 70% (consolidé) - < 80% (Fiducie)
Opupelus - Acq groupe Viennoise	60 338	> 110%		< 60% (consolidé) - < 60% (Fiducie)
Charles Martel	7 154	> 120%		< 70% (consolidé) - 85% (Opération)
James Watt	12 414		> 150% (consolidé)	< 60% (consolidé) - 70% (Opération)
O. Atlantique	17 274	> 120%		< 60% (consolidé) - < 70% (opération)
O. Arcole	19 756	> 120%		< 70%
France Espace	19 676	> 110%		< 60%
Trélazé Perreyeux	4 104			< 65% (consolidé & Opération)
Les Bleuets	7 677	> 110%		
Rex	6 000	> 110%		< 65%
BMB	7 152	> 110%		

Au 31 décembre 2022, la Société respecte l'ensemble de ses covenants et s'attend à les respecter sur les 12 prochains mois.

G-17-8 Opération de fiducie

Une nouvelle opération de fiducie a été mise en place sur les titres de 5 filiales du groupe, afin de garantir le crédit souscrit par la SAS Opupelus en juin 2022 auprès de prêteurs bancaires afin de racheter les parts que le minoritaire détenait dans ces filiales (voir note G-17-3). Ce contrat court jusqu'au remboursement intégral de la dette à horizon 12 ans. Le fiduciaire, n'a pour mission que de réaliser l'actif afin de rembourser les prêteurs en cas de défaut, le solde revenant au Groupe BMG. Les entités mises en fiducie sont les suivantes :

- SCI Viennoise
- SCI Arena
- SCI Orle Aménagement
- SCI Via Appia
- SCI Port Saint Louis

Cette convention a entrainé le transfert dans un patrimoine fiduciaire des éléments suivants :

- Parts sociales des filiales ci-dessus pour un montant de 34 350 K€. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces parts sociales.
- Créances de prêts intragroupe pour un montant de 52 100 K€. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces prêts.
- La valeur des actifs réévalués mis en fiducie est de 110 336 K€.

Le Groupe BMG conserve le contrôle des sociétés mises en fiducie, le fiduciaire ne garantissant que la sauvegarde du patrimoine du périmètre de garantie.

Auparavant, un contrat de fiducie avait déjà été mis en place sur les titres de 10 filiales du groupe afin de garantir l'émission obligataire souscrite par la SAS Opupelus en décembre 2019 auprès d'AB SAGAX. Le Groupe BMG en reste également le bénéficiaire. Ce contrat court jusqu'au remboursement intégral de la dette obligataire à horizon 5 ans. Absolute Capital Partners SAS, fiduciaire, n'a pour mission que de réaliser l'actif afin de rembourser les prêteurs en cas de défaut, le solde revenant au Groupe BMG. Les entités mises en fiducie sont les suivantes :

- SCI Charlemagne
- SCI La Montagne Blanche
- SCI O Bourges
- SCI Bragadin
- SCI O Saint Priest
- SCI EGL Rheinfeld
- SCI O Vandoeuvre
- SCI Briaud
- SCI Théophane
- SCI O. Nantes

Cette convention a entrainé le transfert dans un patrimoine fiduciaire des éléments suivants :

- Parts sociales des filiales principales détenues pour un montant de 2 189 720 €. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces parts sociales.
- Créances de prêts intragroupe pour un montant de 22 338 671 €. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces prêts.
- La valeur des actifs réévalués mis en fiducie est de 105 670 K€.

Le Groupe BMG conserve également le contrôle des sociétés mises en fiducie, le fiduciaire ne garantissant que la sauvegarde du patrimoine du périmètre de garantie.

G-17-9 Informations sur les instruments financiers

Informations relatives à 2021

Rubriques du bilan (en K€)	Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de			
	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif Niveau 1	Modèle interne sur des données observables Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables Niveau 3	Total juste valeur
Titres de participation non consolidés	100				100			100	100
Créances immobilisées	3 507				3 507		3 507		3 507
Disponibilités et trésorerie des réservataires	6 449				6 449	6 449			6 449
Total actifs financiers	**10 056**				**10 056**	**6 449**	**3 507**	**100**	**10 056**
Instruments dérivés de transaction / Instruments dérivés de couverture	4 885	441			5 325		441	4 885	5 325
Emprunts et CBI				300 675	300 675				
Emprunts obligataires				49 064	49 064				
Dettes sur loyer (IFRS16)				12 355	12 355				
Total passifs financiers	**4 885**	**441**		**362 095**	**367 420**		**441**	**4 885**	**5 325**

Informations relatives à 2022

Rubriques du bilan (en K€)	Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de			
	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable 2022	Cotations sur un marché actif Niveau 1	Modèle interne sur des données observables Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables Niveau 3	Total juste valeur 2022
Titres de participation non consolidés	310				310			310	310
Créances immobilisées	3 538				3 538		3 538		3 538
Instruments dérivés de couverture	25				25		25		25
Disponibilités et trésorerie des réservataires	1 024				1 024	1 024			1 024
Total actifs financiers	**4 897**				**4 897**	**1 024**	**3 563**	**310**	**4 897**
Instruments dérivés de transaction / Instruments dérivés de couverture	3 064				3 064			3 064	3 064
Emprunts et CBI				332 482	332 482				
Emprunts obligataires				51 022	51 022				
Dettes sur loyer (IFRS16)				11 643	11 643				
Total passifs financiers	**3 064**			**395 147**	**398 212**			**3 064**	**3 064**

G-18 Autres dettes court terme

Autres dettes à court terme (en K€)	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	12 097	12 424	- 328
Avances, acomptes reçus sur commandes	0	155	- 154
Dettes fiscales et sociales	7 895	18 429	- 10 534
Autres dettes	355	293	62
TOTAL	**20 347**	**31 301**	**- 10 954**

Les dettes fournisseurs sont évaluées au coût amorti.

Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

Les autres dettes vis-à-vis de l'État sont composées de la dette d'impôt sur les sociétés, la CVAE ainsi que la taxe foncière due sur l'exercice.

G-19 Personnel

G-19-1 Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif du groupe BMG est de 85 personnes au 31 décembre 2022 (82 en équivalents temps plein), la répartition par catégorie est la suivante :

Mandataires sociaux : 4

Cadres : 18

ETAM : 63

Effectif	31/12/2021	Var. périmètre	Entrée	Sortie	31/12/2022
Homme	33		19	14	38
Femme	47		20	20	47
Total	**80**	**0**	**39**	**34**	**85**

La variation de l'effectif en équivalents temps plein est la suivante :

Effectif ETP	31/12/2021	Var. périmètre	Entrée	Sortie	31/12/2022
Homme	31		18	14	35
Femme	44		20	17	47
Total	**75**	**0**	**38**	**31**	**82**

G-19-2 Avantages du personnel

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du Groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite.

Pour évaluer la valeur actualisée de l'obligation au titre des avantages postérieurs à l'emploi et le coût correspondant des services rendus au cours de la période, il faut :

- appliquer la méthode d'évaluation actuarielle, dite des unités de crédit projetées ;
- rattacher les droits à prestations aux périodes de service ;
- retenir des hypothèses actuarielles qui représentent les meilleures estimations faites par l'entité des variables qui détermineront le coût final des avantages postérieurs à l'emploi.

La formule de calcul de la valeur actualisée de l'obligation pour les régimes à prestations définies est égale au produit du montant des droits accumulés par les membres du personnel à la clôture en contrepartie des services rendus pendant la période considérée et les périodes antérieures, de la probabilité que l'entreprise ait à verser ces prestations aux membres du

personnel (qui est fonction de la rotation du personnel et du taux de mortalité) et du taux d'actualisation.

L'entité doit comptabiliser en compte de résultat, la somme des éléments suivants :

- le coût des services rendus au cours de l'exercice ;
- le coût des services passés (profits ou pertes relatifs à une modification ou une réduction de régime) ;
- le profit (ou la perte) résultant d'une liquidation de régime ;
- les intérêts nets sur le passif (l'actif) net au titre des prestations définies.

L'entité doit comptabiliser en autres éléments du résultat global les réévaluations du passif (de l'actif) net au titre des prestations définies, elles correspondent à la somme des éléments suivants :

- les écarts actuariels ;
- le rendement des actifs du régime (à l'exclusion des montants pris en compte dans le calcul des intérêts nets sur le passif (l'actif) net) ;
- la variation, le cas échéant, de l'effet du plafonnement de l'actif (à l'exclusion des montants pris en compte dans le calcul des intérêts nets sur le passif (l'actif) net).

Au 31 décembre 2022, les engagements retraites s'élèvent à 53 K€.

L'augmentation des engagements ainsi évaluée est intégralement provisionnée au bilan en passifs non courants avec pour contrepartie uniquement des charges en compte de résultat.

G-20 Revenus locatifs nets

Les revenus locatifs sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

En application d'IFRS 15, les produits des loyers sont reconnus de manière linéaire sur les durées fermes des baux, à mesure que la prestation de location est fournie au locataire dans le temps. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Détail du revenu locatif net de charges (en K€)			
Activité	**France 2022**	**CA 2022**	**CA 2021**
Revenus locatifs	54 850	54 850	52 423
Charges locatives nettes non refacturées	-2 805	-2 805	-1 512
Frais de gestion refacturés	1 583	1 583	1 635
Total	**53 628**	**53 628**	**52 546**

Les revenus nets locatifs consolidés du Groupe BMG atteignent 53,5 millions d'euros au 31 décembre 2022, dont 1,6 millions d'euros ont été générés par l'activité de B'Coworker.

- Détail des charges locatives non refacturées

Charges locatives non refacturées	2022	2021
Provision pour charges	17 628	16 432
Charges locatives immeubles	-20 433	-17 944
Total	**- 2 805**	**- 1 512**

G-21 Marge nette sur activité de promotion immobilière

Au cours de l'exercice, le groupe BMG a vendu trois lots de bureaux situés à Trélazé pour un montant total de 1,5 millions d'euros.

G-22 Coût de l'endettement financier net

Libellé	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers	- 193	- 144
Charges financières sur emprunts	12 376	11 934
Total coût de l'endettement financier net	**12 183**	**11 790**

G-23 Impôts sur les résultats

Une convention d'intégration fiscale, effective au 1er janvier 2022, a été signée entre la SAS Opupelus et les autres entités du groupe. Seules cinq entités n'en font pas partie en 2022 : les sociétés Viennoise, Port Saint Louis, Orle Aménagement, Via Appia et Arena. Ces entités rejoindront le groupe d'intégration fiscale à compter du 1er janvier 2023.

Libellé	31/12/2022	31/12/2021
Impôts sur les bénéfices	205	12 622
Impôts différés	1 723	4 020
Crédits d'impôts et autres	- 488	- 587
Impôt sur les résultats	**1 439**	**16 055**

Au 31 décembre 2022, la preuve de la charge d'impôt est la suivante :

Libellé	Base	Montant de l'impôt
Résultat consolidé	**30 688**	
Impôt sur les résultats [A]	**1 439**	
Base théorique (à 25%) [B]	**32 127**	**8 032**
Ecart d'impôts à justifier [A]-[Bx25%]		**6 592**
Filiales imposées à 15%	-76	-8
Changement de taux IS sur impot différé	-120 969	-6 847
Crédit d'impôt mécénat 2022	-813	-488
Charges non déductibles fiscalement		734
Taxe sur les véhicules de tourisme	24	6
Autres	20	5
Ecart résiduel		**0**

G-24 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du collège de commissaires aux comptes, versés pour l'audit des comptes du groupe clos au 31 décembre 2022, sont de 223,7 K€, répartis de la manière suivante :

- 121,4 K€ pour le cabinet Mazars,
- 102,3 K€ pour le cabinet KPMG.

G-25 Parties liées

Les principales relations entre le groupe et leurs dirigeants sont les suivantes :

- Prestations de services facturées par la SAS Cambol.
- Prêt reçu de la SAS Grainfollet
- Charges locatives facturées par la SCI du Bois Montbourcher relatives au siège

L'impact résultat de ces parties liés s'élève autour des 1,1 millions d'euros.

G-26 Engagements hors bilan

G-26-1 Garanties données

Le Groupe BMG a accordé le nantissement des titres de 18 de ses filiales en garantie de leur dette au profit de ses prêteurs pour un montant total de 110 millions d'euros au 31 décembre 2022.

G-26-2 Cession Dailly

Des cessions Dailly non activées ont été signées, engageant la société sur 18,2 millions d'euros de loyers.

G-26-3 Caution des sociétés holdings

Les engagements caution de la SAS OPUPELUS et de la SCI BMB au 31 décembre 2022 sont répertoriés dans le tableau suivant :

Caution	Pour le compte de	K€
SAS OPUPELUS	B World Cie	3 774
	B'Coworker	373
	BMB	7 700
	EGL Cherbourg	1 175
	EGL Rheinfeld	2 074
	France Espace	4 132
	Montim	1 015
	O Arcole	19 756
	O Atlantique	17 274
	O Centre	20 914
	O Nantes	2 311
	O St Jacques	1 243
	O Vitrolles	182
	Prestige	6 533
	Trélazé Perreyeux	360
SCI BMB	Azul	459
TOTAL		**89 275**

G-26-4 Autres engagements

D'autres engagements ont été donnés dans le cadre de financements, tels que

- Engagements de non-cession de parts,
- Nantissement d'avance preneur au profit de crédit-bailleur,
- Nantissement des créances issues de la couverture du risque de taux,

- Nantissement de contrat de capitalisation, de comptes titres ou de comptes d'instruments financiers

G-26-5 Engagement reçu

Afin de garantir les financements bancaires les dirigeants et le fondateur ont accordé leur caution personnelle à plusieurs établissements bancaires.

H Gestion des risques

H-1 Risque de marché

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

L'évolution de la situation économique a également un impact sur les variations des indices INSEE (ICC : Indice du coût de la construction ou ILAT : indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers du groupe.

Par ailleurs le groupe est exposée aux variations du marché d'immobilier d'entreprise, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage du groupe, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives ainsi que sur ses ratios.

H-2 Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas de risque significatif quant à leur solvabilité.

Chaque preneur à bail fait l'objet d'une étude financière préalable, et un suivi de l'évolution de son activité et de sa solvabilité financière est effectué tout au long de la durée du bail.

H-3 Risques de liquidité et de crédit

Les caractéristiques du groupe (baux conclus sur des durées fermes relativement longues, vacance relativement faible au 31 décembre 2022, financement par un endettement à moyen / long terme) lui permettent d'avoir une bonne visibilité sur le niveau prévisionnel de sa trésorerie. Au regard notamment de la trésorerie dont dispose le groupe, il estime ne pas avoir de difficultés à respecter ses échéances de remboursement d'emprunt à moins d'un an. Par ailleurs, BMG estime être en mesure de financer ses opérations de développement par accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers notamment.

H-4 Risque de taux

La politique du groupe est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, il limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable).

Au 31 décembre 2022, la dette à taux variable représente 42% des emprunts et CBI. La dette couverte représente 4% de la dette variable.

Le tableau ci-dessous représente l'impact sur le coût de l'endettement d'une variation annuelle de l'Euribor 3 mois de +0,5% et -0,5% par rapport à son niveau au 31 décembre 2022.

Impact sur le résultat (k€)	Variation Euribor 3 mois	
	-0,5%	0,5%
Dette	-704	704
Couverture	-27	27
Total	**-731**	**731**

H-5 Risque lié à l'évaluation du patrimoine

Le groupe BMG a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur.

Cette juste valeur correspond à la valeur de marché déterminée à dire d'expert, le groupe ayant recours à un expert indépendant pour l'évaluation de son patrimoine (BNP Real Estate Valuation France). Le compte de résultat du groupe pourrait ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles liée à une baisse des valeurs vénales. Au 31 décembre 2022, la variation totale de juste valeur au cours de l'exercice s'est révélée positive.

Par ailleurs, l'évolution à la baisse des valeurs vénales pourrait avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts.

Impact d'une variation du taux de rendement de +/- 0.5% sur les comptes :

En K€	31/12/2022	Tx rdt +0,5%	Impact P&L	Tx rdt -0,5%	Impact P&L
Valorisation des immeubles	937 564	865 498	*-72 066*	1 022 721	*85 157*
Loyer (Etat locatif)	56 300	56 300	*0*	56 300	*0*
Taux de rendement	6,0%	6,5%	*0,5%*	5,5%	*-0,5%*

I Évènements postérieurs à la clôture

BMG a signé le 31 janvier 2023 l'acquisition du groupe Construction Industrielle Rationnelle (« CIR ») pour un prix de 20 millions d'euros. Le groupe CIR est spécialisé dans la conception, la construction et la pose d'immobiliers préfabriqués. Une collaboration déjà ancienne unissait les deux groupes, CIR étant intervenu dans la construction de plusieurs immeubles de bureaux de BMG. Ce rapprochement répond à une volonté d'intégration verticale du Groupe permettant une meilleure maîtrise des coûts et des délais, ainsi qu'à une stratégie de diversification, CIR conservant ses propres clients.

Note explicative additionnelle
relative à certains éléments des comptes consolidés du Groupe BMG

- Immeubles de placement – IAS 40 et IFRS 13

Le portefeuille du Groupe BMG est évalué une fois par an par des experts indépendants (essentiellement BNP Paribas Real Estate). Pour l'établissement de ses comptes consolidés, le Groupe BMG a opté pour le modèle de la juste valeur conformément à la norme IAS 40, enregistrant les variations de la valeur des biens immobiliers dans le compte de résultat.

L'évaluation de la juste valeur des différents immeubles étudiés a été établie immeuble par immeuble, chacun d'eux étant apprécié isolément. Ces évaluations sont à distinguer de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot.

Les actifs ont été classifié en niveau 3. Cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisations ou les taux de rendements.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, pour les trois derniers exercices, les fourchettes des principales données d'entrées non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

BUREAUX/LOGISTIQUE/LOCAUX D'ACTIVITES						
Données au 31/12/2024	Valeur locative €/m2 Min.	Valeur locative €/m2 Max.	Taux de rendement retenu min.	Taux de rendement retenu max.	Taux de capitalisation min.	Taux de capitalisation max.
Auvergne-Rhône-Alpes	29,93	145,36	6,3%	9,0%	6,9%	9,3%
Bourgogne-Franche-Comté	44,97	120,09	6,3%	7,8%	7,0%	11,4%
Bretagne	48,45	151,93	6,3%	8,0%	7,3%	9,2%
Centre-Val de Loire	46,67	87,63	6,0%	10,0%	6,6%	17,9%
Grand Est	33,88	162,80	6,0%	10,3%	5,9%	19,2%
Hauts-de-France	22,30	150,24	6,0%	9,3%	7,3%	14,8%
Ile-de-France	55,00	244,65	6,3%	11,3%	7,1%	21,1%
Normandie	46,76	132,65	7,3%	10,3%	8,7%	24,4%
Nouvelle-Aquitaine	43,80	200,17	5,5%	9,3%	4,0%	12,8%
Occitanie	9,00	139,89	7,0%	11,5%	7,5%	22,9%
Pays de la Loire	20,00	152,85	6,7%	10,5%	7,4%	20,9%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	42,00	166,38	6,3%	8,8%	6,6%	15,0%

BUREAUX/LOGISTIQUE/LOCAUX D'ACTIVITES						
Données au 31/12/2023	Valeur locative €/m2 Min.	Valeur locative €/m2 Max.	Taux de rendement retenu min.	Taux de rendement retenu max.	Taux de capitalisation min.	Taux de capitalisation max.
Auvergne-Rhône-Alpes	29,93	145,36	6,25%	9,00%	6,66%	9,20%
Bourgogne-Franche-Comté	44,97	120,09	6,25%	8,00%	6,82%	11,40%
Bretagne	48,45	150,00	6,25%	8,00%	2,30%	9,10%
Centre-Val de Loire	46,67	86,28	5,75%	10,00%	6,39%	16,45%
Grand Est	33,56	162,80	5,50%	10,25%	4,05%	25,11%
Hauts-de-France	22,30	147,67	5,00%	9,50%	6,96%	15,88%
Ile-de-France	50,00	244,65	5,75%	10,75%	6,87%	9,56%
Normandie	46,76	131,92	7,25%	10,25%	8,02%	14,04%
Nouvelle-Aquitaine	27,31	198,05	1,00%	9,00%	5,30%	23,54%
Occitanie	9,00	132,35	7,00%	11,50%	7,14%	23,22%
Pays de la Loire	20,00	152,85	6,25%	9,50%	6,89%	15,34%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	40,00	161,50	6,00%	8,75%	6,20%	15,55%

BUREAUX/LOGISTIQUE/LOCAUX D'ACTIVITES						
Données au 31/12/2022	Valeur locative €/m2 Min.	Valeur locative €/m2 Max.	Taux de rendement retenu min.	Taux de rendement retenu max.	Taux de capitalisation min.	Taux de capitalisation max.
Auvergne-Rhône-Alpes	30,07	137,18	6,00%	9,00%	6,35%	8,63%
Bourgogne-Franche-Comté	34,29	119,43	6,25%	7,75%	4,12%	8,52%
Bretagne	44,98	150,00	6,00%	8,00%	3,19%	9,50%
Centre-Val de Loire	47,03	88,83	5,75%	8,25%	6,00%	11,97%
Grand Est	26,77	225,54	5,40%	9,00%	4,77%	22,20%
Hauts-de-France	20,23	145,42	4,50%	9,50%	6,21%	14,84%
Ile-de-France	46,50	249,08	5,25%	8,00%	6,00%	8,58%
Normandie	20,05	132,11	7,00%	11,00%	7,31%	11,74%
Nouvelle-Aquitaine	4,50	188,79	4,50%	9,00%	4,60%	17,71%
Occitanie	9,00	146,70	6,00%	11,50%	6,68%	11,15%
Pays de la Loire	15,82	152,60	6,00%	9,00%	6,53%	12,46%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	39,85	160,85	5,00%	9,50%	5,53%	10,03%

Le taux d'actualisation retenu est de 4.5%.

Synthèse de l'évaluation du patrimoine

Synthèse de l'évaluation du patrimoine	Taux de rendement effectif potentiel moyen* :	Taux de rendement effectif (sur les loyers constatés)	Prix/m² moyen	Valeur locative HT/m²/an
Synthèse au 31 décembre 2024 issue des 152 expertises menées en décembre 2024				
Immeubles de placement	7,89%	7,27%	1 055 €	83 €
Synthèse au 31 décembre 2023 issue des 165 expertises menées en décembre 2023				
Immeubles de placement	7,41%	6,73%	1 035 €	79 €
Synthèse au 31 décembre 2022 issue des expertises menées en décembre 2022				
Immeubles de placement	6,74%	6,18%	1 013 €	76 €

L'impact sur les justes valeurs des immeubles de placement d'une variation de -0.5% et +0.5% du taux de capitalisation par rapport à son niveau au 31 décembre 2024 serait de +50.015k€ et de -44.004 k€.

Le Groupe n'a pas été en mesure de produire une analyse de sensibilité au taux d'actualisation sur les exercices 2022, 2023 et 2024. Le Groupe BMG fera ses meilleurs efforts pour que l'information soit produite et communiquée dans ses prochains états financiers.

L'impact sur les justes valeurs des immeubles de placement d'une variation de -5€/m² et +5€/m² sur les loyers au m² par rapport à son niveau au 31 décembre 2024 serait de -43 354 k€ ou +43 354 k€.

- Tests de dépréciation – IAS 36 :

Le Groupe BMG a fait l'acquisition du Groupe Construction Industrielle Rationnelle (CIR) au 31 janvier 2023 pour un prix de 20 millions d'euros. Le groupe CIR est spécialisé dans la conception, la construction et la pose d'immobiliers préfabriqués. Une collaboration déjà ancienne unissait les deux groupes, CIR étant intervenu dans la construction de plusieurs immeubles de bureaux du Groupe BMG. Ce rapprochement répond à une volonté d'intégration verticale du Groupe BMG permettant une meilleure maîtrise des coûts et des délais, ainsi qu'à une stratégie de diversification, CIR conservant ses propres clients.

Les entités du groupe sont filiales à 100% du Groupe BMG. Elles sont consolidées par intégration

globale. Leur chiffre d'affaires fait l'objet d'une information distincte dans le résultat agrégé intitulé « Construction d'immeubles préfabriqués ».

Conformément à la norme IFRS3 « Regroupements d'entreprises », les actifs acquis et les passifs assumés de la société ont été évaluées à la juste valeur. Une fois ces valeurs constatées dans l'état de la situation financière à la date d'acquisition, 20,8 millions d'euros de goodwill ont été comptabilisés.

Conformément à la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », les goodwill et les autres actifs non financiers des unités génératrices de trésorerie (UGT) ont fait l'objet de tests de perte de valeur.

Les UGT sont déterminées en fonction de la construction du chiffre d'affaires dans le Groupe BMG :

- La Foncière
- Le Coworking
- La Construction

Leurs valeurs recouvrables sont déterminées sur la base d'un calcul de valeur d'utilité. Les valeurs d'utilité sont calculées sur les projections de flux de trésorerie établies, en règle générale, sur une durée de dix ans à partir des prévisions du management. À l'issue de cette période, il est déterminé une valeur terminale sur la base de la capitalisation à l'infini du flux de trésorerie des projections de la dernière année, ramenée ensuite en valeur actuelle. Le Groupe BMG a retenu une projection de flux sur 10 ans, correspondant à l'horizon minimum d'investissement. Les projets du Groupe BMG sont des projets à long terme et la construction d'un immeuble prends au minimum deux ans entre le début du projet et sa livraison. La durée de 10 ans correspond à la durée de 5 cycles de constructions.

Les tests de perte de valeur des goodwill ont été réalisés au 31 décembre 2023 sur la base des hypothèses formulées par les managements des pôles concernés et en retenant les hypothèses suivantes :

- Taux de croissance : 3%
- Taux d'actualisation : 7,2%
- Prime de risque : 3%

Le Groupe BMG s'est basé sur un CA de 12 M€ qui s'accroit au fur et à mesure afin de permettre à l'entreprise de reconstituer son EBITDA et son niveau d'activité antérieur.

En cas de baisse de 20% des cash flows prévisionnels, il n'y aurait pas eu de dépréciation du goodwill.

Au 31 décembre 2024, au regard de la perte constatée sur l'exercice et des perspectives de la CIR Prefa, le goodwill a été déprécié à 100% dans les comptes consolidés du 31 décembre 2024 afin de tenir compte du marché de la construction en France qui traverse une crise importante. Au regard des pertes réalisées, le Groupe BMG considère que les sommes payées ont été définitivement perdues.

- <u>Risque de liquidité - IFRS 7</u>

  - Echéancier des dettes de location sur la base des flux contractuels non actualisés

Echéancier des dettes locatives sur la base des flux contractuels non-actualisés en k€	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
A moins d'un an	511	526	727
De 1 à 5 ans	2 020	2 030	2 860
Plus de 5 ans	7 081	7 582	8 056
Total des dettes locatives	9 612	10 138	11 643

- Caractéristiques des principaux emprunts du Groupe BMG

Principaux emprunts du Groupe BMG				
Société	Montant restant dû au 31/12/2024	Montant nominal	Taux à date	Maturité
Opupelus - Acq groupe Viennoise	53 756	61 900	4,00	09/03/2034
Opupelus - Emprunt BMG Activité	68 932	70 000	5,07	22/07/2036
BMG Logistique (Ex REX)	5 245	6 000	4,99	20/12/2032
BMG Logistique (Ex PIP)	3 800	4 700	4,40	02/02/2030
BMG Bureaux - (Ex O Arcole)	17 204	22 000	2,20	06/07/2032
BMG Bureaux - (Ex O Atlantique)	14 688	20 670	4,92	31/12/2031
BMG Bureaux - (Ex BMB) - Orgemont ref	6 115	6 782	4,85	25/12/2034
BMG Bureaux - (Ex BMB) - Orgemont	6 111	6 864	2,30	16/11/2033
BMG Bureaux - Prêt à impact	89 547	94 060	5,26	27/07/2038
Cirakis tranche A	4 286	6 000	5,00	30/06/2029
Cirakis tranche B	2 000	2 000	5,51	30/06/2026
Kristal Kopf	1 482	1 500	5,12	28/08/2036
O Sophia - financement IMAGINARIUM	28 891	28 891	5,92	15/09/2026

- Impôts différés – IAS 12 :

Synthèse de la fiscalité différée (K€)	31/12/2024		31/12/2023		Résultat	
	Base	Impact impôts différés	Base	Impact impôts différés	Impact Résultat	Impact Capitaux propres
Sur déficits fiscaux	35 204	8 801	6 783	1 696	7 105	1
Sur juste valeur des immeubles	-312 151	-78 038	-387 526	-96 882	10 034	8 810
Plus value en sursis d'imposition	-83 340	-20 835	-71 104	-17 776	3 472	-6 531
Sur retraitement au coût amorti	-5 396	-1 349	-4 138	-1 035	-314	
Sur instruments financiers	2 883	721	2 783	696	-38	63
Sur retraitement droit enregistrement	-1 718	-429	-1 718	-429		
Etalement franchise de loyers	-4 204	-1 051	-4 299	-1 075	24	
Ecart d'évaluation sur acquisition	-130	-33	-463	-116	83	
Sur les droits d'utilisation	585	146	518	129	17	
Sur abandon comptes courants	12 200	3 050	11 600	2 900	150	
Sur depr CC	-8 188	-2 047			-2 047	
ID sur mali technique	-8 993	-2 248				-2 248
Sur les engagements retraite	266	67	299	75	-8	
Autres	-2 034	-508	-1 221	-305	-203	
Total (Bases et impact impôts différés)	**-375 015**	**-93 754**	**-448 485**	**-112 121**	**18 275**	**93**

Impôts différés nets au bilan	**-93 754**	**-112 121**
Impôts différés - actif	926	3 119
Impôts différés - passif	94 680	115 240

Le Groupe BMG ne dispose pas de déficits reportables non reconnus. 35 M€ de déficits reportables entrainent la comptabilisation d'un peu plus de 8 M€ d'impôts différés actifs (IDA). Ces déficits fiscaux reportables sont utilisables par le Groupe BMG sans limitation de durée.

Les pertes subis par le Groupe BMG en 2024 résultent des variations à la baisse du marché immobilier. Ces pertes n'étant pas structurelles, et compte tenu de l'historique de consommation des déficits fiscaux reportables ces quatre dernières années, le Groupe BMG est confiant quant à leur imputation sur les bénéfices des cinq prochains exercices..

- Pourcentage d'intérêt - IFRS 12 :

Le pourcentage d'intérêt est aligné avec le pourcentage de détention.

N°	Forme	Nom de société	Adresse	CP	Ville	RCS	Capital	Détention Directe Indirecte	%	Commentaires
4	SCI	VIENNOISE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 389 452 699	914 694	-	-	Fiducie
25	SAS	OPUPELUS HOLDING	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 392 057 295	30 490			Holding
28	SCI	KRISTAL KOPF	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 449 867 134	2 400 000	D	100	
38	SCI	CHARLEMAGNE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 492 160 858	1 000 000	-	-	Fiducie
40	SCI	BRAGADIN	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 497 730 259	1 000 000	-	-	Fiducie
47	SCI	ARENA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 528 885 718	1 810 000	-	-	Fiducie
48	SCI	BMG ACTIVITE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 491 050 365	6 260 762	-	-	Fiducie
51	SCI	AZUL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 537 435 810	3 010 000	D	100	
66	SAS	BMG LOGISTIQUE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 435 304 183	4 515 348	D	100	
75	SCI	O ST PRIEST	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 799 853 700	10 000	-	-	Fiducie
86	SCI	O SOPHIA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 802 022 178	1 100 000	I	100	
112	SAS	BMG BUREAUX	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 484 841 374	375 631	D	100	
117	SCI	BMG SERVON ex Orle Aménagment	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 821 262 508	5 525	-	-	Fiducie
135	SCI	CHÂTEAU DU BOIS MONTBOURCHER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 428 233 514	634 700	D	100	
140	SAS	B' COWORKER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 882 169 402	1 986 444	D	100	
152	SAS	7 BOURDONNAIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 853 954 857	1 000	I	100	
162	SAS	CIRAKIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 922 525 837	2 010 000	D	100	
165	SAS	CIR PREFA	574 Zone d'Activité du Ma	47 400	Fauillet	Agen 725 850 036	1 190 600	I	100	
167	SCI	DES ACACIAS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 493 645 359	40	D	100	
		19 sociétés consolidées								

ANNEXE 5 – INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2024 NON AUDITEES

Situation intermédiaire consolidé de FSDV au 31 décembre 2024 non auditée

ACTIF (en K€)		31/12/2024 FSDV
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations incorporelles	
	Logiciels	
	Goodwill	
	Autres immo. incorporelles	5
	Immeuble de placement	696
	Droits d'utilisation des actifs loués	
	Immobilisations corporelles	
	Immeubles détenus en propre	
	Autres immobilisations corporelles	
	Immobilisations en cours	
	Actifs financiers	
	Autres participations	
	Autres titres immobilisés	
	Autres actifs financiers	15
	Impôts différés actifs	
	Total I	**716**
ACTIFS COURANTS	Stock	
	D'immeubles	
	De matières premières et produits finis	
	Créances	
	Clients et autres débiteurs	16
	Actifs sur contrat	
	Autres créances	163
	Autres actifs courants	
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	412
	Total II	**591**
	Immeubles détenus en vue de la vente	
	Total III	**-**
	Total des actifs (I + II + III)	**1 307**

PASSIF (en K€)		31/12/2024 FSDV
CAPITAUX PROPRES	Capital	2 329
	Prime d'emission	-
	Réserves consolidées	- 1 057
	Résultat net part du groupe	- 299
	Capitaux propres part du groupe	**973**
	Participations ne donnant pas le contrôle	
	Résultat des minoritaires	
	Intérêts minoritaires	**-**
	Total I	**973**
Prov.	Provisions pour risques et charges	217
	Provisions pour engagement retraite	
	Total II	**217**
PASSIFS NON COURANTS	Emprunts et dettes financières	
	Emprunts obligataires	
	Emprunts auprès des établissements de crédit	
	Autres emprunts et dettes assimilées	
	Instruments financiers dérivés	
	Dette sur droit d'utilisation	
	Dépôts de garantie	
	Avantages du personnel	
	Impôts différés passifs	
	Total III	**-**
PASSIFS COURANTS	Emprunts et dettes financières	
	Emprunts auprès des établissements de crédit	
	Emprunts obligataires	
	Intérêts courus	
	Autres emprunts et dettes assimilés	
	Dette sur droit d'utilisation	
	Dépôts de garantie	
	Dettes financières diverses	
	Dettes d'exploitation	
	Dettes fournisseurs et autres créditeurs	80
	Dettes fiscales et sociales	31
	Autres dettes	7
	Autres Passifs courants	
	Passifs sur contrats	
	Total IV	**117**
	Passifs destinés à être cédés	
	Total V	**-**
	Total du passif (I + II + III+ IV+V)	**1 307**

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	31/12/2024 FSDV
Ventes de marchandises	
Production vendue (Biens)	
Production vendue (Services et Travaux)	
Montant net du chiffre d'affaires	**-**
Production stockée	
Production immobilisée	
Subventions d'exploitation	
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	
Autres produits	
Total des produits d'exploitation	**-**
Achats consommés	
Services extérieurs	
Autres achats et charges externes	- 128
Impôts et taxes	- 14
Frais de personnel	- 174
Dotations aux amortissements et provisions	-
Autres charges d'exploitation	- 0
Charges d'exploitation	**- 316**
Résultat d'exploitation	**- 316**
Produits financiers	17
Produits financiers	**17**
Dotations aux amortissements, aux dépréciation et aux provisions	
Intérêts et charges assimilées	
Autres charges financiers	- 0
Charges financières	
Résultat Financier	**17**
Produits exceptionnels	
Charges exceptionnelles	
Résultat exceptionnel	**-**
Impôt sur les résultats	
Régularisation exceptionnelle d'impôt sur exercices prescrits	
RÉSULTAT NET	**- 299**
Résultat des minoritaires	
Résultat net attribuable aux actionnaires de la société	

ANNEXE 6 – INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA DE LA SOCIETE

1. Introduction et cadre réglementaire

1.1 Introduction

Messieurs Louis Ramé et Nicolas Ramé envisagent d'apporter à FSDV 179 998 actions d'OPUPELUS représentant 89,999% du capital et des droits de vote d'OPUPELUS La Société émettra en rémunération de l'apport, quatorze millions deux cent quatre-vingt-cinq mille six cent soixante-huit (14.285.668) Actions Nouvelles d'une valeur nominale de quinze euros et cinquante centimes (15,50 €) de valeur nominale chacune.

A l'issue de l'opération Messieurs Louis Ramé et Nicolas Ramé détiendront chacun 49,48% du capital et des droits de vote théorique de la Société.

Les Informations Financières Pro Forma de la Société (non auditées) présentées ci-après se composent du bilan pro forma (non audité) et du compte de résultat pro forma (non audité) pour l'exercice clos au 31 décembre 2024 complété par les notes explicatives ; elles ont été établies en vue de représenter les effets pro forma de l'Apport de Titres.

A la date du Prospectus, la Société est une société dont l'activité est limitée à la disposition et à la gestion de ses actifs, principalement immobiliers. Post-Apport, la Société aura pour activité la détention de participations majoritaires dans toutes sociétés civiles ou commerciales et la participation active à la conduite de la politique et au contrôle de celles-ci. Elle exercera également les activités de prestations de services, de marchand de biens, de promotion immobilière et de construction d'immeubles ainsi que l'achat, la vente, la location, l'installation et l'exploitation, directement ou indirectement, de tous immeubles et ensembles immobiliers.

Les ajustements pro forma inclus dans les Informations Financières Pro Forma (non auditées) sont limités aux ajustements directement imputables à l'Apport et pouvant être étayés par des faits.

Le compte de résultat pro forma (non audités) a été établi au 31 décembre 2024 en retenant comme hypothèse que l'Apport a eu lieu à la date d'ouverture de la période couverte par ce compte de résultat, soit le 1er janvier 2024. Le bilan pro forma (non audité) a été établi au 31 décembre 2024 en retenant comme hypothèse que l'Apport a eu lieu à la date de clôture de la période couverte, soit le 31 décembre 2024. Les Informations Financières Pro Forma (non auditées) se fondent sur un certain nombre d'hypothèses jugées raisonnables à la date du présent document et dans le contexte de l'opération.

1.2 Base de préparation

Les présentes Informations Financières Pro Forma (non auditées) ont été établies à partir des éléments suivants afin de présenter l'opération au 31 décembre 2024 :

- Compte de résultat consolidé audité du groupe BMG et du bilan consolidé audité du Groupe BMG au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024, établis conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB tells qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2024 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

- Les principes comptables retenus au 31 décembre 2024 sont les mêmes que ceux

retenus pour les états financiers consolidés de BMG au 31 décembre 2024.

- Comptes de résultat consolidé FSDV (non audité) et du bilan FSDV (non audité) du 1er avril 2024 au 31 décembre 2024, établis conformément aux normes et interprétations IFRS de l'IASB tells qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2024 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Les Informations Financières Pro Forma (non auditée) sont présentées en K euros.

Les Informations Financières Pro Forma ont été établies selon les principes comptables de l'acquéreuse comptable, i.e. le Groupe BMG.

1.3 Cadre réglementaire

Les Informations Financières Pro Forma doivent être lues en lien avec les notes annexes des comptes consolidés audités du Groupe BMG au 31 décembre 2024.

2 Etats financiers pro forma

2.1 Bilan pro forma

Actif (non audité)

ACTIF (en K€)		Notes	31/12/2024 FSDV	BMG	Ajustement pro forma	Proforma
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations incorporelles					
	Logiciels			796		796
	Goodwill	Annexe 6 - 3.2.1.		-	1 629	1 629
	Autres immo. incorporelles		5	-		5
						-
	Immeuble de placement		696	824 862		825 558
						-
	Droits d'utilisation des actifs loués			9 028		9 028
						-
	Immobilisations corporelles					-
	Immeubles détenus en propre			12 781		12 781
	Autres immobilisations corporelles			11 626		11 626
	Immobilisations en cours			92		92
						-
	Actifs financiers					-
	Autres participations			300		300
	Autres titres immobilisés			3 119		3 119
	Autres actifs financiers		15	11 287		11 302
						-
	Impôts différés actifs			926		926
	Total I		**716**	**874 816**	**1 629**	**877 161**
ACTIFS COURANTS	Stock					
	D'immeubles			-		-
	De matières premières et produits finis			981		981
	Créances					-
	Clients et autres débiteurs		16	24 357		24 373
	Actifs sur contrat			812		812
	Autres créances		163	8 383		8 546
	Autres actifs courants			1 668		1 668
	Trésorerie et équivalents de trésorerie		412	15 012		15 424
	Total II		**591**	**51 213**	**-**	**51 804**
	Immeubles détenus en vue de la vente			20 007		20 007
	Total III		**-**	**20 007**	**-**	**20 007**
	Total des actifs (I + II + III)		**1 307**	**946 037**	**1 629**	**948 973**

Passif (non audité)

PASSIF (en K€)		Notes	31/12/2024 FSDV	BMG	Ajustement pro forma	Proforma
CAPITAUX PROPRES	Capital	Annexe 6 - 3.2.2.	2 329	30	- 2 332	28
	Prime d'apport	Annexe 6 - 3.2.2.	-		2 602	2 602
	Réserves consolidées		- 1 057	380 647	- 36 709	342 881
	Résultat net part du groupe		- 299	- 48 551	4 855	- 43 994
	Capitaux propres part du groupe		**973**	**332 126**	**- 31 584**	**301 516**
	Participations ne donnant pas le contrôle	Annexe 6 - 3.2.3		-	38 068	38 068
	Résultat des minoritaires	Annexe 6 - 3.2.3		-	- 4 855	- 4 855
	Intérêts minoritaires		**-**	**-**	**33 213**	**33 213**
	Total I		**973**	**332 126**	**1 629**	**334 728**
Provisions	Provisions pour risques et charges		217	-		217
	Provisions pour engagement retraite			-		-
	Total II		**217**	**-**	**-**	**217**
PASSIFS NON COURANTS	Emprunts et dettes financières					
	Emprunts obligataires			-		-
	Emprunts auprès des établissements de crédit			389 830		389 830
	Autres emprunts et dettes assimilées			2 989		2 989
	Instruments financiers dérivés			3 316		3 316
	Dette sur droit d'utilisation			9 101		9 101
	Dépôts de garantie			9 119		9 119
	Avantages du personnel			266		266
	Impôts différés passifs			94 680		94 680
	Total III		**-**	**509 300**	**-**	**509 300**
PASSIFS COURANTS	Emprunts et dettes financières					
	Emprunts auprès des établissements de crédit			39 115		39 115
	Emprunts obligataires			6 000		6 000
	Intérêts courus			2 105		2 105
	Autres emprunts et dettes assimilés			501		501
	Dette sur droit d'utilisation			511		511
	Dépôts de garantie			2 778		2 778
	Dettes financières diverses			4 060		4 060
	Dettes d'exploitation					-
	Dettes fournisseurs et autres créditeurs		80	18 449		18 529
	Dettes fiscales et sociales		31	8 273		8 304
	Autres dettes		7	1 104		1 110
	Autres Passifs courants			18 715		18 715
	Passifs sur contrats			67		67
	Total IV		**117**	**101 677**	**-**	**101 795**
	Passifs destinés à être cédés			2 933		2 933
	Total V		**-**	**2 933**	**-**	**2 933**
	Total du passif (I + II + III+ IV+V)		**1 307**	**946 037**	**1 629**	**948 973**

2.2 Compte de résultat pro forma (non audité)

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	31/12/2024				
	Notes	FSDV	BMG	Ajustement pro forma	Proforma
Revenus locatifs			57 676		57 676
Charges locatives nettes non refacturées			- 4 566		- 4 566
Refacturation de charges			19 603		19 603
Charges locatives			- 24 169		- 24 169
Frais de gestion refacturés			1 764		1 764
Chiffre d'affaires locatif net		-	**54 874**	-	**54 874**
Chiffre d'affaires promotion immobilière			538		538
Revenus Foncière		-	**55 412**	-	**55 412**
Vente de services de Coworking			5 546		5 546
Revenus locatifs Coworking			**5 546**		**5 546**
Production vendue de biens			1 849		1 849
Production vendue de services			3 152		3 152
Revenus sur construction des immeubles			**5 002**		**5 002**
Revenus consolidés			**65 959**		**65 959**
Achats consommés		- 1	- 4 313		- 4 314
Services extérieurs		- 169	- 14 766		- 14 935
Impôts et taxes		- 19	- 845		- 864
Frais de personnel		- 232	- 8 960		- 9 192
Dotations aux amortissements et provisions		-	- 5 064		- 5 064
Autres produits et charges d'exploitation		- 0	531		531
Résultat opérationnel des immeubles		- **421**	**32 543**	-	**32 122**
Résultat des cessions d'actifs		-	- 1 144		- 1 144
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles		-	- 58 964		- 58 964
Résultat opérationnel courant		- **421**	- **27 565**	-	- **27 986**
Autres prod. et ch. opérationnels non courants			1 505		1 505
Dépréciation du Goodwill			- 20 871		- 20 871
Résultat opérationnel		- **421**	- **46 931**	-	- **47 352**
Produits financiers		23	1 230		1 253
Coût de l'endettement financier brut			- 22 408		- 22 408
Coût de l'endettement financier net		**23**	- **21 179**	-	- **21 156**
Autres produits et charges financiers		- 0	675		675
Résultat Financier		**23**	- **20 503**	-	- **20 481**
Impôt sur les résultats			18 884		18 884
RÉSULTAT NET		- **398**	- **48 551**	-	- **48 949**
Résultat des minoritaires					- 4 855
Résultat net attribuable aux actionnaires de la société					- 48 850

Le résultat de FSDV sur la période du 1er avril 2024 au 31 décembre 2024 (période de 9 mois) a été extrapolé pour représenter le résultat de FSDV sur une période de 12 mois.

3 Notes relatives aux Informations Financières Pro Forma

3.1 Principes comptables et ajustements Pro Forma

3.1.1 Référentiel comptable

Les Informations Financières Pro Forma sont établies sur la base des principes d'évaluation et de présentation historiques des groupes comme décrit dans le point 1.1 de la présente **Annexe 6**.

3.1.2 Principes de préparation des états financiers pro forma

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par l'IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, implique que la direction du Groupe BMG procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les coûts liés à l'opération et les impacts fiscaux y afférents n'ont pas été pris en compte dans les états financiers pro forma car non matériels.

3.2 Ajustements pro forma

Les Informations Financières Pro Forma, qui ont été établies à titre d'information seulement, traitent par essence d'une situation hypothétique et, par conséquent, ne sont pas représentatives de la situation financière ou des résultats du groupe combiné FSDV-BMG.

Sur le plan comptable, OPUPELUS est réputée acquérir FSDV conformément aux paragraphes B13 à B18 de la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » (« IFRS 3 »). Après avoir examiné et considéré l'ensemble des faits et circonstances liés à l'opération[10], les directions de FSDV et du Groupe BMG ont déterminé qu'OPUPELUS serait l'acquéreur sur le plan comptable. Par conséquent, du point de vue comptable, l'Apport sera réputé représenter l'acquisition de FSDV par le Groupe BMG, bien que, juridiquement, FSDV soit l'acquéreur et sera l'entité émettrice des actions nouvelles au profit des actionnaires d'OPUPELUS.

Il est par ailleurs précisé que FSDV constitue bien une « entreprise » au sens des paragraphes 3 et B7 d'IFRS 3. En effet, bien que FSDV ait progressivement cédé ses filiales à activité industrielle et commerciale, elle continue d'exercer une organisation économique structurée comprenant la gestion de ses filiales à activité financière ainsi que du patrimoine immobilier qu'elle détient en propre. Ainsi, FSDV possède les organes de direction (Directoire, Conseil de Surveillance, Comité d'Audit) lui permettant de définir une stratégie pour gérer ses actifs fonciers.[11]

Les ajustements pro forma appliqués aux Informations Financières Pro Forma sont limités aux ajustements pouvant être étayés par des éléments factuels.

Les Informations Financières Pro Forma ne reflètent pas d'éléments ne pouvant pas être identifiés ou déterminés à la date du présent prospectus, comme par exemple :

- des coûts de restructuration et d'intégration susceptibles d'être encourus suite à l'Apport,

[10] Bien que juridiquement ce soit FSDV (société bénéficiaire de l'apport) qui émette des titres en échange des actions du Groupe BMG, ce sont en réalité Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, apporteurs des titres du Groupe BMG, qui obtiennent le contrôle de FSDV post-apport.
En effet, ils détiendront ensemble plus de 98 % du capital et des droits de vote de FSDV, ce qui leur confère un contrôle effectif. Cette majorité leur permet de nommer les membres du conseil de surveillance, lesquels désignent le directoire. De surcroît, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME seront les seuls membres du directoire de FSDV, assurant ainsi la continuité du pouvoir exécutif issu du Groupe BMG. Enfin, la taille relative des entités est significativement déséquilibrée : l'apport est valorisé à 249.999.222,20 €, contre 2.629.375 € pour la société bénéficiaire de l'apport.

[11] Ces éléments démontrent l'existence d'éléments d'entrée, de processus et de la capacité à générer des sorties économiques.

- des synergies, des sources d'efficience opérationnelle et des économies susceptibles de résulter de l'Apport,
- des éléments spécifiques ou d'autres coûts susceptibles d'être encourus et difficiles à identifier de manière exhaustive à ce stade et dont il n'est pas attendu qu'ils aient une incidence prolongée sur FSDV et/ou le Groupe BMG.

En raison de leur nature, les Informations Financières Pro Forma traitent d'une situation hypothétique et n'ont pas vocation à être représentatives ou indicatives des résultats opérationnels ou de la situation financière qui auraient été ceux du groupe combiné FSDV/BMG si l'Apport avaient eu lieu au 1er janvier 2024 dans le compte de résultat consolidé pro forma non audité ou au 31 décembre 2024 dans le bilan consolidé non audité ; de même, les Informations Financières Pro Forma n'ont pas vocation à être indicatives des résultats opérationnels ou de la situation financière futurs du groupe combiné FSDV/BMG. Les Informations Financières Pro Forma sont basées sur un certain nombre d'hypothèses que le Groupe BMG comme FSDV considèrent comme raisonnables à la date du présent prospectus.

Les résultats effectifs pourraient différer substantiellement des informations pro forma présentées en raison du fait qu'ils dépendront d'un certain nombre de variables parmi lesquelles notamment toute évaluation significative (comme la juste valeur des actifs acquis) ou hypothèses de marché (conjoncture immobilière notamment).

Immédiatement avant la date d'acquisition :

- FSDV à 150 250 actions en circulation (dont 36 559 actions propres)
- BMG a 200 000 actions en circulation, dont 179 998 sont apportées

A la date d'acquisition :

- FSDV émet 14 285 668 actions en échange de 179 998 actions de BMG
- Les actionnaires de BMG détiennent 98.96% (14 285 668 / 14 435 918)
- Les actionnaires de FSDV détiennent 1,04% (150 250 / 14 435 918)
- Le prix de marché d'une action de FSDV est de 17,50 euros
- La juste valeur estimée d'une action de BMG est de 1 388,90 euros

3.2.1 Goodwill

Juste valeur de la contrepartie transférée
La juste valeur de la contrepartie effectivement transférée doit être évaluée selon la mesure la plus fiable. Un traité d'apport ayant été signé en date du 22 mai 2025, nous retenons la valeur des sociétés définies lors de l'opération.

La juste valeur de la contrepartie effectivement transférée est calculée en utilisant le nombre d'actions de la société BMG qui auraient été émises aux actionnaires de la société FSDV à la date de l'opération pour conférer aux actionnaires de FSDV une participation équivalente dans BMG à celle qu'elle détient post-opération (1.04%).

Juste valeur de la contrepartie transférée 2 602 030 euros

Goodwill
Le goodwill est évalué comme étant l'excédent de la juste valeur de la contrepartie effectivement transférée par rapport au montant des actifs et des passifs identifiables comptabilisés de FSDV.

Juste valeur de la contrepartie transférée 2 602 030 euros

Valeurs comptabilisées nettes des actifs et des passifs identifiables de FSDV

Actif	1 307 000 euros
Passif	334 000 euros
Goodwill	1 629 030 euros

Le prix de marché d'une action de FSDV à la date d'acquisition est de 17,50 €. L'impact sur le goodwill d'une variation à la hausse ou à la baisse de 5% du prix de marché d'une action serait de 130 k€ (selon le cas, à la hause ou à la baisse).

3.2.2 Les capitaux propres part du groupe

Capital social
Le montant du capital social post-opération est égal :

Capital de BMG avant l'opération	30 489,80 euros
Pourcentage apporté	89,999%
Nombre d'actions à créer BMG	1 873,446
Valeur nominale unitaire de l'action BMG	0,15 euros
Capital social	27 726,12 euros
(30489.80 * 89.999%) + (1873.446 * 0.15)	

Prime d'apport
La prime d'apport est la différence entre la juste valeur de la contrepartie transférée et l'augmentation de capital soit 2 602 030 – (1.873,446 * 0,15)

Prime d'apport	2 601 748,98 euros

3.2.3 Intérêts minoritaires

Il sera apporté 179.998 actions d'Opupelus, représentant 89,999% du capital et des droits de vote d'Opupelus, à la Société. Les intérêts minoritaires représentent la quote-part des capitaux propres d'Opupelus de 10% qui revient aux actionnaires minoritaires.

ANNEXE 7 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE BMG RELATIFS AUX EXERCICES CLOS EN 2022, 2023 ET 2024

DocuSign Envelope ID: FB7C0211-EA51-4C79-AE1A-2A8B52A3E3A7

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

MAZARS
Asturia A
4 rue Edith Piaf
44800 Saint-Herblain

SAS OPUPELUS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022
SAS OPUPELUS
Le Bois Montbourcher - 49220 CHAMBELLAY

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

MAZARS
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
à directoire et conseil de surveillance
Société de commissariat aux comptes et d'expertise comptable
Siège social : 61, rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie
RCS Nanterre B 784 824 153

DocuSign Envelope ID: FB7C0211-EA51-4C79-AE1A-2A8B52A3E3A7

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

MAZARS
Asturia A
4 rue Edith Piaf
44800 Saint-Herblain

SAS OPUPELUS

Le Bois Montbourcher - 49220 CHAMBELLAY

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

À la collectivité des associés de la société OPUPELUS SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société OPUPELUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

MAZARS
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
à directoire et conseil de surveillance
Société de commissariat aux comptes et d'expertise comptable
Siège social : 61, rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie
RCS Nanterre B 784 824 153

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les notes « G-5. Les immeubles de placement » et « H-5. Risque lié à l'évaluation du patrimoine » de l'annexe exposent les méthodes relatives à l'évaluation des immeubles de placement et les impacts potentiels d'une baisse de valeur. Notre appréciation s'est fondée sur l'analyse du caractère approprié de la méthode comptable retenue ainsi que du caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations ainsi que sur l'information donnée en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du Président.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

DocuSign Envelope ID: FB7C0211-EA51-4C79-AE1A-2A8B52A3E3A7

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris La Défense, le 5 mai 2023
KPMG SA

Saint-Herblain, le 5 mai 2023
MAZARS

DocuSigned by:
2229C4DE26F24D3...

DocuSigned by:
952351A6D899405...

François PLAT
Associé

Eve MARTINEAU
Associée

Arnaud LE NEEN
Associé

DocuSign Envelope ID: 657BD004-6A6F-46E2-85DC-DD5B9A85155C

Immeuble Asturia Bat C
4, rue Edith Piaf
44800 Saint-Herblain

Tour Eqho
2, avenue Gambetta
92066 Paris

OPUPELUS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

Forvis Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 61, rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense Cedex
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

KPMG
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à conseil d'administration
Siège social : Tour Eqho, 2, avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex
Capital de 5 497 100 euros - RCS Nanterre 775 726 417

DocuSign Envelope ID: 657BD004-6A6F-46E2-85DC-DD5B9A85155C

OPUPELUS
Société par actions simplifiée
RCS : Angers 392 057 295

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

A la collectivité des associés de la société OPUPELUS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société OPUPELUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

DocuSign Envelope ID: 657BD004-6A6F-46E2-85DC-DD5B9A85155C

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les notes « F-5. Les immeubles de placement » et « G-5. Risque lié à l'évaluation du patrimoine » de l'annexe exposent les méthodes relatives à l'évaluation des immeubles de placement et les impacts liés à une variation du taux de rendement. Notre appréciation s'est fondée sur l'analyse du caractère approprié de la méthode comptable retenue ainsi que du caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations ainsi que sur l'information donnée en annexe.

La note « F-4 Goodwill » de l'annexe expose les méthodes relatives à la détermination du goodwill et aux tests de perte de valeur effectués. Notre appréciation s'est fondée sur l'analyse du caractère approprié de la méthode comptable retenue et des modalités de mise en œuvre des tests. Nous avons également apprécié le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour la réalisation des tests de perte de valeur, ainsi que l'information donnée en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du président.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

DocuSign Envelope ID: 657BD004-6A6F-46E2-85DC-DD5B9A85155C

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces

informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars

Saint-Herblain, le 11 juin 2024

DocuSigned by:
Arnaud LE NEEN
952351A6D896405...

Arnaud Le Néen

Associé

DocuSigned by:
2229C4DE26F24D3...

Eve Martineau

Associée

KPMG

Paris, le 11 juin 2024

François Plat

Associé

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

FORVIS MAZARS SA
Immeuble Asturia Bat C
4, rue Edith Piaf
44800 Saint-Herblain

SAS OPUPELUS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

SAS OPUPELUS

Le Bois Montbourcher 49220 CHAMBELLAY

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by gu rantee .

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

FORVIS MAZARS SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 61, rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense Cedex
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

FORVIS MAZARS SA
Immeuble Asturia Bat C
4, rue Edith Piaf
44800 Saint-Herblain

SAS OPUPELUS

Le Bois Montbourcher 49220 CHAMBELLAY

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024
À la collectivité des associés de la société OPUPELUS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société OPUPELUS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

FORVIS MAZARS SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 61, rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense Cedex
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

FORVIS MAZARS SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 61, rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense Cedex
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note *A -1. Comparabilité des comptes 2023-2024* de l'annexe des comptes consolidés concernant le changement de présentation de l'élimination de l'activité intragroupe Constructions.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les notes *F-6. Les immeubles de placement* et *G-5. Risque lié à l'évaluation du patrimoine* des notes annexes aux états financiers exposent les méthodes relatives à l'évaluation des immeubles de placement et les impacts liés à une variation du taux de rendement. Notre appréciation s'est fondée sur l'analyse du caractère approprié de la méthode comptable retenue ainsi que du caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations ainsi que sur l'information donnée en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du Président.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris La Défense, le 17 avril 2025

KPMG SA

François PLAT

Associé

Saint-Herblain, le 17 avril 2025

FORVIS MAZARS SA

Arnaud LE NEEN

Associé

Eve MARTINEAU

Associée

ANNEXE 8 - RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

Docusign Envelope ID: D7F5ED54-1B2F-49F8-9C4B-771770C74DDF

AUDIT SYNTHESE
15/17, rue Marsollier
75002 PARIS

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris

ADN PARIS
109, rue de Courcelles
75017 PARIS

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie régionale de Paris

FAYENCERIES DE SARREGUEMINES DIGOIN & VITRY-LE- FRANCOIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les Informations Financières Pro Forma

Période close le 31 décembre 2024

Docusign Envelope ID: D7F5ED54-1B2F-49F8-9C4B-771770C74DDF

FAYENCERIES DE SARREGUEMINES DIGOIN & VITRY-LE-FRANCOIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES SUR LES INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

Période close le 31 décembre 2024

A la Présidente du Directoire de la société FAYENCERIES DE SARREGUEMINES DIGOIN & VITRY-LE-FRANCOIS,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (UE) 2017/1129 complété par le règlement délégué (UE) 2019/980, nous avons établi le présent rapport sur les informations financières pro forma de la société FAYENCERIES DE SARREGUEMINES DIGOIN & VITRY-LE-FRANCOIS (la « **Société** ») relatives à la période close le 31 décembre 2024 incluses dans la partie du prospectus établi à l'occasion de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris de 14.285.668 actions nouvelles à émettre par la Société en contrepartie des apports en nature d'actions de la société OPUPELUS (les « **Informations Financières Pro Forma** »).

Ces Informations Financières Pro Forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'apport en nature d'actions de la société OPUPELUS aurait pu avoir sur le bilan consolidé au 31 décembre 2024 et le compte de résultat consolidé de la période close le 31 décembre 2024 de la société si l'opération avait pris effet au 1er janvier 2024. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération ou l'évènement était intervenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

Ces Informations Financières Pro Forma ont été établies sous votre responsabilité en application des dispositions du règlement (UE) 2017/1129 et des orientations de l'ESMA relatives aux informations financières pro forma.

Il nous appartient sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion, dans les termes requis par l'annexe 20, section 3, du règlement délégué (UE) 2019/980, sur le caractère correct de l'établissement des Informations Financières Pro Forma sur la base indiquée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne comportent ni audit ni examen limité des informations financières sous-jacentes à l'établissement des Informations Financières Pro Forma, ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces Informations Financières Pro Forma ont été établies concordent avec les documents source tels que décrits dans les notes explicatives aux Informations Financières Pro Forma, à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la direction de la Société pour collecter les informations et les explications que nous avons estimé nécessaires.

Docusign Envelope ID: D7F5ED54-1B2F-49F8-9C4B-771770C74DDF

A notre avis :

- Les Informations Financières Pro Forma ont été établies correctement sur la base indiquée ;
- Cette base est conforme aux méthodes comptables appliquées par la Société.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la période prise en compte du bilan et du compte de résultat de la Société décrite dans les notes explicatives aux Informations Financières Pro Forma présentées.

Ce rapport est émis aux seules fins de l'approbation du prospectus par l'AMF et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Paris, le 12 juin 2025

Les Commissaires aux Comptes

AUDIT SYNTHESE	ADN PARIS
Signé par : Frederic Velozzo 1F1F627C312249B...	DocuSigned by: Philippe SIXDENIER 1A35C22A096B4FD...
Frédéric Vélozzo	Philippe Sixdenier

ANNEXE 9 – TRAITE D'APPORT

Docusign Envelope ID: 51CA7AF5-BD2E-4AA6-939D-5D1AE5ECB873

TRAITE D'APPORT EN NATURE D'ACTIONS

DE LA SOCIETE OPUPELUS

A LA SOCIETE FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS

(le « Traité »)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

(1) Monsieur Louis RAME, né le 23 août 1987 à Nantes (44), de nationalité française, demeurant 1, rue de l'Eglise – 49220 Chambellay,

ci-après dénommé « **Louis RAME** »,

(2) Monsieur Nicolas RAME, né le 27 juillet 1990 à Nantes (44), de nationalité française, demeurant 4, route de Saint-Martin – 49220 Chambellay,

ci-après dénommé « **Nicolas RAME** »,

les soussignés (1) et (2) étant ci-après désignés ensemble les « **Apporteurs** » et individuellement un « **Apporteur** »,

ET

(3) FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS, société anonyme au capital de 2.328.875 euros, ayant son siège social 5, rue du Helder – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 562 047 605, représentée par Madame Karine FENAL, dûment habilitée aux fins des présentes,

ci-après dénommée la « **Société Bénéficiaire** ».

Les Apporteurs et la Société Bénéficiaire sont ci-après dénommés collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

I – Motifs et buts de l'apport de titres

Les Apporteurs détiennent ensemble l'intégralité du capital et des droits de vote de la société OPUPELUS, société par actions simplifiée au capital de 30.489,80 euros, ayant son siège social Le Bois Montbourcher – 49220 Chambellay, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angers sous le numéro 392 057 295 (« **OPUPELUS** » ou la « **Société** »).

Docusign Envelope ID: 51CA7AF5-BD2E-4AA6-939D-5D1AE5ECB873

OPUPELUS est la société *holding* du groupe BMG, un industriel de l'immobilier et promoteur, constructeur, proposant également une offre de coworking sur tout le territoire national.

Afin de permettre au groupe BMG d'accéder aux marchés financiers, les Apporteurs ont souhaité faire apport à la Société Bénéficiaire (l' « **Apport** ») :

- de la pleine propriété de quatre-vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (89.999) actions que Louis RAME détient au sein de la Société, et

- de la pleine propriété de quatre-vingt-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (89.999) actions que Nicolas RAME détient au sein de la Société,

(ensemble, les « **Actions Apportées** »).

II – Caractéristiques de la Société

La Société a notamment pour activité l'achat, la vente, la location, l'installation et l'exploitation de tous immeubles et ensembles immobiliers, l'acquisition et la cession de parts de sociétés immobilières.

Le capital social de la Société s'élève à trente mille quatre cent quatre-vingt-neuf euros et quatre-vingt centimes (30.489,80 €) divisé en deux cent mille (200.000) actions ayant chacune une valeur nominale d'environ quinze centimes (0,15 €).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1. DESIGNATION DE L'APPORT

1.1. Sous réserve de la réalisation des conditions visées à l'Article 4 ci-après, les Apporteurs s'engagent à apporter à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini à l'Article 4 ci-après) à la Société Bénéficiaire qui l'accepte, les Actions Apportées.

1.2. A la Date de Réalisation, les Actions Apportées seront entièrement libérées et libres de toute sûreté, privilège, gage, servitude, charge ou restriction de quelque nature que ce soit, promesse de vente ou d'achat, ou tout autre droit de tiers ou obligation de quelque nature que ce soit.

1.3. La Société Bénéficiaire prendra les Actions Apportées telles qu'elles existent à la Date de Réalisation.

1.4. La Société Bénéficiaire accepte l'Apport, sous les garanties prévues aux présentes et moyennant la rémunération stipulée à l'Article 3 ci-après.

2. METHODE D'EVALUATION DE L'APPORT

2.1. Evaluation de l'Apport

2.1.1. L'Apport envisagé aux termes du présent Traité sera réalisé à titre pur et simple et sera rémunéré par l'attribution d'actions à émettre par la Société Bénéficiaire conformément à ce qui est prévu ci-après.

Docusign Envelope ID: 51CA7AF5-BD2E-4AA6-939D-5D1AE5ECB873

2.1.2. Dès lors que l'Apport est réalisé par des personnes physiques à une personne morale, l'opération est réputée être réalisée sous contrôle distinct et ainsi doit être réalisée, au plan comptable, sur la base de la valeur réelle des Actions Apportées.

2.1.3. La Société a été valorisée à la somme de deux cent soixante-dix-sept millions sept cent quatre-vingts mille euros (277.780.000 €).

Cette valorisation a été déterminée sur la base des capitaux propres consolidés de la Société au 31 décembre 2024 (établis selon les normes IFRS) en tenant compte d'une distribution de dividendes à intervenir avant la Date de Réalisation (entre 2,5 et 4 millions d'euros) et en appliquant une décote de foncière de 15%.

2.2. Vérification de l'Apport

2.2.1. Conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'Apport ont, préalablement à leur réalisation définitive, été soumis à l'appréciation d'un commissaire aux apports, désigné par le Président du Tribunal des activités économiques de Paris, statuant sur requête, selon les modalités prévues par la loi.

2.2.2. A cet effet, le président du Tribunal des activités économiques de Paris a désigné Monsieur Damien Potdevin et Monsieur François Pinault en qualité de co-commissaires aux apports, avec pour mission **(i)** d'apprécier la valeur de l'Apport, et **(ii)** d'établir un rapport à l'attention des associés de la Société Bénéficiaire, conformément aux dispositions des articles L. 225-147 et R. 225-136 du Code de commerce.

3. REMUNERATION DE L'APPORT

3.1. Sans préjudice des stipulations de l'Article 2, et conformément aux règles rappelées par la doctrine administrative BOI-IS-FUS-30-20 n°20, les Parties conviennent que la rémunération de l'Apport sera déterminée sur la base de la valeur réelle des Actions Apportées.

3.2. Dans le cadre de l'Apport, la Société a été valorisée à la somme de deux cent soixante-dix-sept millions sept cent quatre-vingts mille euros (277.780.000 €), soit mille trois cent quatre-vingt-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (1.388,90 €) par action composant le capital de la Société.

3.3. En conséquence, l'Apport est valorisé à la somme totale de deux cent quarante-neuf millions neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille deux cent vingt-deux euros et vingt centimes (249.999.222,20 €), soit mille trois cent quatre-vingt-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (1.388,90 €) par Action Apportée.

3.4. La Société Bénéficiaire est valorisée globalement à un million neuf cent quatre-vingt-neuf mille cinq cent quatre-vingt-treize euros (1.989.593 €) (déduction faite des 36.559 actions FSDV détenues directement ou indirectement par FSDV), soit dix-sept euros et cinquante centimes (17,50 €) par action composant le capital social de la Société Bénéficiaire.

3.5. D'un point de vue juridique, l'Apport est placé sous le régime juridique des apports en nature tel que fixé par les dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce.

Docusign Envelope ID: 51CA7AF5-BD2E-4AA6-939D-5D1AE5ECB873

3.6. Ainsi, en contrepartie de l'Apport, il sera attribué aux Apporteurs quatorze millions deux cent quatre-vingt-cinq mille six cent soixante-huit (14.285.668) actions d'une valeur nominale de quinze euros et cinquante centimes (15,50 €) par action (les « **Actions Nouvelles** »), induisant une parité d'environ 79,36571 Actions Nouvelles par Action Apportée, qui seront émises à leur montant nominal par la Société Bénéficiaire à la Date de Réalisation en rémunération de l'Apport et selon la répartition suivante :

(i) à hauteur de sept millions cent quarante-deux mille huit cent trente-quatre (7.142.834) Actions Nouvelles seront attribuées à Louis RAME, et

(ii) à hauteur de sept millions cent quarante-deux mille huit cent trente-quatre (7.142.834) Actions Nouvelles seront attribuées à Nicolas RAME.

Les Actions Nouvelles seront émises par la Société Bénéficiaire lors de l'approbation de l'Apport par l'assemblée générale mixte de la Société Bénéficiaire, à titre d'augmentation de son capital social, pour un montant nominal total de deux cent vingt-et-un millions quatre cent vingt-sept mille huit cent cinquante-quatre euros (221.427.854 €), au profit des Apporteurs.

3.7. Cette augmentation de capital sera majorée d'une prime d'apport d'un montant de vingt-huit millions cinq cent soixante-et-onze mille trois cent trente-six euros (28.571.336 €).

Les Apporteurs renoncent à la soulte résultant de l'Apport d'un montant total de trente-deux euros et vingt centimes (32,20 €) (correspondant à la différence entre la valeur totale d'apport de l'ensemble des Actions Apportées et la valeur totale des Actions Nouvelles émises en rémunération de l'Apport).

3.8. Les Actions Nouvelles seront émises par la Société Bénéficiaire à la Date de Réalisation à titre d'augmentation de capital.

3.9. L'Apport sera approuvé et l'augmentation de capital destinée à rémunérer cet Apport sera constatée par l'assemblée générale mixte de la Société Bénéficiaire, conformément à l'Article 4.

3.10. Les Apporteurs auront la pleine propriété des Actions Nouvelles dès la Date de Réalisation.

Les Actions Nouvelles seront négociables et porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation. Elles seront entièrement et immédiatement assimilées aux actions anciennes de même catégorie de la Société Bénéficiaire et seront soumises dès leur création à toutes les dispositions des statuts et aux décisions collectives des associés de la Société Bénéficiaire. Notamment, les Actions Nouvelles donneront droit à toute somme mise en distribution à compter de la Date de Réalisation.

4. CONDITIONS SUSPENSIVES

4.1. L'Apport deviendra définitif à la date de réalisation de la dernière des conditions suivantes (la « **Date de Réalisation** ») :

4.1.1. Dépôt du rapport établi par Monsieur Damien Potdevin et Monsieur François Pinault, co-commissaires aux apports désignés par le Président du Tribunal des activités économiques de Paris en date du 8 avril 2025, appréciant la valeur des Actions Apportées au moins huit (8) jours avant la Date de Réalisation,

Docusign Envelope ID: 51CA7AF5-BD2E-4AA6-939D-5D1AE5ECB873

4.1.2. Obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur le prospectus à établir dans le cadre de l'émission d'actions de la Société Bénéficiaire en rémunération de l'Apport,

4.1.3. Approbation par l'assemblée générale mixte de la Société Bénéficiaire des décisions suivantes :

(i) approbation de l'Apport, de l'évaluation des Actions Apportées et de la rémunération de l'Apport,
(ii) augmentation du capital social de la Société Bénéficiaire subséquente à l'Apport prévue à l'Article 3 ci-dessus,
(iii) modification de l'objet social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
(iv) modification de la dénomination sociale, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
(v) modification du siège social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
(vi) institution d'un seuil de franchissement statutaire fixé à 2% du capital ou des droits de vote de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
(vii) suppression de la clause statutaire excluant expressément l'application du droit de vote double légal, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
(viii) modification de l'exercice social, sous condition suspensive et avec effet à compter de la Date de Réalisation de l'Apport,
(ix) refonte des statuts de la Société, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
(x) délégation de pouvoirs au Directoire aux fins de constater la réalisation des conditions suspensives à la réalisation de l'Apport en cas d'approbation des résolutions par l'assemblée générale,
(xi) pouvoirs donnés au Directoire à l'effet de constater la réalisation définitive de l'Apport et de l'augmentation de capital, et d'apporter aux statuts les modifications corrélatives,
(xii) nomination de Madame Karine FENAL en qualité de membre du Conseil de surveillance, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
(xiii) autorisation à conférer au Directoire de la Société en vue de l'achat par la Société de ses propres actions, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
(xiv) autorisation de réduction de capital de la Société par voie d'annulation des actions auto détenues, sous condition suspensive et avec effet à compter de la date de réalisation de l'Apport,
(xv) pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

4.1.4. obtention d'une décision définitive purgée de tout recours de l'Autorité des marchés financiers portant dérogation à l'obligation de déposer une offre publique obligatoire sur les titres de la Société sur le fondement des dispositions de l'article 234-9,3° du règlement général de l'Autorité des marchés financiers

4.2. La réalisation des conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2025 (sauf accord des Parties de prolonger cette date), à défaut de quoi le Traité sera caduc de plein

Docusign Envelope ID: 51CA7AF5-BD2E-4AA6-939D-5D1AE5ECB873

droit et sans formalité, tous les droits et obligations résultant du Traité seront considérés comme nuls et non avenus, sans indemnités de part ni d'autre.

4.3. Les Conditions Suspensives sont réputées au bénéfice exclusif des Apporteurs, lesquels pourront seuls y renoncer au plus tard le 30 septembre 2025.

4.4. Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, aucun effet rétroactif ne sera attaché aux conditions suspensives prévues au présent Article, que celles-ci soient réalisées ou réputées réalisées.

5. REALISATION

5.1. A la Date de Réalisation, les Apporteurs feront tout le nécessaire afin de permettre le transfert effectif des Actions Apportées à la Société Bénéficiaire et notamment la retranscription de l'Apport dans le registre des mouvements de titres de la Société Bénéficiaire, ainsi que l'accomplissement de toutes formalités requises notamment pour rendre le transfert des Actions Apportées opposable aux tiers.

5.2. A la Date de Réalisation, la Société Bénéficiaire fera tout le nécessaire afin de permettre l'émission effective des Actions Nouvelles et notamment la retranscription de l'émission des Actions Nouvelles dans le registre des mouvements de titres de la Société Bénéficiaire, ainsi que l'accomplissement de toutes formalités requises notamment pour rendre l'émission des Actions Nouvelles opposable aux tiers.

5.3. La Société Bénéficiaire aura seule droit, au titre des Actions Apportées, à toute répartition de bénéfices, de réserves, de plus-values ou d'éléments d'actifs et, d'une manière générale, toute répartition quelconque qui sera opérée par la Société à compter de la Date de Réalisation. Les Apporteurs mettent et subrogent la Société Bénéficiaire dans tous les droits et obligations attachés aux Actions Apportées.

5.4. A compter de la Date de Réalisation, la Société Bénéficiaire supportera tous les impôts, taxes et contributions et autres charges de toutes natures relatives aux Actions Apportées et se chargera d'effectuer toutes les formalités et de remplir les obligations prescrites par la réglementation en vigueur.

5.5. La signature du présent Traité vaut ordre irrévocable de transfert des Actions Apportées à la Société Bénéficiaire et de souscription des Actions Nouvelles par les Apporteurs, à la Date de Réalisation dès la réalisation des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 4.

6. DECLARATIONS ET GARANTIES

6.1. Chacune des Parties déclare et garantit, pour ce qui la concerne :

6.1.1. qu'elle a la capacité requise pour conclure le Traité et exécuter les obligations qu'il met à sa charge,

6.1.2. qu'elle a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour conclure le Traité, et

6.1.3. que le Traité constitue un engagement ayant force obligatoire à son égard et la liant valablement conformément à ses termes.

Docusign Envelope ID: 51CA7AF5-BD2E-4AA6-939D-5D1AE5ECB873

6.2. Les Apporteurs déclarent et garantissent qu'à ce jour et jusqu'à la Date de Réalisation, ils détiennent et détiendront les Actions Apportées en pleine propriété, que celles-ci sont et seront entièrement libérées et non amorties, et qu'elles seront libres de tout privilège, sûreté, gage, servitude, charge ou restriction de quelque nature que ce soit, promesse de vente ou d'achat, ou tout autre droit de tiers ou obligation de quelque nature que ce soit. A cet égard, les Apporteurs s'engagent à ne pas transférer les Actions Apportées autrement que, à la Date de Réalisation, dans le cadre de l'Apport au profit de la Société Bénéficiaire et s'engagent à apporter à la Société Bénéficiaire tout concours nécessaire, après la Date de Réalisation, en vue d'assurer la pleine transmission des Actions Apportées.

6.3. La Société Bénéficiaire déclare et garantit qu'elle ne fait l'objet d'aucune procédure collective, qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements ou, selon le cas, qu'elle ne fait l'objet d'aucune procédure de mise en faillite personnelle, interdiction de gérer ou banqueroute.

6.4. La Société Bénéficiaire déclare et garantit qu'elle est valablement constituée et immatriculée conformément aux lois qui lui sont applicables. La Société Bénéficiaire possède tous les pouvoirs et la capacité nécessaires pour détenir ses actifs et exercer ses activités telles qu'elles sont actuellement conduites ou telles qu'il est actuellement envisagé de les conduire.

7. REGIME FISCAL

7.1. Dispositions générales

L'Apport prendra effet, sur le plan fiscal, à la Date de Réalisation.

L'Apport est soumis au régime de droit commun des apports en nature.

La Société Bénéficiaire est une société soumise à l'impôt sur les sociétés, sans être exonérée de façon permanente par une disposition particulière.

Les Apporteurs et la Société Bénéficiaire, par l'intermédiaire de son représentant pour cette dernière, s'obligent à se conformer à toutes les obligations légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à établir pour le paiement de toutes impositions et taxes résultant de la réalisation définitive des présentes opérations, conformément à ce qui est indiqué ci-après.

7.2. Droits d'enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 810, I du Code général des impôts (le « **CGI** »), l'Apport consenti à titre pur et simple, sera enregistré gratuitement.

7.3. Imposition des plus-values réalisées par les Apporteurs

S'agissant d'un apport de titres effectué au profit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, dont les Apporteurs détiendront le contrôle à l'issue du présent Apport, cet Apport entre dans le champ d'application du dispositif du report d'imposition conformément aux dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI.

Docusign Envelope ID: 51CA7AF5-BD2E-4AA6-939D-5D1AE5ECB873

Les Apporteurs déclarent être informés qu'en application de ces dispositions, ils bénéficieront d'un report d'imposition automatique de la plus-value dégagée à l'occasion du présent Apport jusqu'au moment où il sera procédé :

- à la cession à titre onéreux, au rachat, au remboursement ou à l'annulation des titres de la Société Bénéficiaire reçus en rémunération de l'Apport,

- à la cession à titre onéreux, au rachat, au remboursement ou à l'annulation des titres apportés à la Société Bénéficiaire dans un délai de trois ans à compter de l'Apport, sauf si cette société s'engage à réinvestir 60% du produit de la cession dans une activité économique dans les conditions prévues au 2° du I de l'article 150-0 B ter du CGI,

- au transfert de son domicile fiscal hors de France dans les conditions prévues à l'article 167 bis du CGI.

Les Apporteurs devront par ailleurs respecter les obligations déclaratives exposées ci-après :

- Au titre de l'année de l'Apport : la plus-value réalisée par les Apporteurs sera détaillée sur leur déclaration n°2074-I annexée à la déclaration n°2074 souscrite au titre de l'année au cours de laquelle l'Apport est intervenu. Les Apporteurs devront également reporter le montant de leur plus-value en report d'imposition sur leur déclaration de revenus n°2042, case 8UT,

- Au titre des années suivantes : les Apporteurs mentionneront, chaque année et jusqu'à l'expiration du report d'imposition, en case 8UT de leur déclaration de revenus n°2042, le montant de leur plus-value en report d'imposition.

8. FRAIS – FORMALITES

8.1. Les frais, charges et honoraires de toute nature engagés par chacune des Parties dans le cadre de la préparation ou aux fins de l'exécution du Traité resteront à la charge respective de chacune des Parties, sauf meilleur accord entre celles-ci.

8.2. Les Parties et leurs ayants-droit effectueront toutes les diligences nécessaires à la bonne exécution du Traité, et en particulier accompliront toutes les formalités et produiront tous les actes ou autres documents requis.

9. NOTIFICATIONS

9.1. Les notifications et communications dans le cadre du Traité seront valablement adressées aux Parties à leur adresse figurant en tête des présentes, ou à toute autre adresse que les Parties pourraient avoir indiquée ultérieurement.

9.2. Toute notification ou communication devra être remise en mains propres contre récépissé daté et signé par le destinataire ou adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception et sera présumée reçue à la date apposée par le destinataire sur le récépissé si elle est remise en mains propres ou à sa date de première présentation si elle est adressée par courrier recommandé.

Docusign Envelope ID: 51CA7AF5-BD2E-4AA6-939D-5D1AE5ECB873

10. SUCCESSEURS ET AYANTS-DROIT

Le Traité est conclu pour le seul bénéfice des Parties et ne bénéficiera pas ni ne créera de droits quels qu'ils soient au profit d'une personne physique ou morale non-partie au Traité. Aucune des Parties ne pourra céder l'un quelconque de ses droits ou obligations au titre du Traité sans le consentement préalable écrit de l'autre Partie.

11. DROIT APPLICABLE - TRIBUNAUX COMPETENTS

11.1. Le Traité est régi par le droit français.

11.2. Toute contestation relative à sa validité, son interprétation, l'application, l'exécution ou l'inexécution des présentes sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de Paris.

12. DISPOSITIONS DIVERSES

12.1. Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions du Traité serait déclarée nulle ou sans effet sous quelque forme et pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Traité poursuive ses effets sans discontinuité.

12.2. Chacune des Parties reconnaît et confirme avoir bénéficié des conseils de ses propres avocats et autres conseils professionnels et, en conséquence, reconnaît avoir été capable d'apprécier de manière indépendante et éclairée la portée de ses droits et obligations au titre des présentes et a été en mesure de négocier les termes du présent Traité. Dès lors, aucun avocat ou autre conseil ne saurait être réputé être le rédacteur unique pour le compte de l'ensemble des Parties et chaque Partie reconnaît et accepte que le présent Traité ne saurait être qualifié de contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

12.3. Nonobstant toute stipulation contraire des présentes, chaque Partie reconnaît expressément et accepte que les autres Parties demandent l'exécution forcée de ses obligations en cas de violation par celle-ci de ses obligations au titre du présent Traité, conformément à l'article 1221 du Code civil. Chaque Partie reconnaît et accepte que cette exécution forcée est possible et qu'il n'existe aucune disproportion manifeste entre son coût pour elle et son intérêt pour les autres Parties.

12.4. Chaque Partie accepte de supporter le risque de l'apparition de tout changement de circonstances imprévisibles à la date de signature des présentes qui rendraient l'exécution de ses obligations au titre du Traité excessivement onéreuses. Ainsi, les Parties, pleinement informées des droits que leur octroie l'article 1195 du Code civil, acceptent le risque lié à un changement du contexte dans lequel s'inscrivent les présentes, et renoncent à l'entièreté des droits découlant dudit article, et notamment à former une quelconque action et/ou demande en justice (visant à renégocier et/ou à demander à la juridiction compétente de modifier ou de prononcer la résolution du Traité) sur le fondement de l'article 1195 du Code civil.

Docusign Envelope ID: 51CA7AF5-BD2E-4AA6-939D-5D1AE5ECB873

13. POUVOIRS

13.1. Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

(i) aux soussignés *ès qualités*, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de réitérer l'Apport, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs, et

(ii) aux porteurs d'originaux, copies ou extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'Apport pour faire dépôt, publication, signification, notification et généralement toutes les formalités prescrites par la loi ou qui apparaîtraient nécessaires ou utiles.

13.2. Dans l'hypothèse où un signataire du Traité représenterait plusieurs Parties au Traité, chacune des Parties ainsi représentées autorise et ratifie en tant que de besoin la conclusion du Traité en son nom et pour son compte, conformément aux dispositions de l'article 1161 alinéa 2 du Code civil.

14. SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention sur la preuve, les Parties acceptent de signer électroniquement les présentes par le biais du service DocuSign (www.docusign.com), reconnaissant ainsi à chaque signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présentes par le service DocuSign.

Par l'entremise de la plateforme DocuSign,
Le 22 mai 2025,

DocuSigned by:
D5E88D46B1F74FE...

Monsieur Louis RAME

Signé par :
NICOLAS RAME
EF6EDD1A36D7439...

Monsieur Nicolas RAME

Signé par :
Karine FENAL
0D631BAFEC5847A...

FAYENCERIES DE SARREGUEMINES, DIGOIN & VITRY LE FRANCOIS
Représentée par Karine FENAL

ANNEXE 10 - TABLES DE CONCORDANCE

Afin de faciliter la lecture du Prospectus, la table de concordance présentée ci-dessous permet d'identifier les principales informations requises par l'annexe 1 du règlement européen délégué n°2019/980 du 14 mars 2019, lesquelles figurent dans la première partie du Prospectus :

N°	Sections / Rubriques - Annexe 1	Référence de la 1ère Partie
1	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente	1
1.1	Personnes responsables des informations	1.1
1.2	Attestation des responsables du document	1.2
1.3	Déclaration d'expert	1.3
1.4	Informations provenant de tiers	1.4
1.5	Déclaration relative à l'approbation du document	1.5
2	**Contrôleurs légaux des comptes**	**2**
2.1	Coordonnées	2.1, 2.2
2.2	Changement	2.1, 2.2
3	**Facteurs de risque**	**3**
3.1	Description des risques importants	3
4	**Informations concernant l'émetteur**	**4**
4.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	4.1
4.2	Lieu d'enregistrement de l'émetteur, numéro d'enregistrement et identifiant d'identité juridique (LEI)	4.2
4.3	Date de constitution et durée	4.3
4.4	Siège social – forme juridique – législation applicable – site web – autres	4.4
5	**Aperçu des activités**	**5**
5.1	Principales activités	5.1, 5.2, 5.3
5.1.1	*Nature des opérations et principales activités*	5.1, 5.2, 5.3
5.1.2	*Nouveaux produits et/ou services*	5.1, 5.2, 5.3
5.2	Principaux marchés	5.4
5.3	Investissements importants	5.1, 5.2, 5.3
5.4	Stratégie et objectifs financiers et non financiers	5.5
5.5	Degré de dépendance à l'égard des brevets, licences, contrats et procédés de fabrication	N/A
5.6	Déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	1.3.2

N°	Sections / Rubriques - Annexe 1	Référence de la 1ère Partie
5.7	Investissements	5.6
5.7.1	*Investissements importants réalisés*	5.6
5.7.2	*Investissements importants en cours ou engagements fermes*	5.6
5.7.3	*Coentreprises et participations significatives*	N/A
5.7.4	*Impact environnemental de l'utilisation des immobilisations corporelles*	5.6.5
6	**Structure organisationnelle**	**6**
6.1	Description sommaire du groupe / Organigramme	6.1
6.2	Liste des filiales importantes	6.2
7	**Examen de la situation financière et du résultat**	**7**
7.1	Situation financière	7.1
7.2	Résultats d'exploitation	7.2
8	**Trésorerie et capitaux**	**8**
8.1	Capitaux de l'émetteur	8.1
8.2	Flux de trésorerie	8.2
8.3	Besoins de financement et structure de financement	8.3
8.4	Restriction à l'utilisation des capitaux	8.4
8.5	Sources de financement attendues	8.5
9	**Environnement réglementaire**	**9**
9.1	Description de l'environnement réglementaire et des facteurs extérieurs influant	9.1
10	**Informations sur les tendances**	**10**
10.1	Principales tendances récentes	10.1
10.2	Éléments susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives	10.2
11	**Prévisions ou estimations du bénéfice**	**11**
11.1	Prévision ou estimation du bénéfice en cours	N/A
11.2	Principales hypothèses	N/A
11.3	Attestation sur la précision ou l'estimation du bénéfice	N/A
12	**Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale**	**12**
12.1	Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la société	12.1
12.2	Conflits d'intérêts	12.2, 12.3
13	**Rémunération et avantages**	**13**
13.1	Rémunérations et avantages versés ou octroyés	13.1

N°	Sections / Rubriques - Annexe 1	Référence de la 1ère Partie
13.2	Provisions pour retraite ou autres	13.2
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	**14**
14.1	Durée des mandats	14.1
14.2	Contrats de service	14.2
14.3	Comités	14.3
14.4	Conformité aux règles du gouvernement d'entreprise	14.4
14.5	Incidences significatives potentielles et modifications futures de la gouvernance	14.5
15	**Salariés**	**15**
15.1	Répartition des salariés	15.1
15.2	Participations et stock-options	15.2
15.3	Accord de participation des salariés au capital	15.3
16	**Principaux actionnaires**	**16**
16.1	Principaux actionnaires	16.1
16.2	Droits de vote différents	16.2
16.3	Contrôle de l'émetteur	16.3
16.4	Accord d'actionnaires	16.4
17	**Transactions avec des parties liées**	**17**
17.1	Détail des transactions	17
18	**Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur**	**18**
18.1	Informations financières historiques	18.1
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	18.3
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	18.2
18.4	Informations financières pro forma	18.4
18.5	Politique en matière de dividendes	18.5
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	18.6
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	18.7
19	**Informations supplémentaires**	**19**
19.1	Capital social	19.1
19.1.1	Montant du capital émis	19.1.1
19.1.2	Actions non représentatives du capital	19.1.2
19.1.3	Actions auto-détenues et d'auto-contrôle	19.1.3
19.1.4	Valeurs mobilières	19.1.4

N°	Sections / Rubriques - Annexe 1	Référence de la 1ère Partie
19.1.5	Conditions de droit d'acquisition et/ou toute obligation	19.1.4
19.1.6	Option ou accord	19.1.5
19.1.7	Historique du capital social	19.1.6
19.2	Acte constitutif et statuts	19.2
19.2.1	Inscription au registre et objet social	19.2
19.2.2	Catégories d'actions existantes et droits des actionnaires	19.2
19.2.3	Dispositions impactant un changement de contrôle	19.2
20	**Contrats importants**	**20**
20.1	Résumé des contrats importants	20
21	**Documents disponibles**	**21**
21.1	Déclaration relative aux documents disponibles	21

Afin de faciliter la lecture du Prospectus, la table de concordance présentée ci-dessous permet d'identifier les principales informations requises par l'annexe 20 « informations pro-forma » du règlement européen délégué n°2019/980 du 14 mars 2019, lesquelles figurent dans la première partie du Prospectus :

N°	Sections / Rubriques - Annexe 20	Référence de la 1ère Partie
1	**Contenu des informations financières pro forma**	18.4
1.1	Introduction, compte de résultat, bilan et notes d'accompagnement	18.4.1
2	**Principes d'établissement et de présentation des informations financières pro forma**	18.4
2.1	Identification et méthodes comptables	18.4.1
2.2	Périodes des informations financières pro forma	18.4.1
2.3	Ajustements pro forma	18.4.1
3	**Exigences relatives à un rapport comptable/rapport d'audit**	18.4
3.1	Rapport établi par les comptables ou les contrôleurs légaux indépendants	18.4.2

Les informations requises par l'annexe 11 du règlement européen délégué n° 2019/980 du 14 mars 2019 figurent dans la deuxième partie du Prospectus et respectent la nomenclature prévue par cette annexe.

* * * *