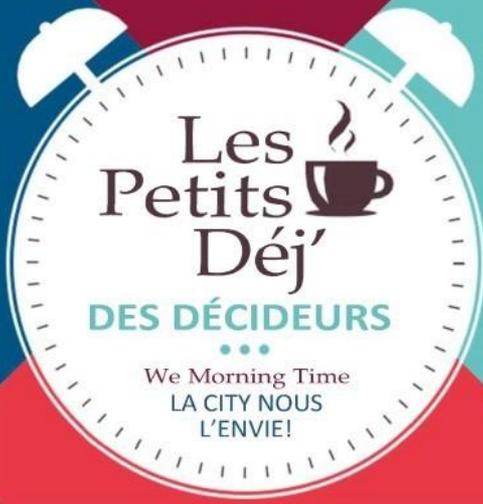




NAPF

Place Financière
du Grand Ouest

**LES ENTREPRENEURS PROFITENT
DE TOUTES LES FORCES DE LA FINANCE**



NAPF
Place Financière
du Grand Ouest

EN PARTENARIAT AVEC :



STRATÉGIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE ET DES CADRES DIRIGEANTS

SÉCURISATION JURIDIQUE, FISCALE ET SOCIALE DES INTERACTIONS
ENTRE PATRIMOINE PROFESSIONNEL ET PRIVÉ

Les intervenants



Alain MIMOUNI – Dirigeant – Fonderie Bouhyer



Christophe DESFOSES - Directeur Général - Groupe Bâtitisseurs d'Avenir



Hugues PLUMERAULT- Avocat - EY



Laurence GAUTIER- Avocate – EY



François MACE- Associé – EY



Notre mission : être proche des entrepreneurs pour les accompagner, quelle que soit la taille de leur entreprise, à tous les stades de leur développement et de leurs projets.



Stanislas de GASTINES
Associé – EY
Audit & Transactions



EY

Building a better
working world

EY au cœur de la région Ouest



Nos forces dans votre région



Nos engagements





GROUPE BOUHYER

LE GROUPE BOUHYER



350 SALARIÉS	2 SITES ANCENIS REVIN	95% EXPORT	+50 PAYS
63 500 TONNES EN 2019	14 500 CONTREPOI DS	54 M€ CA 2019	3 M€ INVESTISSEME NTS

Chiffres 2019

Volume +15%	Nouveaux Modèles +24	CDI +40	R&D 2% Investmt 6%
------------------------------	-----------------------------------	--------------------------	-------------------------------------

1913
Création

1920 Secteur
Maritime

1958
Contrepoids

1970
International

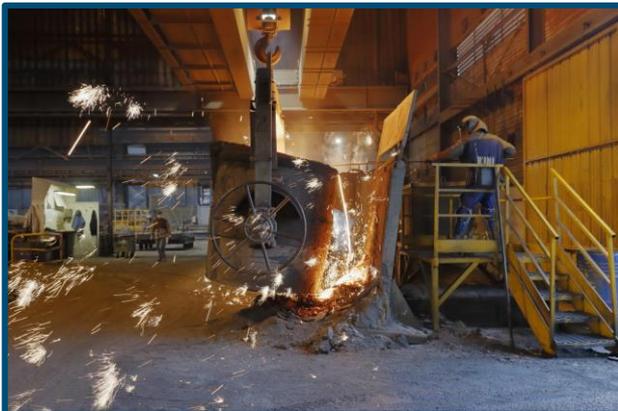
1974
Nouvelle
Usine

1996
Fonderie
Béroudiaux

2007
Nouveau
Départ

2008-2016
Structuration

2017
Evolution du
Métier



G R O U P E

BATISSEURS D'AVENIR

APERÇU DU GROUPE



BATI-PARIS

Promotion immobilière

IC&O

Promotion immobilière

BATI-LYON

Promotion immobilière

GROUPE BÂTISSEURS D'AVENIR

Holding financière animatrice

BATI-AMÉNAGEMENT

Aménagement - Lotissement

BATI-ARMOR

Promotion immobilière

BATI-NANTES

Travaux publics

BATI-NANTES

Promotion immobilière

1961

1982

2008

2011

2016

2017

2019

BATI-NANTES

BÂTISSEURS D'AVENIR

BATI-ARMOR

BÂTISSEURS D'AVENIR

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

BATI-LYON

BÂTISSEURS D'AVENIR

BATI-PARIS

BÂTISSEURS D'AVENIR



GRUPE BÂTISSEURS D'AVENIR

Acteur immobilier de référence depuis plus de 35 ans construit autour de valeurs fondatrices
Des résultats en forte progression



+ 43 %

CA consolidé HT

167 M€ en 2019 –
117 M€ en 2018



> 12 %

Taux de marge

20 M€ de marge
opérationnelle en 2019



8,7 %

EBITDA

14,5 M€ en 2019
10,8 M€ en 2018



+ 23 %

**Résultat Net
Groupe**

7,3 M€ en 2019 –
6,0 M€ en 2018



43,3 M€

**Capitaux
Propres**

38,9 M€ en 2018



66 ETP

Effectif

54 au 31/03/2018



70 %

BACKLOG

519 M€ de CA TTC
sécurisé sur 748 M€
attendus



+ 34 %

**Portefeuille
foncier**

541 M€ en 2018 –
403 M€ en 2017



5

Implantations

Nantes - Rennes - St
Malo - Lyon - Paris

AU CŒUR DE LA DYNAMIQUE D'UN GROUPE

Acteur immobilier de référence, né il y a plus de 35 ans dans le grand ouest, le groupe Bâtisseurs d'Avenir poursuit un développement maîtrisé en s'appuyant sur des valeurs qui ont fait sa réputation : proximité, indépendance, confiance. Chaque projet est bâti avec le même savoir-faire : qualité des emplacements, pérennité des réalisations, choix architecturaux, vision urbaine, sécurisation des investissements.

DES VALEURS FÉDÉRATRICES ET CONSTRUCTIVES

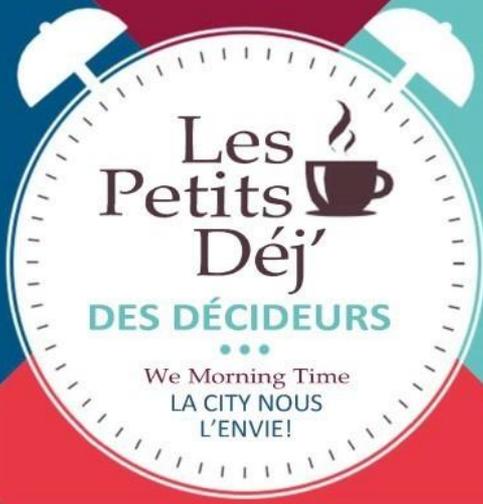
Dans cette entreprise humaine, réactive et créative, tous s'engagent dans la réussite de chaque projet en respectant les valeurs fondatrices. Recherche du terrain, sélection de l'architecte, choix des matériaux, l'expérience et les compétences des équipes sont tournées vers un seul but : satisfaire les acquéreurs et les investisseurs les plus exigeants

UN SAVOIR-FAIRE URBAIN

Notre compétence s'exprime parfaitement dans la construction d'immeubles collectifs qui s'inscrivent harmonieusement dans le paysage urbain. Quel que soit le projet, nous cherchons toujours à tirer le meilleur parti de l'emplacement pour en faire un cadre de vie privilégié. Cette exigence garantit la valorisation de l'habitat et la rentabilité de l'investissement.

UNE ARCHITECTURE RECHERCHÉE, ADAPTÉE AUX LIEUX

Chaque programme est étudié avec le plus grand soin. Il est ensuite confié à un architecte de talent, qui saura faire preuve d'audace pour concevoir le meilleur projet en fonction du site. Nos réalisations se caractérisent par leur élégance et la pérennité du style.



NAPF
Place Financière
du Grand Ouest

EN PARTENARIAT AVEC :



STRATÉGIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE ET DES CADRES DIRIGEANTS

SÉCURISATION JURIDIQUE, FISCALE ET SOCIALE DES INTERACTIONS
ENTRE PATRIMOINE PROFESSIONNEL ET PRIVÉ

Sommaire

- ▶ *Propos introductifs*
 - ▶ *Relations entre patrimoine professionnel et patrimoine privé*
 - ▶ *Stratégies pouvant être mises en œuvre*
 - ▶ *Existence de nombreuses contraintes sans cesse renouvelées*

- ▶ **Acquérir un patrimoine**
 - ▶ Les modes d'acquisition d'un patrimoine
 - ▶ Nature de l'activité procurant la rémunération
 - ▶ Acquisition de patrimoine par endettement
 - ▶ Acquisition de patrimoine grâce à l'intervention d'investisseurs
 - ▶ La mise en place de management packages au profit des dirigeants

- ▶ **Organiser un patrimoine**
 - ▶ Généralités relatives à l'organisation et à la protection des patrimoines
 - ▶ L'immobilier

- ▶ **Transmettre un patrimoine**
 - ▶ Stratégies de transmission ordinaires
 - ▶ Le démembrement de propriété
 - ▶ Stratégies de transmission spécifiques à l'entreprise

Propos introductifs



Propos introductifs

- ▶ Au cours de la vie d'une entreprise et de ses dirigeants, les interactions entre patrimoine professionnel et privé évoluent et doivent être sécurisées sur le plan juridique, fiscal et social
- ▶ Entre les nouveaux outils disponibles et les évolutions réglementaires
→ comment gérer cette coexistence dans le temps ?
 - ▶ Management package, transmission Dutreil, quasi-usufruit, immobilier, mobilité internationale...

Propos introductifs

- ▶ **Relations entre patrimoine professionnel et patrimoine privé**
 - ▶ Le patrimoine professionnel peut-être :
 - ▶ la source de l'**accroissement** du patrimoine privé
 - ▶ ex : la rémunération, les dividendes, les loyers
 - ▶ à l'origine d'un **appauvrissement** significatif du patrimoine privé
 - ▶ ex : une liquidation judiciaire et caution
 - ▶ Réciproquement, le patrimoine privé peut-être :
 - ▶ la source de l'**accroissement** du patrimoine professionnel
 - ▶ ex : garantie pour un financement
 - ▶ à l'origine d'un **appauvrissement** significatif du patrimoine professionnel
 - ▶ ex : un divorce, une incapacité

Propos introductifs

Stratégies	Acquisition de patrimoine	Organisation du patrimoine	Transmission du patrimoine
Chef d'entreprise	<ul style="list-style-type: none"> • Croissance externe • Création de valeur 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection du patrimoine professionnel • Gestion de l'immobilier d'entreprise 	<ul style="list-style-type: none"> • Cession / donation • Application du régime Dutreil
Managers	<ul style="list-style-type: none"> • Rémunération • Management package • Economiser 		
Partagées	<ul style="list-style-type: none"> • S'enrichir en s'endettant pour acquérir des revenus 	<ul style="list-style-type: none"> • Protection du patrimoine personnel 	<ul style="list-style-type: none"> • Donner ce dont on n'aura pas besoin... • Démembrement de propriété

Propos introductifs

- ▶ Existence de **nombreuses contraintes** sans cesse renouvelées
 - ▶ A compter du 1^{er} janvier 2020 → **mini abus de droit fiscal** sans majoration de 80%
 - ▶ Remise en cause du régime fiscal appliqué à une opération si le choix effectué est **principalement fiscal** et si la volonté du législateur n'a pas été respectée
 - ▶ Ex : transformation d'une SARL en S.A.S. avant son acquisition
 - ▶ **Nouvelle obligation relative à la déclaration de certaines opérations**
 - ▶ Objectif → permettre aux Etats membres de l'UE de collecter et d'échanger certains **schémas d'optimisation fiscale**
 - ▶ Opérations concernées → les opérations ou structures **transfrontières** présentant certaines caractéristiques ou particularités considérées comme indiquant un risque potentiel d'évasion fiscale (les « marqueurs »)

Acquérir un patrimoine



Acquérir un patrimoine

Les modes d'acquisition d'un patrimoine

Acquisition

- ▶ **Rémunération** d'une activité personnelle
- ▶ L'acquisition par **dette** d'un actif existant comme source de revenus
 - ▶ Immobilier, titres
- ▶ **Création** d'un nouvel actif comme source de revenus
 - ▶ Financement par dette
 - ▶ Financement par l'entrée d'investisseurs
- ▶ **Spéculation**
 - ▶ Acquisition de la nue-propriété d'un bien
- ▶ Attribution **gratuite** d'actions, donation, succession

Acquérir un patrimoine

Nature de l'activité procurant la rémunération

Acquisition

- ▶ L'intervention au sein de l'entreprise peut être réalisée dans le cadre :
 - ▶ d'un **contrat de travail**
 - ▶ d'un **mandat social**
 - ▶ d'un contrat de **prestation de services** (société de services, portage salarial)
- ▶ Paramètres du choix
 - ▶ la **durée** du poste (indéterminée ou déterminée)
 - ▶ l'importance des **cotisations sociales** (salariales vs. TNS)
 - ▶ les conditions de **révocation** (cause réelle et sérieuse, juste motifs, ad nutum)
 - ▶ la protection contre le **chômage** (légale, contractuelle, inexistante)
 - ▶ la **responsabilité** (civile, pénale pour faute ou simple négligence)

Acquérir un patrimoine

Acquisition de patrimoine par endettement

Acquisition

- ▶ Quel ratio entre le **rendement du bien** et sa valeur ?
- ▶ **Risques** et potentiels de l'actif acquis
- ▶ **Garanties** requises pour obtenir le **financement**
 - ▶ Le bien lui-même, une caution, une garantie sur d'autres biens
- ▶ **Organisation** juridique et fiscale du financement
 - ▶ Holding de reprise
 - ▶ Régime mère fille, intégration fiscale, management fees...
- ▶ Conditions de **sortie** → existence d'un marché liquide ?

Acquérir un patrimoine

Grâce à l'intervention d'investisseurs

Acquisition

- ▶ L'exemple des **start up**...
- ▶ Un projet **fédérateur**
- ▶ Une insertion contrôlée des investisseurs
 - ▶ Conservation du **pouvoir**
 - ▶ Conservation d'une juste fraction de la **valeur** créée
- ▶ Quelles conséquences en cas d'**échec** du projet ?
 - ▶ Cautions données ?
 - ▶ Cession de l'entreprise exigée par les investisseurs

Stratégie patrimoniale du chef d'entreprise et des cadres dirigeants

Acquisition de patrimoine par les dirigeants : la mise en place de management packages

- ▶ Permet de créer un **partenariat** entre l'entreprise et son/ses dirigeant(s) :
 - ▶ **Aligner les intérêts** des actionnaires et des dirigeants
 - ▶ Accroître la **création de valeur** et les performances de l'entreprise
 - ▶ **Structurer** un système de rémunération incitatif et motivant
- ▶ Risque élevé de **requalification** des gains réalisés par les dirigeants **en éléments de rémunération** : contentieux important en matière fiscale et désormais en matière sociale
- ▶ Nécessité de mettre en place des **schémas sécurisés** tant pour l'entreprise que pour le dirigeant :
 - ▶ Utilisation d'outils encadrés par la loi : attribution gratuite d'actions, de stock-options, de bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (BSPCE)
 - ▶ Attention particulière en cas de mise en place de schémas hors de tout cadre légal (BSA, souscription d'actions)

Organiser un patrimoine



- ▶ **Arbitrage** entre les différents revenus (rémunérations / dividendes)
 - ▶ Perception des seuls revenus **nécessaires**
 - ▶ Démembrement à fin d'orienter les flux de revenus
 - ▶ Revenus réguliers vs. revenus **exceptionnels**
 - ▶ Distribution exceptionnelle pour disposer de liquidités
 - ▶ Disposer d'une réserve de liquidités
- ▶ Indentification des **risques** relatifs à l'activité de dirigeant (responsabilité civile, pénale...) et organisation de ceux-ci
 - ▶ **Délégation** de pouvoir
 - ▶ **Assurance** responsabilité civile du dirigeant
 - ▶ **Protection sociale** du dirigeant (prévoyance, assurance homme clé...)

Organiser un patrimoine L'immobilier

Organisation

- ▶ Un investissement **significatif**
- ▶ Un investissement qui s'**auto-garantit**
- ▶ Un investissement qui peut être relativement **autonome** par rapport à l'entreprise
- ▶ Un investissement **peu liquide** dont la rentabilité se mesure essentiellement lors de la cession
 - ▶ Un investissement moins risqué ?
- ▶ Attention aux **coûts fiscaux**
 - ▶ pendant la période de **financement** et à la sortie
 - ▶ relatifs à l'**I.F.I.**
 - ▶ d'une **transmission** de l'immobilier isolé de l'entreprise

Organiser un patrimoine

Généralités relatives à la protection des patrimoines



- ▶ Protection du patrimoine professionnel
 - ▶ Conservation des **droits de votes** nécessaires au pouvoir
 - ▶ Se préserver des putsch familiaux notamment
 - ▶ Attention à la **holding animatrice** de groupe
 - ▶ Taxe sur les salaires, extension de passif, co-emploi...

- ▶ Protéger le patrimoine personnel
 - ▶ Attention à la **garantie** de l'endettement professionnel au moyen des biens privés
 - ▶ **Résidence principale** et société civile

- ▶ Protection des patrimoines personnels et professionnels
 - ▶ Choix du **régime matrimonial**
 - ▶ Communauté, séparation de biens
 - ▶ Même si cela ne permet d'éviter le versement d'une **prestation compensatoire**

Transmettre un patrimoine



Transmettre un patrimoine

Stratégies de transmission ordinaires : ANTICIPER



- ▶ Eviter une paralysie du patrimoine
 - ▶ en cas d'**incapacité** → le mandat de protection future
 - ▶ en cas de **décès** → le mandat à effet posthume
 - ▶ en présence de **sociétés** → existence d'autres mandataires sociaux
- ▶ **L'égalité entre les enfants** et le piège du rapport successoral
 - ▶ La solution de la donation-partage
- ▶ **Abattements** en ligne directe
- ▶ **Assurance-vie**
- ▶ Donation de la **nue-propriété**
- ▶ Donation de biens dont la valeur doit **augmenter**

Transmettre un patrimoine

Le démembrement de propriété



- ▶ Outil de **transmission**
- ▶ Outil de **gestion des flux** de revenus
- ▶ En présence d'un démembrement de titres
 - ▶ → organisation des droits de vote
 - ▶ → organisation des distributions et des cessions de titres
- ▶ Souvent les **statuts sont trop imprécis** s'agissant des conséquences du démembrement de propriété sur le pouvoir ou les droits financiers

Transmettre un patrimoine

Stratégies de transmission spécifiques à l'entreprise



- ▶ L'intérêt et les contraintes du régime Dutreil
 - ▶ La donation avec **soulte**
 - ▶ La donation à un **tiers**
 - ▶ Attention à la **perte des droits de vote et à l'obligation de conservation des titres pendant 6 ans**
- ▶ Transmettre aussi l'**immobilier** ?
- ▶ L'organisation de la **gouvernance**
- ▶ Le patrimoine se transmet mais pas la **capacité à diriger**
 - ▶ Qui est motivé et quelle est la **motivation** ?

Conclusion

ANTICIPER, SECURISER

un contexte et des contraintes
des objectifs
une solution à imaginer



VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE



Envoyez « **NAPF** » au

06 446 444 06

pour recevoir le lien

Prochains évènements NAPF à Nantes



13 décembre 2019

8:00 - 10:00 | Avec Deloitte et ADN Ouest

ROBOTIC FINANCE :

LA TRANSFORMATION DIGITALE DE LA FONCTION FINANCE.



28 janvier à 9h30

Actualités juridiques pour les sociétés cotées

4 février à 9h30

Actualités boursières pour les sociétés cotées

Vos contacts NAPF

DAMIEN FOREY

Directeur

02 40 44 60 08

dforey@napf.fr



FLORENCE FELIX

Assistante de Direction et Communication

02 40 44 60 41

ffelix@napf.fr



N A P F

Place Financière
du Grand Ouest

Découvrez toutes nos actualités sur notre site web :

www.napf.fr

Ou sur les réseaux sociaux

