RCS : ST QUENTIN
Code greffe : 0202

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de ST QUENTIN atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1959 B 00002
Numéro SIREN : 585 980 022
Nom ou dénomination : CLESENCE

Ce dépôt a été enregistré le 11/06/2021 sous le numéro de dépôt 1770

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE SAINT-QUENTIN
Palais de Justice
BP 645-3
02322 Saint-Quentin Cedex

CLESENCE Mme Martine DOURLEN
12 boulevard Roosevelt
02100 Saint-Quentin

RECEPISSE DE DEPOT D'ACTES

Dénomination : CLESENCE

Forme Juridique : Société anonyme

Numéro RCS : 585 980 022
Numéro Gestion : 1959B00002

Adresse : 12 boulevard Roosevelt
02100 Saint-Quentin

Numéro du Dépôt : 2021R001770 (2021 1787)

Date du dépôt : 11/06/2021

---

1 - Type d'acte : Rapport du commissaire à la fusion
de la SAS SAI UNILOGI par la SA CLESENCE sur la valeur des apports
Date de l'acte : 21/05/2021

-

Délivré à Saint-Quentin le 11 juin 2021

Le Greffier,

AEQUITAS AUDIT

SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
Inscrite sur la liste nationale des Commissaires aux Comptes,
rattachée à la Compagnie Régionale des HAUTS-DE-FRANCE

GREFFE

FUSION ABSORPTION DE :

SAS SAI UNILOGI

Société par Actions Simplifiée au capital de 10.350.810 euros
Siège social : 12 boulevard Roosevelt 02100 Saint-Quentin
RCS SAINT-QUENTIN B 310 325 493

PAR :

CLESENCE

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 56.435.264 Euros
Siège social : 12 boulevard Roosevelt 02100 Saint-Quentin
RCS SAINT-QUENTIN B 585 980 022

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA VALEUR DES APPORTS

9 rue Delesalle – P.A. du Pré Catelan – 59110 LA MADELEINE LEZ LILLE

SARL au capital de 619 260 € – RCS LILLE METROPOLE B 046 350 088

AEQUITAS

Associés Gérants
Jean-François DARROUSEZ
Arnaud DHAUSSY
Marc DUBOIS
Benoît VANDERSCHELDEN

Associés
Hervé JOORIS
Valérie LECOEUVRE
Christophe LEWANDOWSKI

SOCIETE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
Inscrite sur la liste nationale des Commissaires aux Comptes rattachée à la CRCC des HAUTS-DE-FRANCE

Mesdames, Messieurs les Actionnaires
de la Société Anonyme d'HLM
CLESENCE

Mesdames, Messieurs les Associés
de la Société par Actions Simplifiée
SAI UNILOGI

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA VALEUR DES APPORTS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de SAINT QUENTIN en date du 04 mars 2021 concernant la fusion par voie d'absorption de la Société par Actions Simplifiée SAI UNILOGI à la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré CLESENCE, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.236-10 du Code de commerce, étant précisé que notre appréciation sur la rémunération des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 5 mai 2021. 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 absorbante augmentée de la prime de fusion.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

9 rue Delesalle
PA du Pré Catelan
59110 LA MADELEINE LEZ LILLE
Tél. : 03 20 74 64 40
Courriel : audit@aequitas.fr
www.aequitas.fr
SARL AEQUITAS AUDIT, SARL au capital de 619 260 euros RCS LILLE Métropole B 046 350 088 - SIRET 046 350 088 00103 - ID TVA CEE FR 00 046 350 088

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 prendre connaissance de nos constatations et conclusion présentées, ci-après, selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des apports ;**
   - 1.1. Contexte de l'opération
   - 1.2. Présentation des sociétés et/ou des intérêts en présence (liens entre les sociétés)
   - 1.3. Description de l'opération
     - 1.3.1. Nature et objectifs de l'opération
     - 1.3.2. Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet (rétroactif, immédiat ou différé), présentation des apports, régimes juridiques et fiscaux
     - 1.3.3. Conditions suspensives
     - 1.3.4. Rémunération des apports
   - 1.4. Présentation des apports

2. **Diligences et appréciation de la valeur des apports ;**
   - 2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire à la fusion
   - 2.2. Appréciation de la Méthode d'évaluation de valorisation des apparts et sa conformité à la réglementation comptable
   - 2.3. Réalité des apports
   - 2.4. Valeur individuelle des apports
   - 2.5. Appréciation de la valeur globale des apports

3. **Conclusion**

1 PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

La Fusion constitue une opération de restructuration interne s'inscrivant dans le cadre de la continuité des orientations stratégiques définies au sein du groupe ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et au regard des mesures prises depuis la Loi de Finances 2018.
Il est rappelé que depuis la réforme du Groupe, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER assure le rôle de holding en détenant l'ensemble des participations des structures immobilières d'ACTION LOGEMENT GROUPE, sur l'ensemble du territoire national.

1.2 Entités participant à l'opération

1.2.1 Société absorbée : SAS SAI UNILOGI

La société SAI UNILOGI est une société par actions simplifiée, au capital de 10.350.810 euros, dont le siège social est situé au 12, boulevard Roosevelt – 02100 Saint-Quentin, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saint-Quentin sous le numéro 310 325 493.

La société SAI UNILOGI est soumise au Titre V de l'annexe au décret n° 90.392 du 11 mai 1990.
Elle a pour objet :

- la prise de participation, directement ou indirectement, notamment par voie d'achat, souscription, fusion, apport dans des sociétés, ou autrement, en vue de les gérer, tant sur les plans financier, commercial, qu'administratif ;
- et la participation, directement et/ou indirectement à toutes opérations, qu'elles qu'en soient la forme et la nature, permettant l'achat, la prise de bail, la construction, la vente de locaux à usage principal d'habitation.

Son capital, fixé actuellement à 10.350.810 euros, est divisé en 690.054 actions de 15 euros de valeur nominale chacune, de même catégorie.
La SA IMMOCILIA, société anonyme du Titre V de l'annexe au décret n°90.392 du 11 mai 1990, elle-même détenue à 99,99% par Action Logement Immobilier, détient 689.550 actions de SAI UNILOGI, soit 99,93% des actions de cette dernière.

La date de clôture de l'exercice de la société est fixée au 31 décembre de chaque année.

Il n'existe aucune valeur mobilière émise ou à émettre par la société SAI UNILOGI autre que les actions ordinaires susvisées.

Les titres de capital de la société absorbée ne sont pas négociés sur un marché réglementé.

La société SAS SAI UNILOGI est dirigée par la société anonyme IMMOCILIA en sa qualité de Présidente, elle-même représentée par Monsieur Eric Efraïm BALCI, représentant permanent.

1.2.2 Société absorbante : CLESENCE

La société CLESENCE est une société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 56.435.264 euros, dont le siège social est situé 12, boulevard Roosevelt, 02100 Saint-Quentin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Quentin sous le numéro B 585 980 022.

Elle a pour objet sommaire : la construction en vue de la location ou et de l'accession à la propriété et la gestion d'habitations à loyer modéré réalisées dans les conditions et pour l'application de la législation sur les HLM, soit l'acquisition, la vente ou la location d'habitations à loyer modéré.

Aux termes de ses statuts, la société CLESENCE est agréée pour exercer son activité sur le territoire de la région Hauts-de-France ainsi que sur le territoire des départements limitrophes dans les conditions prévues à l'article R 422-3 du Code la construction et de l'habitation ainsi que sur le territoire des régions Ile-de-France, Haute-Normandie et les départements de la Champagne-Ardenne depuis l'arrêté du 30 décembre 1993 publié au Journal Officiel du 29 janvier 1994.Son capital, fixé actuellement à 56.435.264 euros, est divisé en 2.604.439 actions nominatives de 16 euros de valeur nominale chacune.
Son capital, fixé actuellement à 56.435.264 euros, est divisé en 3.527.204 actions nominatives de 16 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

La date de clôture de l'exercice de la société CLESENCE est fixée au 31 décembre de chaque année.
Il n'existe aucune valeur mobilière émise ou à émettre par la société autre que les actions ordinaires susvisées.

Les titres de capital de la société absorbante ne sont pas négociés sur un marché réglementé.

La Présidente du Conseil d'Administration est Pascale SEBILLE et le Directeur Général est Monsieur Eric Efraim BALCI.

1.2.3 Liens entre les sociétés

A la date de signature du traité de fusion, les sociétés ont l'actionnariat commun suivant :

- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER détient 2.825.795 actions représentant 80,114 3% du capital social de CLESENCE et 415.397 actions représentant 99,99% du capital de IMMOCILIA, détenant elle-même 689.550 actions représentant 99,93% de SAI UNILOGI.

A la date de signature des présentes CLESENCE ne détient aucune action de SAI UNILOGI et SAI UNILOGI ne détient aucune action de CLESENCE.

1.2.4 Dirigeants communs

A la date de signature des présentes, Monsieur Eric Efraïm BALCI est représentant permanent de la SAS SAI UNILOGI et Directeur Général de la SA D'HLM CLESENCE.

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Nature et objectifs de l'opération

SAI UNILOGI est contrôlée par la société ACTION LOGEMENT IMMOBILIER indirectement au travers de la société SA IMMOCILIA qu'elle détient à 99,99% et qui détient SAI UNILOGI à hauteur d'environ 99,93%. CLESENCE est détenue à hauteur de 80,114% par SA IMMOCILIA. Les sociétés participantes appartiennent donc, en tant que telles, au groupe ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.

La Fusion constitue une opération de restructuration interne s'inscrivant dans le cadre de la continuité des orientations stratégiques définies au sein du groupe ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et au regard des mesures prises depuis la Loi de Finances 2018.

Il est rappelé que depuis la réforme du Groupe, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER assure le rôle de holding en détenant l'ensemble des participations des structures immobilières d'ACTION LOGEMENT GROUPE, sur l'ensemble du territoire national.

L'objectif principal est de faire de la future entité issue de la Fusion, dans le prolongement des opérations capitalistiques mises en place par CLESENCE depuis 2018, un opérateur de premier plan sur l'ensemble du territoire sur lequel elle intervient, à savoir les Hauts-de-France et l'Ile-de-France.

Cet opérateur disposera ainsi d'une taille significative pour répondre aux attentes des locataires et des salariés des entreprises participant à l'effort de construction mais également des grandes collectivités territoriales sur l'ensemble de son territoire.
Cette nouvelle entité sera plus à même de résister sur un territoire en partie en déprise, mieux qualifiée pour piloter des dossiers importants d'ANRU et déployer une stratégie ambitieuse de requalification du patrimoine afin de maintenir l'attractivité commerciale et technique de son parc, tout en se développant sur les zones de fortes tensions locatives (notamment dans le Nord, sur la Métropole Européenne de Lille, et plus au Sud, en Seine-et-Marne et dans le sud de l'Aisne).

Enfin, la nouvelle entité mènera un programme ambitieux de vente à ses occupants en proposant un véritable parcours résidentiel.

En application des dispositions de l'article L.313-20-1 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que de l'article 10.14 des statuts de la société ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, la Fusion a fait l'objet d'un avis conforme de la part du Conseil d'administration d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER en date du 29 janvier 2021.

1.3.2 Caractéristiques essentielles de l'apport

❖ **Régime juridique**

L'opération est soumise aux dispositions du Code de commerce mais également aux dispositions spécifiques du Code de la construction et de l'habitation et, plus largement, à l'ensemble des dispositions pertinentes applicables aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré relativement au transfert (par voie de fusion) de patrimoine et aux augmentations de capital de ces dernières. A ce titre, en application des statuts type des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et conformément à l'article 6 des statuts de la société CLESENCE, la Fusion projetée et l'augmentation de capital en résultant seront soumises à l'accord du préfet de l'Aisne.

❖ **Comptes de référence**

Les conditions de la fusion ont été établies par les sociétés participantes sur la base des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2020, dernier exercice social de chacune des sociétés intéressées. Ceux-ci ont été établis selon les méthodes comptables et d'évaluation identiques, ainsi que le déclarent les sociétés CLESENCE et SAS SAI UNILOGI.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 de la société SAI UNILOGI ont été arrêtés par la Présidente et seront approuvés par l'assemblée générale des actionnaires en date du 22 juin 2021.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 de la société CLESENCE auront été arrêtés par le Conseil d'Administration et seront approuvés par l'assemblée générale des actionnaires en date du 29 juin 2021.

❖ **Date d'effet et effets de la fusion**

Conformément aux dispositions de l'article L.236-3 du Code de commerce, la société absorbée transmettra à la société absorbante tous les éléments composant son patrimoine dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation juridique définitive de la Fusion.

La Fusion deviendra définitive au 30 juin 2021 à minuit sous réserve de la réalisation préalable et définitive de l'ensemble des conditions suspensives non rétroactives décrites au 1.3.3 ci-dessous. En conséquence, la dissolution sans liquidation de la société SAI UNILOGI et la transmission de son patrimoine à la société CLESENCE deviendront définitives et interviendront au 30 juin 2021 sous la réserve exprimée ci-dessus.

Conformément aux dispositions de l'article L.236-4 2° du Code de commerce, il est précisé que la Fusion, aux plans comptable et fiscal, aura un effet rétroactif au 1er janvier 2021, date qui n'est pas antérieure à la date de clôture du dernier exercice clos de la société absorbée. Cette rétroactivité n'a d'effet qu'entre les sociétés participantes.

❖ **Régime Fiscal**

Impôt sur les sociétés

Les sociétés SAI UNILOGI et CLESENCE sont passibles de l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 du Code général des impôts (« CGI »). Toutefois, il est noté qu'en tant qu'organisme d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation, CLESENCE bénéficie de l'exonération partielle prévue au 4° du 1 de l'article 207 du CGI. En conséquence, elle peut réaliser simultanément des opérations soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (composant le secteur taxable) et des opérations exonérées d'impôt sur les sociétés (composant le secteur exonéré).

Conformément aux dispositions de l'article 210 C du CGI, et ainsi qu'il est précisé au BOFIP BOI-IS-FUS-10-20-20-20150304 n°10, SAI UNILOGI et CLESENCE sont admises au régime spécial des fusions de l'article 210 A du CGI.

SAI UNILOGI et CLESENCE entendent placer la présente opération sous le régime fiscal de faveur des fusions prévu par l'article 210 A du CGI.

A cet effet, la société absorbante prend l'engagement de respecter l'ensemble des dispositions et prescriptions de l'article 210 A susvisé, et notamment :

- de reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la société absorbée et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la Fusion, ainsi que, le cas échéant, la réserve spéciale où cette société a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés au taux réduit et la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours ;

- de se substituer à la société absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte a été différée pour l'imposition de cette dernière ;

- de calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée ;

- de réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés dans les délais et conditions prévus à l'article 210 A du CGI, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables, sans omettre, en cas de cession de l'un des biens amortissables apportés avant l'expiration de la période de réintégration, de rattacher au résultat de l'exercice la fraction non encore taxée des plus-values afférentes à ces biens ;

- de reprendre à son bilan l'ensemble des écritures comptables de la société absorbée relatives aux éléments transmis dans le cadre de la Fusion (valeur d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation) et continuer de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la société absorbée ;

- d'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la société absorbée ;

- de reprendre et respecter les engagements souscrits par la société absorbée en ce qui concerne les titres reçus dans le cadre de la présente Fusion qui proviennent d'opérations antérieures de scission ou d'apport partiel d'actifs ou, à défaut de rattacher au résultat de l'exercice de Fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de la société absorbée ;
- d'affecter au secteur taxable de la société absorbante l'ensemble des biens précédemment affectés au secteur taxable de la société absorbée ;
- plus généralement, de reprendre l'ensemble des engagements qui ont été souscrits par l'entité absorbée dans le cadre d'opérations antérieures ;
- de satisfaire aux obligations déclaratives et en particulier, joindre à sa déclaration de résultat, aussi longtemps que nécessaire, un état de suivi des valeurs fiscales des biens bénéficiant d'un sursis d'imposition, conformément à l'article 54 septies I du CGI ;
- de tenir un registre du suivi des plus-values sur éléments d'actifs non amortissables donnant lieu à sursis d'imposition, conformément à l'article 54 septies II du CGI.

Enfin, les sociétés participantes précisent, en tant que de besoin, que la présente Fusion aura, sur le plan fiscal, la même date d'effet que sur le plan comptable, soit 1er janvier 2021.

❖ **Droits d'enregistrements**

CLESENCE et SAI UNILOGI étant toutes deux passibles de l'impôt sur les sociétés, la présente opération de Fusion est placée sous le régime fiscal visé à l'article 816 du CGI.

❖ **TVA**

En application des dispositions de l'article 257 bis du CGI, « les livraisons de biens et les prestations de services réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens ».

La Fusion, emportant transfert d'une universalité de biens entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, bénéficiera de la dispense de TVA prévue par les dispositions précitées de l'article 257 bis du CGI.

CLESENCE – SA d'HLM sera réputée continuer la personne de SAI UNILOGI notamment à raison des régularisations prévues à l'article 207 de l'annexe II au CGI qui auraient été exigibles si SAI UNILOGI avait continué à utiliser les biens transmis.

CLESENCE et SAI UNILOGI mentionneront, conformément à l'article 287 5 c du CGI, le montant hors taxe de la transmission sur leur déclaration respective de chiffre d'affaires souscrite au titre de la période au cours de laquelle l'opération a été réalisée, sur la ligne « autres opérations non imposables ».

Conformément aux dispositions du BOFiP TVA-DED-50-20-20-20150506, n° 130, SAI UNILOGI déclare transférer purement et simplement à CLESENCE, qui sera ainsi subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de taxe sur la valeur ajoutée dont elle disposera, le cas échéant, à la date où elle cessera juridiquement d'exister.

❖ **Contribution de sécurité immobilière**

En application de l'article 881-L-II du Code général des impôts, les formalités hypothécaires donneront lieu au paiement d'une contribution de sécurité immobilière proportionnelle au taux de 0,01%.

La société absorbante requière en sa qualité d'organismes d'HLM la réduction de moitié de la contribution de sécurité immobilière en application de l'article 881-L-1° du Code général des impôts.

❖ **Opérations antérieures**

La société absorbante reprendra le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par la société absorbée à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière notamment de droits d'enregistrement, d'impôt sur les sociétés ou encore de taxe sur la valeur ajoutée.

❖ **Participation des employeurs à l'effort de construction**

A toutes fins utiles, conformément aux prescriptions du BOFiP BOI-TPS-PEEC-40-20141218, n°280, CLESENCE déclare se substituer à SAI UNILOGI pour l'application des dispositions de l'article 235 bis du CGI relatif à la participation des employeurs à l'effort de construction, et s'engage à ce titre à prendre en charge les obligations de SAI UNILOGI, tout en bénéficiant du report des excédents d'investissements réalisés par SAI UNILOGI.

❖ **Autres Taxes et Impôts**

La société absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée, notamment pour toutes les impositions, taxes ou obligations fiscales pouvant être mises à sa charge, et s'engage à satisfaire aux paiements et obligations déclaratives correspondantes.

❖ **Reprises d'engagements**

D'une manière générale, la société absorbante s'engage à assumer l'ensemble des engagements fiscaux qui auraient été précédemment pris par la société absorbée au titre d'opérations bénéficiant d'un régime fiscal de faveur s'agissant des droits d'enregistrement et/ou de l'impôt sur les sociétés et/ ou de taxes sur le chiffre d'affaires.

1.3.3 Conditions suspensives

La Fusion projetée est subordonnée à la réalisation préalable et définitive des conditions suspensives non rétroactives suivantes :

- Approbation de l'opération de Fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société SAI UNILOGI au plus tard le 30 juin 2021 (inclus) ; et

- Approbation de l'opération de Fusion et de l'augmentation de capital en résultant par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société CLESENCE au plus tard le 30 juin 2021 (inclus) ;

A défaut de réalisation de l'une ou plusieurs des conditions suspensives dans les délais prévus ci-dessus, le présent projet sera considéré comme nul et de nul effet, sans indemnité de part et d'autre, sauf décision de prorogation préalable du (ou des) délai(s) concerné(s) d'un commun accord entre les sociétés participantes.

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de chacune des délibérations des assemblées générales de SAI UNILOGI et de CLESENCE.

1.3.4 Rémunération des apports

L'opération de fusion étant une opération dite « à l'endroit » de sociétés sous contrôle commun, il conviendra de procéder, pour le calcul du rapport d'échange, à une valorisation des apports de la société absorbée selon la valeur comptable qu'ils avaient au sein de la SAI UNILOGI réévaluée des plus ou moins-values latentes.

La société absorbante étant une société anonyme d'habitations à loyer modéré le patrimoine de cette dernière est établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués.

Au 31 décembre 2020	Capitaux propres non réévalués	Capitaux propres réévalués	Nombres de titres	Valeur de l'action
CLESENCE	773 924 364 €	773 924 364 €	3 527 204	219,42 €
SAI UNILOGI	16 303 892 €	18 938 516 €	690 054	27,44 €
Parité				0,125

La parité a été arrêtée à 8 actions de SAI UNILOGI pour 1 action CLESENCE

Compte tenu des stipulations ci-dessus, 690.054 actions de la société SAI UNILOGI participeraient à l'échange. Ce nombre n'étant pas divisible par la parité d'échange retenue, soit par 8, les actionnaires des deux sociétés donnent leur accord pour arrondir le nombre d'actions à émettre à un nombre maximum de 86.256 actions de CLESENCE. En conséquence, lesdits actionnaires renoncent à toute remise en cause de la parité d'échange et de conversion résultant de cet arrondi.

La société CLESENCE augmenterait, en conséquence, son capital d'un montant maximum de 1.380.096 € par voie de création d'un nombre maximum de 86.256 actions nouvelles de 16 € de valeur nominale chacune ce qui aura pour effet de porter le capital de la société CLESENCE de 56.435.264 € à 57.815.360 € au maximum.

Compte tenu de l'impossibilité de rémunérer en actions de la société CLESENCE, les actionnaires de la société SAI UNILOGI ne possédant pas un nombre suffisant d'actions de la société absorbée ou un solde suffisant d'actions de la société absorbée après échange et des modalités d'échange prévues ci-dessus, le montant de cette augmentation de capital devra être ajusté à la date d'effet juridique de la Fusion.

A toutes fins utiles, les actionnaires de la société SAI UNILOGI renonceront à la possibilité d'exercer leurs droits sur les rompus, et CLESENCE pourra leur octroyer une soulte post opération, qui, conformément aux dispositions de l'article L. 236-1 alinéa 4 du Code de commerce, en aucun cas n'excédera 10% de la valeur nominale des actions attribuées en rémunération des apports.

Le montant prévisionnel de la prime de fusion sur laquelle porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux de la société CLESENCE s'élevant à 14.923.795,60 € correspond à la différence entre :

- d'une part, la valeur nette du patrimoine transmis par la société SAI UNILOGI, soit 16.303.891,60 €,
- et d'autre part, la valeur nominale des actions à créer à titre d'augmentation de capital par la société CLESENCE, soit 1.380.096 €.

Le montant définitif de la prime de fusion devra être ajusté à la date d'effet juridique de la Fusion, en considération du montant définitif de l'augmentation de capital fixé conformément.

La prime de fusion sera comptabilisée dans les capitaux propres de la société absorbante.

Il sera demandé à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société absorbante statuant sur l'opération de :

- prélever (ou autoriser de prélever) prioritairement sur la prime de fusion, si celle-ci s'avère suffisante, la somme nécessaire à la dotation des postes « Subventions d'investissements », à la reconstitution des réserves pour plus-values nettes de cession et tous autres postes de capitaux propres en provenance de la société absorbée que la société absorbante doit reprendre au passif de son bilan ;
- imputer (ou autoriser d'imputer) prioritairement sur la prime de fusion, si celle-ci s'avère suffisante notamment après le prélèvement décrit ci-dessus, les frais, droits, impôts et honoraires occasionnés par la Fusion ;
- donner à la prime de fusion définitive ou au solde de celle-ci après les imputations décrites ci-dessus, toutes affectations autres que l'incorporation au capital.

1.4 Descriptions des apports

La société SAI UNILOGI transmet à la société CLESENCE, tous les éléments (actifs et passifs), droits et obligations (en ce compris les engagements qui, en raison de leur caractère éventuel, sont repris « hors bilan ») qui constitueront son patrimoine à la date de réalisation définitive de l'opération.

Au 31 décembre 2020, date de référence choisie d'un commun accord entre les sociétés SAI UNILOGI et CLESENCE pour estimer la valeur du patrimoine de la société SAI UNILOGI pour les besoins du projet de Fusion, l'actif et le passif de la société SAI UNILOGI à transmettre consistent dans les éléments décrits et estimés ci-après. Il est entendu que cette énumération n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la société SAI UNILOGI devant être dévolu à la société CLESENCE dans l'état et la consistance où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la Fusion.

Il est précisé qu'en application du règlement 2019-06 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général concernant les fusions et scissions sans échange de titres, s'agissant d'une fusion à « l'endroit » entre sociétés sous contrôle commun réalisée au sein d'un groupe, les éléments d'actif et de passif sont apportés pour leur valeur nette comptable estimée au 31 décembre 2020,

Actif à transmettre

DESIGNATION DES ACTIFS	BRUT (€)	AMORT. & DEPREC. (€)	NET (€)
Immobilisations incorporelles	**0**	**0**	**0**
- Frais d'établissement	0	0	0
- Baux long terme et drois d'usufruit	0	0	0
- Autres immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	**6 810 297**	**2 625 648**	**4 184 649**
- Terrains	444 432	0	444 432
- Constructions	6 358 586	2 618 369	3 740 217
- Installations techniq., matériel, outillages	0	0	0
- Autres immobilisations corporelles	7 279	7 279	0
- Immobilisations en cours	0	0	0
Immobilisations financières	**8 698 911**	**0**	**8 698 911**
- Autres participations	8 618 306	0	8 618 306
- Créances rattachées à des participations	71 346	0	71 346
- Autres titres immobilisés	0	0	0
- Autres immobilisations financières	9 259	0	9 259
Stocks et en cours production de biens	**239 788**	**0**	**239 788**
Créances	**305 627**	**273 768**	**31 859**
- Clients et comptes rattachées	275 329	273 768	1 561
- Autres créances	30 298	0	30 298
Disponibilités	**3 893 205**	**0**	**3 893 205**
Charges constatées d'avance	**9 658**	**0**	**9 658**
TOTAL	19 957 484	2 899 416	17 058 068

Passif à transmettre

DESIGNATION DES PASSIFS	NET (€)
Provisions pour risques et charges	**0**
- Provisions pour risques	0
- Provisions pour charges	0
Dettes financières	**703 698**
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	1 101
- Emprunts et dettes financières diverses	702 597
Dettes d'exploitation	**28 504**
- Clients créditeurs	0
- Fournisseurs	27 960
- Dettes fiscales et sociales	544
- Fournisseurs immobilisations	0
Autres dettes	**0**
Produits constatées d'avance	**0**
TOTAL	732 202

L'actif net apporté, hors plus-values latentes, par la société absorbée SAI UNILOGI à la société absorbante CLESENCE s'élève à 16.303.891.60 € étant précisé :

- **L'actif immobilier présente, à dire d'Expert, une plus-value latente nette d'impôts de 1.020.621 €**
- **Les titres de participations, par référence à la quote-part de capitaux propres détenus, présentent une plus-value latente nette d'impôts de 1.612.003 €**

* *

*

2 DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire à la fusion

La mission du commissaire à la fusion a pour objet d'éclairer les actionnaires des sociétés CLESENCE et SAS SAI UNILOGI sur les valeurs relatives retenues afin de déterminer le rapport d'échange et d'apprécier le caractère équitable de ce dernier. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable aux opérations.

Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » menée pour un prêteur ou un acquéreur et, ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut être utilisé dans ce contexte.

En exécution de la mission qui nous a été confiée, 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 permettant de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes, en conséquence, nous avons effectué les travaux suivants :

- Prise de connaissance générale des sociétés au moyen de contacts avec les responsables des sociétés, de l'obtention de l'ensemble de la documentation juridique, des procès-verbaux de directoire et de conseil de surveillance, des rapports produits par les conseils et autorités de tutelle ;
- Revue des méthodes d'évaluation retenues et analyse des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi que des événements postérieurs à la clôture de l'exercice pouvant avoir une incidence sur ces comptes ;
- Collecte et revue des expertises immobilières externes ;
- Prise de connaissance de la stratégie globale du groupe ACTION LOGEMENT ;
- Vérification des conditions dans lesquelles les commissaires aux comptes exprimeront leur opinion en certifiant sans réserve les comptes annuels, clos le 31 décembre 2020 ;
- Vérification jusqu'à la date du présent rapport de l'absence de fait ou d'évènement susceptible de remettre en cause la valeur des apports ;
- Revue du projet de traité de fusion et des conditions juridiques et comptables spécifiques dans lesquelles s'inscrit l'opération ;
- Vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement 2019-06 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général concernant les fusions et scissions sans échange de titres ;

- Obtention d'une lettre d'affirmation signée par le représentant de chacune des deux sociétés sur l'absence, à leur connaissance, d'éléments susceptibles d'influencer de manière significative la valeur des apports objet de la présente opération et sur la libre disposition de ces derniers.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

En application du règlement 2019-06 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général concernant les fusions et scissions sans échange de titres, et compte tenu du caractère rétroactif de l'opération au 1er janvier 2021, les parties ont retenu comme valeur d'apport, la valeur nette comptable des éléments constitutifs de l'actif net transmis telle qu'elle ressort des comptes estimés de la société absorbée au 31 décembre 2020.

S'agissant d'une fusion à « l'endroit » entre sociétés sous contrôle commun réalisée au sein d'un groupe, le principe de valorisation ainsi retenu par les dirigeants des sociétés concernées n'appelle pas de remarque de notre part.

2.3 Réalité des apports

Nous avons contrôlé que les actifs étaient libres de tout nantissement et que l'apporteuse en avait la libre propriété et nous nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

Nous nous sommes assurés de la libre propriété par SAI UNILOGI des actions de UNILOGI PARTICIPATIONS et des immeubles suivants qui représentent l'essentiel de l'actif de la société absorbée :

- Rue Voltaire
- 5 Bd Roosevelt
- 41 Rue Lecuyer
- Arbalétrier
- 34 Rue Camille Desmoulins
- Roye Cite Mouton
- 71 Rue P Brossolette
- Les Ors Versigny Appart
- Les Ors Versigny Maisons 1ere
- Les Ors Versigny Maison 2eme
- 7 Rue Adrien Nordet
- AMIENS RUE DES VISAGES RADIEUX
- 93 RUE Brossolette
- Les 80 garages de la SCI « les garages du parc »
- Les 3 logements de la SAI BENEZET
- Les 4 parking de la SAI LE MOULIN DE REMICOURT

2.4 Valeur individuelle des apports

Nous avons pris connaissance :

- des comptes clos le 31 décembre 2020, arrêtés par la Présidente, et qui seront présentés à l'assemblée des actionnaires en date du 22 juin 2021 de la société SAI UNILOGI ;
- des expertises immobilières du cabinet VIF EXPERTISE réalisées au cours du 1er trimestre 2021.

L'actif net comptable ressortant des comptes définitifs de SAI UNILOGI arrêtés par la Présidente à **16.303.891,60 €** qui est donc égal au montant de **16.303.891,60 €** inscrit dans les comptes retenus dans le projet de traité de fusion.
Nous n'avons ainsi pas relevé d'écart entre la valeur nette comptable des actifs et des passifs estimés d'une part et celle figurant dans les comptes définitifs d'autre part.

Méthodes écartées

Les approches d'évaluation suivantes ont été écartées car jugées inadaptées au groupe.
- Référence au cours de bourse
La société y n'étant pas cotée, cette méthode ne peut pas être appliquée.

2.5 Appréciation de la valeur globale des apports

Afin d'apprécier la valeur globale de l'apport, nous nous sommes assurés que cette valeur était inférieure ou égale à la valeur réelle de la société absorbée SAI UNILOGI.
Nous nous sommes appuyés sur :

- Les diligences réalisées sur la valeur individuelle des apports (§ 2.4) ;
- L'ensemble des travaux que nous avons menés dans le cadre de notre appréciation de la rémunération des apports en nous référant à la valorisation retenue pour déterminer le rapport d'échange.

Sur la base de nos travaux concernant la valorisation de la société SAI UNILOGI, présentés ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale des apports.

* *

*

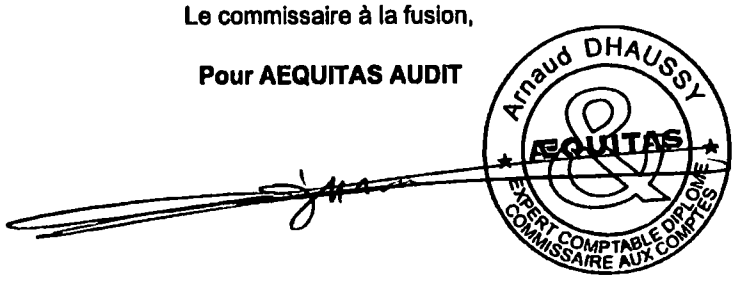
3 CONCLUSION

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 **16.303.891,60** euros 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 absorbante, majorée de la prime de fusion.

La Madeleine Lez Lille, le 21 mai 2021

Le commissaire à la fusion,

Pour AEQUITAS AUDIT



Arnaud DHAUSSY