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 06/05/2021 sous le numéro de dépôt 1408

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

CLESENCE - Mme Christel GIRAULT
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 : 2021R001408 (2021 1421)

Date du dépôt : 06/05/2021

---

1 - Type d'acte : Projet de traité de fusion
Entre la Société Anonyme CLESENCE (société absorbante) et le SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA (société absorbée).
Date de l'acte : 05/05/2021

-

Délivré à Saint-Quentin le 6 mai 2021

Le Greffier,

PROJET DE FUSION

ENTRE

LA SOCIETE CLESENCE – SA D'HLM

ET

SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA

FUSION-ABSORPTION
CLESENCE SA D'HLM – SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société **SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA**, société civile particulière au capital social de 152,45 €, ayant son siège social 9 rue Clément Ader, 60200 Compiègne, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Compiègne sous le numéro 322 578 410,

Représentée par sa gérante, la société CLESENCE, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 56.435.264 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 585 980 022, elle-même représentée par Monsieur Eric Efraïm BALCI,

Société absorbée, ci-après désignée également « **BUREAUX DU GROUPE CILOVA** »,

D'UNE PART,

ET :

La société **CLESENCE,** société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 56.435.264 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 585 980 022,

représentée par Monsieur Eric Efraïm BALCI,

Société absorbante, ci-après désignée également « **CLESENCE** »,

D'AUTRE PART,

Les sociétés CLESENCE et BUREAUX DU GROUPE CILOVA ont déclaré et décidé ce qui suit en vue de réaliser la fusion par voie d'absorption de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA par la société CLESENCE (ci-après dénommée la « **Fusion** »).

Les dispositions prévues à cet effet sont réunies sous 9 parties.

1. EXPOSE PRELIMINAIRE

1.1. CARACTERISTIQUES DES SOCIETES PARTICIPANTES

1.1.1. Désignation

(i) **BUREAUX DU GROUPE CILOVA**

La société BUREAUX DU GROUPE CILOVA est une société civile particulière au capital social de 152,45 €, ayant son siège social 9 rue Clément Ader – 60200 COMPIEGNE, immatriculée au RCS de Compiègne sous le numéro 322 578 410.

Elle a pour objet :

- L'acquisition du COMITE INTERPROFESSIONNEL DU LOGEMENT DE L'OISE ET DE LA VALLEE DE L'AISNE « CILOVA » d'un TERRAIN situé à COMPIEGNE (Oise), lieudit « Le Coq Galleux », d'une contenance de DEUX HECTARES, CADASTRE SECTION ZA, numéro 234 ;
- La construction sur le terrain dont il s'agit, d'un ensemble immobilier à usage de bureaux ;
- L'achat, la location longue durée, la construction ou la rénovation de tous immeubles destinés à usage de bureaux nécessaires à l'exploitation du CILOVA et de ses organismes associés. La mise en location desdits immeubles ;
- Et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières et financières pouvant se rattacher directement à l'objet ci-dessus ou destinées à en faciliter la réalisation, pourvu que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

Son capital fixé actuellement à 152,45 € est divisé en 100 parts sociales est réparti tel qu'il suit :

- 50 parts sociales représentant 50% du capital social par CLESENCE,
- 40 parts sociales représentant 40% du capital social par ACTION LOGEMENT IMMOBILIER,
- 10 parts sociales représentant 10% du capital social par l'Association LES CASTORS France NORD.

La répartition du capital est reproduite en **Annexe 1.1.1(a)**.

Il n'existe aucune valeur mobilière émise ou à émettre par la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA autre que les parts sociales susvisées.

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes (ces comptes figurant en **Annexe 1.1.1 (b)**) et seront approuvés par l'assemblée générale des associés de la société en date du 21 juin 2021.

Le commissaire aux comptes titulaire de BUREAUX DU GROUPE CILOVA est le cabinet GEORGES REY CONSEILS, société par actions simplifiée au capital de 50.000 euros, ayant son siège social sis 23 Passage Charles Dallery, 75011 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique d'immatriculation 410 365 837.

(ii) <u>CLESENCE</u>

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 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 répartition de son actionnariat est reproduite en **Annexe 1.1.1.(c)**.

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes (ces comptes figurant en **Annexe 1.1.1.(d)**) et seront approuvés par l'assemblée générale des actionnaires de la société en date du 29 juin 2021.

Le commissaire aux comptes titulaire de la société est le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS PME COMMISSARIAT AUX COMPTES, domiciliée 6 place Arnaud Bisson, 5M Les Jardins de l'Hôtel de Ville, 02100 Saint-Quentin.

CLESENCE a fait l'objet d'un contrôle de la part de la MIILOS ayant donné lieu à l'émission d'un rapport définitif n°2013-045 en date de juin 2014.

1.1.2. Liens entre les sociétés participantes

Il est rappelé à titre liminaire que préalablement à la présente Fusion seront réalisées, la fusion par voie d'absorption de SAI UNILOGI ou – SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE – UNILOGI, 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, par la société CLESENCE (la « **Fusion SAI UNILOGI** »), la fusion par voie d'absorption de UNILOGI PARTICIPATIONS, société par actions simplifiée, à capital variable, 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 410 323 653, par la société CLESENCE (la « **Fusion UNILOGI PARTICIPATIONS** ») et la fusion par voie d'absorption de la société SOMME HABITAT SERVICES est une société par actions simplifiée au capital de 507.000 euros, dont le siège social est situé au 53-55, rue Roger Salengro – 80390 Fressenneville, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Amiens sous le numéro 615 580 107 (la « **Fusion SOMME HABITAT SERVICE** »).

A la date de signature des présentes, les sociétés ont l'actionnariat commun suivant :

- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER détient 2.825.795 actions représentant 80,114% du capital social de CLESENCE et 40 parts représentant 40% du capital de BUREAUX DU GROUPE CILOVA.

A la date de signature des présentes : CLESENCE détient 50 parts sociales de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA et cette dernière ne détient aucune action de CLESENCE.

Il est par ailleurs envisagé, préalablement à la Fusion, l'acquisition par CLESENCE des 10 parts sociales de BUREAUX DU GROUPE CILOVA actuellement détenues par l'association Les Castors France Nord, de telle sorte qu'au jour de la Fusion, CLESENCE détiendrait 60 parts sociales représentant 60% du capital et des droits de vote de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA.

1.1.3. Dirigeants communs

A la date de signature des présentes, Monsieur Eric Efraïm BALCI est représentant permanent de CLESENCE, gérante de la SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA et Directeur Général de la SA D'HLM CLESENCE.

1.1.4. Information-Consultation

Le CSE de CLESENCE a été régulièrement informé et consulté sur la modification de son organisation juridique découlant des fusions en cause et ce en application de l'article L.2312-8 du Code du travail.

1.2. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

BUREAUX DU GROUPE CILOVA est contrôlée par la société CLESENCE qui la détient à hauteur de 50% (et la détiendra à hauteur de 60% au jour de la Fusion), et à hauteur de 40% par ACTION LOGEMENT IMMOBILIER. CLESENCE est détenue à hauteur de 80,114% par ACTION LOGEMENT IMMOBILIER. 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 objet des présentes 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. REGIME JURIDIQUE DE L'OPERATION

L'opération est soumise aux dispositions du Code civil, 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.

En outre et conformément aux dispositions du Code de commerce, le cabinet AEQUITAS, situé 9 rue Delesalle P.A du Pré Catelan 59110 LA MADELEINE, en la personne de Monsieur DHAUSSY, a été désigné, sur requête conjointe des sociétés participantes, en qualité de commissaire à la fusion par ordonnance de Monsieur/Madame le/la Président(e) du Tribunal de Commerce de Saint-Quentin en date du 4 mars 2021.

1.4. DATE D'EFFET DE LA FUSION - DATE DE REALISATION JURIDIQUE DE LA FUSION - COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION - METHODE D'EVALUATION DU PATRIMOINE TRANSMIS - METHODE D'EVALUATION UTILISEE POUR LA DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE - RAPPORT D'ECHANGE PROPOSE

1.4.1. Date d'effet de la Fusion - Date de réalisation juridique, comptable et fiscale 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 telle que définie à l'article 6.2 ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article L.236-4 2° du Code de commerce, il est précisé que la Fusion objet des présentes aura, aux plans comptable et fiscal, 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.

1.4.2. Comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération

Pour les besoins de la rédaction du présent projet de Fusion, le gérant de la SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA et le conseil d'administration de CLESENCE ont décidé, afin d'établir les conditions de l'opération, d'utiliser les comptes annuels définitifs arrêtés au 31 décembre 2020 (date de clôture de leur dernier exercice social).

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes et seront approuvés par l'assemblée générale des associés en date du 21 juin 2021.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 de la société CLESENCE auront été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes et seront approuvés par l'assemblée générale des actionnaires en date du 29 juin 2021.

1.4.3. Méthode d'évaluation du patrimoine transmis

L'opération de Fusion étant une opération dite « à l'endroit » de sociétés sous contrôle commun, il conviendra de procéder à une valorisation des apports de la société absorbée selon la valeur comptable qu'ils avaient au sein de BUREAUX DU GROUPE CILOVA 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.

1.4.4. Méthode d'évaluation utilisée pour la détermination du rapport d'échange

La rémunération des associés de la société absorbée doit être fixée sur la base du rapport d'échange entre les parts sociales de cette société et les actions de la société absorbante, établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres (i) réévalués des plus ou moins-values latentes de la société absorbée et (ii) non réévalués pour ce qui concerne la société absorbante. En conséquence, l'assemblée générale des associés de BUREAUX DU GROUPE CILOVA et le

Conseil d'administration de la société CLESENCE sont convenus de retenir comme valeur du titre, pour chacune des deux sociétés participantes, à la date d'effet de la Fusion (soit au 1er janvier 2021) le résultat du rapport existant entre (i) le montant des capitaux propres non réévalués pour l'absorbante et réévalués pour l'absorbée définitifs au 31 décembre 2020 figurant en **Annexe 1.1.1** et (ii) le nombre total d'actions ou parts sociales composant le capital social.

1.4.5. Rapport d'échange proposé

Sur la base des capitaux propres calculés conformément à la méthode décrite à l'article 1.4.4 ci-dessus, la valeur d'une part sociale de la société LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA ressort à 55.659,19 € et celle d'une action de la société CLESENCE à 219,42 €.

Le rapport d'échange s'établit donc à 253,6698951 € correspondant à une parité, arrêtée d'un commun accord, de trois (3) parts sociales de BUREAUX DU GROUPE CILOVA contre sept cent soixante-et-une (761) actions de CLESENCE.

Chacun des associés de la société absorbée devra faire son affaire personnelle de détenir au jour de la réalisation de la Fusion le nombre minimal de parts sociales de la société absorbée lui permettant d'obtenir en échange un nombre entier d'actions de la société absorbante, soit 3 parts sociales.

Les associés de la société absorbée qui détiendront, au jour de la date d'effet juridique de la Fusion,

- soit un nombre de parts sociales de la société absorbée inférieur à 3 parts sociales, ne leur permettant pas d'obtenir en échange un nombre entier d'actions de la société absorbante, soit 761 actions,

- soit, après échange, un solde de parts sociales de la société absorbée inférieur à 3 parts sociales,

recevront de la société absorbante une soulte en espèces par part sociale de la société absorbée n'ayant pu être échangé contre un nombre entier d'actions de la société absorbante, sans que le montant total de la soulte versée ne puisse excéder 10% de la valeur nominale des actions attribuées en rémunération des apports (conformément aux dispositions de l'article L236-1, al. 4 du Code de commerce).

En outre, il est ici rappelé que CLESENCE, société absorbante, détient 60 parts sociales de BUREAUX DU GROUPE CILOVA, société absorbée.

En application de l'article L236-3 II du Code de commerce, ces parts sociales détenues par la société absorbante ne peuvent ouvrir droit à échange contre des actions de CLESENCE. En conséquence, ces 60 parts sociales sont purement et simplement annulées.

2. DESIGNATION DU PATRIMOINE A TRANSMETTRE

La société BUREAUX DU GROUPE CILOVA transmet à la société CLESENCE, sous les conditions prévues aux présentes, 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 BUREAUX DU GROUPE CILOVA et CLESENCE pour estimer la valeur du patrimoine de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA pour les besoins du projet de Fusion, comme il est indiqué à l'article 1.4.2 ci-dessus, l'actif et le passif de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA 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 BUREAU DU GROUPE CILOVA 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.

2.1. ACTIF A TRANSMETTRE

TOTAL DE L'ACTIF A TRANSMETTRE	3 935 512,81 €

Le détail des postes figure en **Annexe 1.1.1. (b).**

2.2. PASSIF A PRENDRE EN CHARGE

TOTAL DU PASSIF A PRENDRE EN CHARGE	1 583 561,36 €

Le détail des postes figure en **Annexe 1.1.1 (b).**

2.3. ACTIF NET A TRANSMETTRE

Le montant total de l'actif à transmettre s'élevant à	3 935 512,81 €
Et le montant total du passif à prendre en charge s'élevant à	1 583 561,36 €

Il en résulte un actif net à transmettre de	2 351 951,36 €

De convention expresse, la société CLESENCE reprendra, à son bilan, les valeurs d'origine, amortissements et provisions des actifs de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA figurant au bilan de cette dernière au 31 décembre 2020 et continuera de calculer les amortissements d'après ces valeurs.

2.4. AUGMENTATION DE CAPITAL - DETERMINATION ET UTILISATION DE LA PRIME DE FUSION - REMISE ET DROITS DES ACTIONS NOUVELLES

2.4.1. Augmentation de capital

Compte tenu des stipulations de l'article 1.4.5. ci-dessus, 50 parts sociales de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA participeraient à l'échange.

Ce nombre n'étant pas divisible par la parité d'échange retenue, soit par 3, les associés des deux sociétés donnent leur accord pour arrondir le nombre d'actions à émettre à un nombre maximum de 12 176 actions de CLESENCE.

En conséquence, lesdits associés 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 194 816 € par voie de création d'un nombre maximum de 12 176 actions nouvelles de 16 € de valeur nominale chacune ce qui aura pour effet de porter le capital de la société CLESENCE de 50.757 504 € à 50 952 320 € au maximum.

Compte tenu de l'impossibilité de rémunérer en actions de la société CLESENCE, les associés de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA ne possédant pas un nombre suffisant de parts sociales de la société absorbée ou un solde suffisant de parts sociales de la société absorbée après échange et des modalités d'échange prévues à l'article 1.4.5 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 associés de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA 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.

2.4.2. Détermination et utilisation de la prime de fusion

Le montant prévisionnel de la prime de fusion sur laquelle porteront les droits des associés anciens et nouveaux de la société CLESENCE s'élevant à 2 157 135,45 € correspond à la différence entre :

a) d'une part, la valeur nette du patrimoine transmis par la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA, soit 2 351 951,45 €,

b) et d'autre part, la valeur nominale des actions à créer à titre d'augmentation de capital par la société CLESENCE, soit 194 816 €.

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 à l'article 2.4.1 ci-dessus.

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 :

a) 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 ;

b) 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 ;

c) 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.

2.4.3. Remise et droits des actions nouvelles

Conformément à l'article 2.4.1. ci-dessus, la société absorbante augmentera, en conséquence de la Fusion, son capital d'un montant maximum de 194 9816 €, par voie de création d'un nombre maximum de 12 176 actions nouvelles de 16 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et attribuées aux associés de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA.

Les actions nouvelles émises par la société CLESENCE seront inscrites en compte par ses soins ou ceux de son mandataire au nom des associés de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA bénéficiaires de l'échange. Elles seront, dès leur création, assimilées aux actions anciennes et soumises à toutes les dispositions statutaires, étant précisé qu'elles auront droit pour la première fois aux dividendes à verser au titre de l'exercice en cours.

3. EFFETS DE LA FUSION - CHARGES ET CONDITIONS

3.1. EFFETS DE LA FUSION

3.1.1. Effets généraux de la Fusion

La Fusion entraînera la dissolution sans liquidation de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA et la transmission universelle de son patrimoine à la société CLESENCE, dans l'état et la consistance où celui-ci se trouvera à la date de réalisation définitive de la Fusion telle que définie à l'article 6.2 ci-après.

La société absorbante acquerra la propriété et, à ce titre, la jouissance des éléments d'actifs compris dans la Fusion projetée, à la date de réalisation juridique définitive de la Fusion.

La société absorbante augmentera en conséquence son capital social dans les conditions décrites à l'article 2.4.1 ci-dessus.

3.1.2. Délégation de pouvoirs à des mandataires

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société absorbée appelée à décider la Fusion par voie d'absorption de cette dernière pourra conférer, en tant que de besoin, à des mandataires, les pouvoirs les plus étendus à l'effet de poursuivre la réalisation définitive de la Fusion par eux-mêmes ou par un mandataire par eux désigné et, en conséquence, de réitérer si besoin était, la transmission du patrimoine de ladite société à la société absorbante, d'établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs qui s'avéreraient nécessaires, d'accomplir tous actes et toutes formalités utiles pour faciliter la transmission du patrimoine à la société absorbante et enfin, de remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, en particulier d'établir et de signer, pour ce qui concerne la société absorbante qui a la forme de société par action, la déclaration de conformité prescrite par les dispositions du Code de commerce.

3.2. CHARGES ET CONDITIONS

Sans préjudice des stipulations de l'article 1.4.1 ci-dessus relatives à la date d'effet de l'opération, la Fusion projetée est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes :

a) La société absorbante prendra les biens et droits apportés dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation définitive de la Fusion, la société absorbante déclarant disposer d'une parfaite connaissance de l'état et de la consistance actuels du patrimoine de la société absorbée.

   Elle satisfera de façon générale à toutes les obligations auxquelles la détention ou la propriété desdits biens et droits peuvent et pourront donner lieu.

b) S'agissant des droits et biens immobiliers à apporter, la société absorbante les prendra dans l'état où ils existeront à la date de réalisation définitive de la Fusion, notamment en ce qui concerne l'état des immeubles dépendant des droits et biens à apporter. En particulier, toute erreur dans la désignation et toute différence en contenance, en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte de la société absorbante.

En application des dispositions des articles L 353-4 et L 353-17 du Code de la construction et de l'habitation, les conventions visées à l'article L 351-2 dudit Code attachées aux droits et biens immobiliers à apporter concernés s'imposeront de plein droit à la société absorbante. A cet égard, la société absorbante s'engage à respecter l'intégralité des termes et conditions desdites conventions et ce, pendant toute la durée de celles-ci.

c) La société absorbante se verra transférer, à la date de réalisation définitive de la Fusion, le bénéfice des subventions non encore perçues par la société absorbée de la part des organismes dispensateurs (ci-après un « **Organisme Dispensateur** ») au titre de sa qualité de propriétaire d'actifs immobiliers en cours de construction ou de rénovation transférés dans le cadre de la Fusion.

d) La société absorbante fera son affaire personnelle de la notification de la réalisation définitive de la Fusion aux Organismes Dispensateurs concernés afin de procéder au changement de maîtrise d'ouvrage pour toutes les opérations concernées.

e) La société absorbante se substituera dans tous les droits et obligations résultant de toutes conventions (et de leurs avenants) signés entre la société absorbée et tout Organisme Dispensateur.

f) La société absorbante fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des assurances contractées par la société absorbée.

g) La société absorbée devra, le cas échéant, prêter son concours en vue (i) de l'agrément de la société absorbante, comme cessionnaire de titres ou biens de diverses natures et (ii) l'obtention de toutes autorisations nécessaires au transfert du bénéfice et de la charge de toutes conventions, accords et engagements passés ou souscrits par la société absorbée au titre du patrimoine transmis dans le cadre de la Fusion.

La société absorbante sera subrogée à la société absorbée dans les charges et conditions inhérentes aux droits et biens à apporter, à compter du jour où la Fusion sera définitivement réalisée.

h) Elle supportera, à compter de cette même date, tous impôts, taxes, contributions et autres charges de toutes natures auxquels lesdits droits et biens à transmettre dans le cadre de la Fusion peuvent être et pourront être assujettis.

Elle satisfera à toutes les obligations auxquelles la détention ou la propriété desdits biens peuvent et pourront donner lieu.

i) La société absorbante sera subrogée dans le bénéfice et la charge de toutes conventions, accords et engagements passés ou souscrits au titre des droits et biens transmis au titre de la Fusion et existant à la date de réalisation définitive de cette dernière. Elle exécutera notamment, comme la société absorbée aurait été tenu de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de la société absorbée (en ce compris notamment tous engagements de réservation souscrits par la société absorbée au profit de tiers, et ce quelle que soit l'origine ou la nature de ces engagements ainsi que toutes conventions conclues avec les associations ou établissements en charge de la gestion des logements-foyers transférés dans le cadre de la Fusion).

j) La société absorbante sera tenue à la prise en charge ou à l'acquit du passif transmis aux lieu et place de la société absorbée dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et, plus généralement, à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous les créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions.

La société absorbée ayant déclaré avoir souscrit des emprunts pour acquérir une partie du patrimoine transmis et que les offres de prêts peuvent, en particulier, contenir une clause de remboursement anticipé en cas de fusion, la société absorbante déclare connaître l'ensemble des offres et conditions de ces emprunts, dont la liste, établie sur la base des financements existant au 31 décembre 2020 et compris dans le passif à transmettre tel que décrit à l'article 2.2 ci-dessus, figure en **Annexe 3.2.j**.

Il est rappelé, à toutes fins utiles, que les prêts visés à l'article L443-13 du Code de la construction et de l'habitation ont fait l'objet du traitement spécifique prévu audit article, comme indiqué à l'article 4.3 ci-après.

k) La société absorbante aura, après la date de réalisation définitive de la Fusion, tous pouvoirs, au lieu et place de la société absorbée et relativement aux biens et autres éléments de patrimoine à elle transférés dans le cadre de la Fusion pour, s'il y a lieu, intenter, poursuivre ou défendre à toutes actions judiciaires et procédures arbitrales en cours ou nouvelles, donner tous acquiescements à toutes décisions, poursuivre l'exécution desdites décisions et notamment poursuivre l'exécution desdites décisions et notamment poursuivre toute mesure d'expulsion, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces actions, procédures, décisions et transactions. Tous titres exécutoires d'expulsion que la société absorbée aura pu obtenir avant la date de réalisation définitive de la Fusion seront transférés à la société absorbante à cette même date.

l) La société absorbante sera substituée, après la date de réalisation définitive de la Fusion, dans tous les droits de la société absorbée pour le recouvrement des créances transférées dans le cadre de la Fusion. La société absorbée fournira à la société absorbante tous documents relatifs au recouvrement de ces créances (relances, mises en demeure, jugements, etc.) et aux procédures menées dans ce cadre.

m) La société absorbante se conformera aux lois, décrets et arrêtés, règlements et usages concernant le patrimoine transmis dans le cadre de la Fusion et elle fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

n) La société absorbée informera la société absorbante, jusqu'à la date de réalisation définitive de la Fusion, de l'accomplissement de tout acte de disposition ou opération quelconque sortant du cadre normal des affaires.

o) L'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré le 22 mars 2021 par le greffe du Tribunal de Commerce de Compiègne au nom de la société absorbée ne révèle aucune inscription. La société absorbée informera la société absorbante, jusqu'à la date de réalisation définitive de la Fusion, de toute inscription de privilège ou de nantissement qui se révélerait jusqu'à cette date.

p) Sans préjudice de ce qui est stipulé à l'article 8.2 ci-après, la société absorbante procédera, après la date de réalisation de la Fusion, à l'ensemble des formalités induites par la réglementation issue du Code de la construction et de l'habitation, en relation avec le patrimoine transféré à son profit dans le cadre de la Fusion, et notamment :

- la notification des transferts de propriété résultant de la présente Fusion conformément aux dispositions de l'article R443-19 du Code de la construction et de l'habitation ;

- l'information des préfets compétents conformément aux dispositions de l'article R353-161 dudit Code ;

- la notification aux préfets compétents, le cas échéant, des transferts de propriété des éléments de patrimoine immobilier transférés autres que des logements en application des dispositions de l'article L443-14 du même Code.

4. DECLARATIONS

4.1. DECLARATIONS GENERALES RELATIVES AUX BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Les immeubles inclus dans la Fusion sont situés :

- 9, rue Clément Ader, 60200 Compiègne ;
- 12, rue des Gourneaux, 60200 Compiègne ;
- 27-29 rue Gambetta, 60100 Creil ;
- 8 rue Edouard Vailant, 60100 Creil ;
- 14, Place de l'Hôtel de Ville, 80000 Amiens ;
- 1/3/5 avenue du Docteur Blanchet et 14 avenue du Maréchal Foch (Résidence la Calipso, lots 52 et 105), 77500 Chelles ;
- 5, rue de la Tapisserie, 60000 Beauvais.

Leurs caractéristiques sont décrites en **Annexe 2.1**.

Les immeubles inclus dans la Fusion sont transmis en toute propriété, tels qu'ils existent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

Ces immeubles sont libres de tous privilèges ou hypothèques, à l'exception d'un privilège de prêteur de deniers sur l'immeuble situé 5 rue de la Tapisserie à BEAUVAIS à hauteur de 380 000 €.

A la connaissance de la société absorbée, les immeubles sont utilisés conformément aux dispositions législatives et réglementaires, notamment, lorsqu'elles sont applicables, celles relatives aux habitations à loyer modéré, et spécialement, en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité et d'environnement.

Le présent projet de Fusion ou un extrait de ce dernier et, si cela est requis, nécessaire ou utile, tous actes, délibérations et décisions postérieurs qui s'y rapporteront, feront l'objet d'un dépôt au rang des minutes du notaire chargé de l'opération, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, afin que les présentes acquièrent tous les effets d'un acte authentique, comme si elles avaient été établies dès l'origine dans la forme notariée. Le notaire ainsi désigné établira les origines de propriété des immeubles transmis et en fera plus ample désignation.

En vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, tous pouvoirs sont donnés à tous clercs habilités de l'étude notariale désignée à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires établissant la désignation et l'origine de propriété des immeubles transmis, et mettre la désignation desdits immeubles en concordance avec tous documents hypothécaires et cadastraux.

La société absorbante et la société absorbée donnent pouvoirs à :

Monsieur Eric Efraïm BALCI, avec faculté de se substituer toute personne de son choix, à l'effet :

- d'établir, s'il y a lieu, la désignation complémentaire et rectificative des biens immobiliers transmis dans le but de réparer toute omission ou inexactitude contenue dans les désignations figurant aux présentes et en vue de tenir compte de toutes opérations immobilières d'acquisition, de vente ou d'échange qui seraient en cours ;

- d'établir l'origine de propriété desdits biens immobiliers du chef de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA ;

de rapporter, le cas échéant, toutes servitudes grevant lesdits biens immobiliers ;

de faire, en outre, toutes rectifications et déclarations qui pourraient être nécessaires pour les besoins de la publicité foncière.

4.2. DECLARATIONS PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 443-15-6 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 443-15-6 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions dudit article sont ci-après reproduites, à toutes fins utiles :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers, définis à l'article L. 633-1, à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, à des organismes sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à d'autres organismes sans but lucratif. Pour pouvoir être cédé, un logement-foyer doit avoir été construit ou acquis depuis plus de dix ans par l'organisme d'habitations à loyer modéré, sauf lorsque la vente est conclue avec un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou avec un organisme sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu au même article L. 365-2.

Dans les communes de montagne classées station de tourisme, définies au titre de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, après avis conforme du conseil municipal de la commune concernée, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 du présent code de plus de trente ans à une société de droit privé, dès lors qu'il est constaté une inoccupation de plus de deux ans de ces logements et dès lors que la vente auprès des personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent article est restée infructueuse. Cette faculté n'est pas ouverte aux communes auxquelles l'article L. 302-5 est applicable.

Les logements-foyers qui ont été construits, acquis ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou qui ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en vertu d'une convention prévue à l'article L. 351-2 demeurent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, pendant une période d'au moins dix ans à compter de leur cession par un organisme d'habitations à loyer modéré en application du premier alinéa du présent article.

Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article. L'action en nullité peut être intentée par tout

intéressé ou par l'autorité administrative dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier ou de l'inscription au livre foncier.

A la demande de tout intéressé ou de l'autorité administrative, le juge annule tout contrat conclu en violation des dispositions du présent article et ordonne, le cas échéant, la réaffectation des lieux à un usage de logement-foyer.

En cas de cession conclue en application du premier alinéa, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement-foyer vendu devient immédiatement exigible.

Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts comportant une aide de l'Etat, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.

En outre, les emprunts peuvent être transférés aux personnes morales bénéficiaires des ventes mentionnées au premier alinéa, avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois qui suivent la notification du projet de transfert du prêt lié à la vente.

En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.

Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage locatif.

Les dispositions du présent article sont applicables aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte et faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 ainsi que, dans les départements d'outre-mer, aux logements-foyers appartenant aux collectivités territoriales ou aux sociétés d'économie mixte construits, acquis ou améliorés à l'aide de subventions de l'Etat ou de prêts aidés par l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

5. REGIME FISCAL

5.1. IMPOT SUR LES SOCIETES

Les sociétés BUREAUX DU GROUPE CILOVA et CLESENCE sont passibles de l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 du Code général des impôts (« CGI »). Toutefois, en tant qu'organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation, elles bénéficient de l'exonération partielle prévue au 4° du 1 de l'article 207 du CGI. En conséquence, elles peuvent 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, BUREAUX DU GROUPE CILOVA et CLESENCE sont admises au régime spécial des fusions de l'article 210 A du CGI.

Partant, BUREAUX DU GROUPE CILOVA 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 :

a) 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 ;

b) 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 ;

c) 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 ;

d) 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 ;

e) 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 ;

f) 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 ;

g) 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 ;

h) d'affecter au secteur taxable de la société absorbante l'ensemble des biens précédemment affectés au secteur taxable de la société absorbée ;

i) plus généralement, de reprendre l'ensemble des engagements qui ont été souscrits par l'entité absorbée dans le cadre d'opérations antérieures ;

j) 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 ;

k) 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**.

5.2. DROITS D'ENREGISTREMENT

CLESENCE et LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA 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.

5.3. 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 sera réputée continuer la personne de LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA notamment à raison des régularisations prévues à l'article 207 de l'annexe II au CGI qui auraient été exigibles si LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA avait continué à utiliser les biens transmis.

CLESENCE et LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA 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, LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA 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.

5.4. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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.

5.5. OPERATIONS ANTERIEURES

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.

5.6. PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION

Conformément aux prescriptions du BOFiP BOI-TPS-PEEC-40-20141218, n°280, CLESENCE déclare se substituer à BUREAUX DU GROUPE CILOVA 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 LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA, tout en bénéficiant du report des excédents d'investissements réalisés par BUREAUX DU GROUPE CILOVA.

5.7. AUTRES TAXES ET IMPOTS

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.

5.8. 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.

6. REALISATION DE LA FUSION

6.1. CONDITIONS SUSPENSIVES

La Fusion projetée, décrite aux termes du présent projet de Fusion, est subordonnée à la réalisation préalable et définitive des conditions suspensives non rétroactives suivantes :

a) Approbation de l'opération de Fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire associés de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA au plus tard le [30 juin] 2021 (inclus) ; et

b) 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 BUREAUX DU GROUPE CILOVA et de CLESENCE.

6.2. DATE DE REALISATION 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 à l'article 6.1 ci-dessus.

En conséquence, la dissolution sans liquidation de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA et la transmission de son patrimoine à la société CLESENCE deviendront définitives et interviendront au 30 juin 2021 sous la réserve exprimée ci-dessus.

7. ASPECTS SOCIAUX

La Fusion implique la mise en œuvre d'une procédure d'information consultation dans le respect des dispositions de l'article L. 2312-8 du Code du travail en ce qu'elle impacte l'organisation juridique du groupe.

7.1. CLESENCE

Le Comité Social et Economique de CLESENCE a été consulté sur ce projet de fusion lors de sa réunion du 25 mars 2021 et a émis un avis favorable à l'unanimité.

7.2. BUREAUX DU GROUPE CILOVA

La société BUREAUX DU GROUPE CILOVA n'a pas de salarié.

8. DISPOSITIONS DIVERSES

8.1. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et des actes, délibérations, procès-verbaux ou décisions qui en seront la suite ou la conséquence, les sociétés participantes font respectivement élection de domicile en leur siège social.

8.2. POUVOIRS POUR LES FORMALITES

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer tous dépôts, mentions ou publications partout où besoin sera, ainsi que pour effectuer toutes formalités qui s'avéreraient nécessaires dans le cadre de la réalisation de la présente Fusion, y compris en application du Code de la construction et de l'habitation.

8.3. FRAIS ET DROITS

Les frais, droits et honoraires occasionnés par la présente Fusion et sa réalisation seront supportés par la société absorbante.

9. ANNEXES

A. EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES DE LA SOCIETE BUREAUX DU GROUPE CILOVA EN DATE DU 22 FEVRIER 2021

B. EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE CLESENCE EN DATE DU 23 AVRIL 2021

1.1.1.(a) TABLE DE CAPITALISATION DE BUREAUX DU GROUPE CILOVA

1.1.1.(b) COMPTES ANNUELS DE LA SOCIETE BUREAUX DU GROUPE CILOVA AU 31 DECEMBRE 2020

1.1.1.(c) TABLE DE CAPITALISATION DE CLESENCE

1.1.1.(d) COMPTES ANNUELS DE LA SOCIETE CLESENCE AU 31 DECEMBRE 2020

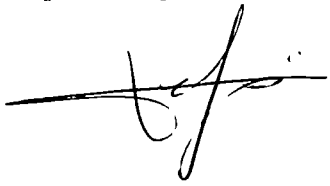
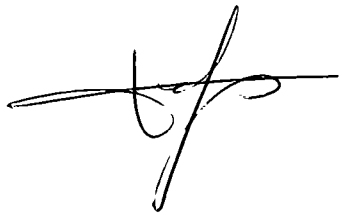
2.1 RAPPORT D'EVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SOCIETE BUREAUX DU GROUPE CILOVA

3.2. (j) LISTE DES EMPRUNTS DE LA SOCIETE BUREAUX DU GROUPE CILOVA AU 31 DECEMBRE 2020

Fait à Saint-Quentin

Le 5 mai 2021

En six (6) exemplaires

La société BUREAUX DU GROUPE CILOVA par CLESENCE elle-même représentée par Monsieur Eric Efraïm BALCI 	La société CLESENCE par Monsieur Eric Efraïm BALCI 

ANNEXE A

SOCIETE CIVILE PARTICULIERE
« LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA »

Siège social : 9 rue Clément Ader à COMPIEGNE

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 22 FEVRIER 2021

Le lundi 22 février 2021 à 10 H 30, les Associés de la Société Civile Particulière « LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA » se sont réunis en Assemblée Générale Mixte par visio-conférence sur convocation du Gérant par lettre recommandée en date du 5 février 2021 et sur convocation faite par insertion dans le journal "L'Observateur de Beauvais" édition du 5 février 2021.

En effet, au regard de la crise sanitaire et notamment des restrictions applicables aux rassemblements en raison de l'épidémie de Covid-19, conformément aux dispositions de l'article 5 de l'ordonnance 2020-321 du 25 mars 2020 modifiées, le gérant a décidé de recourir à la visio-conférence.

Il a été établi une feuille de présence qui a été retournée par mail par chacun des membres présents :

- M. Efraim BALCI, représentant la SA HLM CLESENCE, Gérant,
- M. Benoît OLLIVIER, représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.

Participait également à la réunion :

- Mme Christel GIRAULT, Directrice Juridique.

M. Emmanuel DRAY représentant la SAS GEORGES REY CONSEILS, Commissaire aux Comptes titulaire, régulièrement convoqué, est présent.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Efraim BALCI, représentant la SA HLM CLESENCE, Gérant de la SCP.

Monsieur Benoît OLLIVIER est désigné en qualité de scrutateur.

Madame Christel GIRAULT est désignée comme secrétaire de séance.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les Membres du bureau ainsi constitué, permet de constater que sur 3 associés, 2 sont présents ou représentés et réunissent 90 % du capital social.

L'Assemblée est alors déclarée régulièrement constituée pour délibérer valablement puisque la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est réunie.

Le Président met à la disposition de l'Assemblée :
- copie de la lettre de convocation,
- un exemplaire des statuts,
- la feuille de présence,
- le rapport du gérant.

Il rappelle aux associés qu'ils sont appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

.....

Du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire

.....

5. Projet de rapprochement avec la société CLESENCE

.....

.....

.....

.....

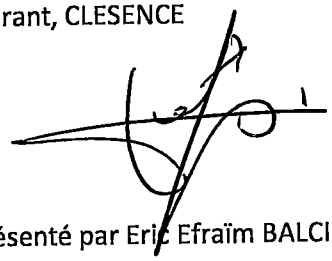
CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, agrée sur le principe ce projet de fusion par absorption de la SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA par la SA D'HLM CLESENCE et autorise son Gérant à poursuivre ce projet et lancer le processus.

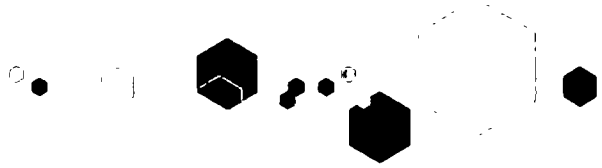
Cette résolution mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

.....

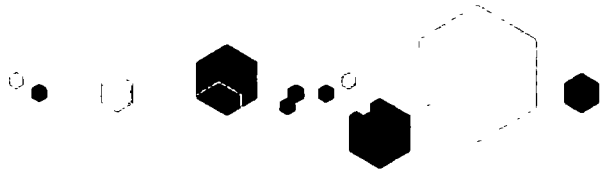
Pour extrait certifié conforme,
Le Gérant, CLESENCE



Représenté par Eric Efraïm BALCI



ANNEXE B



CLESENCE

Société Anonyme au capital de 56 435 264 €
Siège Social : 12, Boulevard Roosevelt à SAINT-QUENTIN (02100)
RCS SAINT-QUENTIN - 585.980.022

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 AVRIL 2021

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le MARDI VINGT AVRIL à 14 H 30,

Le Conseil d'Administration, régulièrement convoqué, s'est réuni dans les locaux de l'Établissement Secondaire de CLESENCE – 9 rue Clément Ader – 60200 COMPIEGNE en présentiel et en visio-conférence, au regard de la crise sanitaire et notamment des restrictions applicables aux rassemblements en raison de l'épidémie de Covid-19,

Étaient présents :
Madame Pascale SEBILLE (MEDEF), Présidente,
Monsieur Julien LEONARD (FO), Vice-Président,
Monsieur Luc BAIJOT (MEDEF), représentant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER,
Madame Martine DELPORTE, représentante des Locataires (CLCV),
Madame Michèle GABERT, représentante des locataires (CNL),
Monsieur Loïc LELU (MEDEF),
Monsieur Jérôme SEGAERT (MEDEF).

Etaient présents en visio-conférence :
Monsieur Freddy GRZEZICZAK représentant la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SAINT QUENTINOIS,
Madame Colette BLERIOT, représentant le CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'AISNE,
Madame Isabelle ITTELET, représentant LE CONSEIL REGIONAL DES HAUTS DE FRANCE,
Monsieur Bernard ADAMCZAK (CFTC),
Madame Emilie COCHET (CPME),
Madame Gwenaëlle MONNIER (CFDT),
Madame Stéphanie GOGUET, Représentant le CSE-Collège Employés,
Madame Sylvie MARTINEZ, Représentant le CSE-Collège Employés.

Étaient absents et excusés :
Monsieur Frédéric HERPSONT (MEDEF),
Madame Carine GRAFTE, Représentant le CSE-Collège Cadres,
Madame Corélie LEBLANC, Représentant le CSE-Collège Agent de Maîtrise.

Avaient donné pouvoir :
Monsieur Christian HOT, représentant des Locataires (CSF), à Madame Martine DELPORTE,
Monsieur Benoît GAVORY représentant LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE HAUTS DE FRANCE, à Monsieur Luc BAIJOT,
Monsieur Charles COLVEZ (MEDEF) à Monsieur Jérôme SEGAERT,
Monsieur Michel RICHARD (MEDEF), à Madame Pascale SEBILLE.

Assistaient également à la réunion :
Monsieur Eric Efraïm BALCI, Directeur Général,
Monsieur Olivier ZAMBETTI, Directeur Général Adjoint.
Monsieur Philippe POURRIER, Directeur Général Adjoint,
Monsieur Benoît OLLIVIER, Directeur Territorial Nord-Est d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER,
Monsieur Etienne DECAYEUX, Censeur,
Madame Christel GIRAULT, Directeur Juridique et Secrétaire de Séance.

Monsieur Alexis RICKLIN, représentant le Cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS PME Commissariat aux Comptes, Commissaire aux Comptes Titulaire, régulièrement convié, assiste à la réunion.

Ayant constaté la présence effective de la moitié des Administrateurs, le Président précise que le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

1. .....
.....
12. Examen et approbation de projets de fusion-absorption des sociétés SAI UNILOGI, UNILOGI PARTICIPATIONS, SHS et SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA par CLESENCE
.....
12.4 Examen et approbation d'un projet de fusion-absorption de la SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA par CLESENCE
.....
25. .....

.....

.....

.....

12.4 EXAMEN ET APPROBATION D'UN PROJET DE FUSION-ABSORPTION DE LA SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA PAR CLESENCE

Sous réserve de l'approbation des projets de fusion-absorption ci-dessus énoncés par les Assemblée Générales Extraordinaire des actionnaires des sociétés concernées, il est exposé le projet suivant :

Ce projet prévoit l'absorption de la SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA par la SA d'HLM CLESENCE sur la base des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020.

Sur la base des capitaux propres réévalués définitifs au 31 décembre 2020 du côté de la société absorbée, la valeur d'une action de la société BUREAUX DU GROUPE CILOVA ressort à 55 659,19 € et celle d'une action de la société CLESENCE à 219,42 €.

Il est proposé de fixer le rapport d'échange des droits sociaux à **253,6698951** correspondant à une parité de **trois (03) parts de la SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA** contre **sept cent soixante et une (761) actions de CLESENCE**.

Chacun des associés de la société absorbée devra faire son affaire personnelle de détenir au jour de la réalisation de la Fusion le nombre minimal de parts de la société absorbée lui permettant d'obtenir en échange un nombre entier d'actions de la société absorbante, soit 3 actions.

Les associés de la société absorbée qui détiendront, au jour de la date d'effet juridique de la Fusion,

- soit un nombre de parts de la société absorbée inférieur à 3 parts, ne leur permettant pas d'obtenir en échange un nombre entier d'actions de la société absorbante, soit 761 actions,
- soit, après échange, un solde de parts de la société absorbée inférieur à 3 parts,

recevront de la société absorbante une soulte en espèces d'un montant de 1,52 euros par part de la société absorbée n'ayant pu être échangée contre un nombre entier d'actions de la société absorbante, sans que le montant total de la soulte versée ne puisse excéder 10 % de la valeur nominale des actions attribuées en rémunération des apports (conformément aux dispositions de l'article L236-1, al. 4 du Code de Commerce).

En outre, il est ici rappelé que CLESENCE, société absorbante, détient 50 parts de la SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA, société absorbée.

En application de l'article L236-3 du Code de Commerce, ces actions détenues par la société absorbante ne peuvent ouvrir droit à échange contre des actions de CLESENCE. En conséquence, ces 50 parts seront purement et simplement annulées.

En conséquence, seules 50 parts de la SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA participeraient à l'échange.

Ce nombre n'étant pas divisible par la parité d'échange retenue, soit par 3, il est proposé d'arrondir le nombre d'actions à émettre à un **nombre maximum de 12 176 actions de CLESENCE.**

La société CLESENCE augmenterait, en conséquence, son capital **d'un montant maximum de 194 816 € par voie de création d'un nombre maximum de 12 176 actions nouvelles de 16 euros de valeur nominale** chacune ce qui aura pour effet de porter le capital de la société CLESENCE de **50 757 504 € à 50 952 320 € au maximum.**

Compte tenu de l'impossibilité de rémunérer en actions de la société CLESENCE les associés de la SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA ne possédant pas un nombre suffisant de parts de la société absorbée ou un solde suffisant de parts de la société absorbée après échange et des modalités d'échange prévues à l'article 1.4.5 ci-dessus, le montant de cette augmentation de capital devra être ajusté à la date de tenue de la première Assemblée Générale Extraordinaire qui se prononcera sur l'opération.

Le montant prévisionnel de la prime de fusion s'élèverait à 5 371 102,85 €. Il sera demandé aux actionnaires de la société de ratifier les clauses du projet de fusion relatives à la détermination et à l'affectation de la prime de fusion chez la société absorbante.

Le montant définitif de la prime de fusion devra également être ajusté à la date de tenue de la première Assemblée Générale Extraordinaire qui se prononcera sur l'opération, en considération du montant définitif de l'augmentation de capital.

Il est précisé que la date de réalisation définitive de la fusion aura lieu au **30 JUIN 2021 à minuit** sous réserve que toutes les conditions suspensives fixées au projet de fusion soient réalisées et sous réserve de la condition résolutoire de la non autorisation préfectorale requise dans le cadre de l'opération envisagée.

Toutefois, cette fusion aura, aux plans comptable et fiscal, un effet rétroactif au **1er JANVIER 2021.**

Après avoir exposé le projet de fusion, la Présidente offre la parole aux administrateurs.

Personne ne demandant plus la parole, la Présidente propose de passer au vote.

En conséquence de tout ce qui précède, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, décide :

- ✓ **D'approuver le projet de fusion par absorption de la SCP BUREAUX DU GROUPE CILOVA par la SA D'HLM CLESENCE dans les conditions qu'il vient de lui être exposées et en arrêter les termes tels que mentionnés dans ledit projet ;**

- ✓ **De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de substitution, à l'effet de procéder à la mise en forme définitive du projet de fusion, de signer l'acte définitif et le cas échéant de signer le traité de fusion au nom des deux personnes morales ainsi que tous documents rendus nécessaires dans le cadre de la fusion envisagée de procéder aux opérations nécessaires en vue de la réalisation définitive de la fusion ;**

- ✓ **De donner tous pouvoirs au Directeur Général, avec faculté de substitution, à l'effet de signer la déclaration de régularité et de conformité prévue par l'article L.236-6 du Code de Commerce, sous réserve de l'approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires des deux sociétés.**

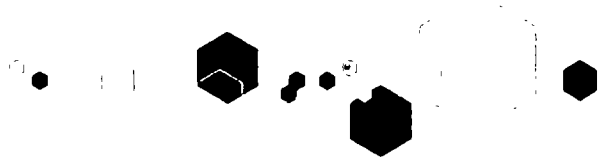
.....

.....

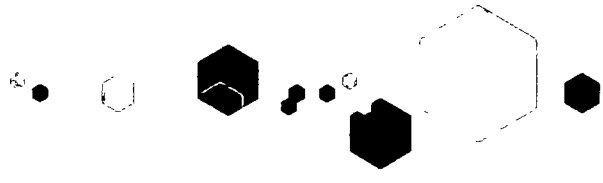
Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,



Eric Efraim BALCI



ANNEXE 1.1.1.(a)



S.C.P. LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA
Capital : 152,45 euros

LISTE DES ASSOCIES AU 28 OCTOBRE 2020

NOM, PRENOM, DOMICILE DES ASSOCIES	NOMBRE DE PARTS	NOMBRE DE VOIX
CLESENCE – Gérant Monsieur Eric Efraïm BALCI 9 rue Clément Ader 60200 COMPIEGNE	50	50
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (SAS) Monsieur Koumaran PAJANIRADJA 19/21 Quai d'Austerlitz 75013 PARIS	40	40
LES CASTORS FRANCE NORD (ASSOCIATION) 9 Rue Clément Ader 60200 COMPIEGNE	10	10
TOTAL	100	100

SAS GEORGES REY CONSEILS Commissaire aux Comptes : Emmanuel DRAY

ANNEXE 1.1.1.(b)

S.C.P. "LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA"

31/03/2021

BILAN AU 31 DECEMBRE 2020

ACTIF	BRUT	AMORTISS. PROVISIONS	NET EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
ACTIF IMMOBILISE				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	1 223,01	(1 223,01)		
Autres				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	415 466,14		415 466,14	415 466,14
Constructions				
Gros œuvres	5 266 025,32	(3 850 543,43)	1 415 481,89	2 345 169,59
Façades menuiseries	1 924 832,18	(1 688 494,54)	236 337,64	406 483,36
Installations techniques	1 658 152,71	(1 570 173,77)	87 978,94	145 342,55
Agencements	921 118,34	(710 626,91)	210 491,43	478 274,87
A.A.I	433 389,33	(431 809,68)	1 579,65	6 318,64
Immobilisations corporelles en cours				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Autres titres immobilisés	190,56		190,56	190,56
Autres Immob. Financières	5 250,00		5 250,00	5 250,00
TOTAL I	10 625 647,59	(8 252 871,34)	2 372 776,25	3 802 495,71
ACTIF CIRCULANT				
AVANCES ET ACOMPTES VERSES	3 333,23		3 333,23	3 290,31
CREANCES				
Clients et Comptes rattachés	598 097,51		598 097,51	192 548,12
Autres créances	17 787,19		17 787,19	19 424,66
DISPONIBILITES	939 211,15		939 211,15	569 376,33
COMPTES DE REGULARISATION				
CHARGES COMPTABILISEES D'AVANCE	4 307,48		4 307,48	10 138,00
TOTAL II	1 562 736,56		1 562 736,56	794 777,42
TOTAL GENERAL	12 188 384,15	(8 252 871,34)	3 935 512,81	4 597 273,13

PASSIF	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
CAPITAUX PROPRES		
CAPITAL SOCIAL	152,45	152,45
RESERVES		
Autres réserves diverses	1 965 250,59	1 934 451,19
REPORT A NOUVEAU		
RESULTAT DE L'EXERCICE	386 548,41	43 799,40
TOTAL I	2 351 951,45	1 978 403,04
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES		
Provisions pour Charges	205 212,26	1 451 447,34
DETTES		
Emprunts et Dettes aupres Ets de Credit	707 567,41	875 965,74
Emprunts et Dettes Financières	13 912,00	13 912,00
Avances et acomptes reçus		1 859,63
Fournisseurs et comptes rattachés	99 874,34	89 540,04
Dettes Fiscales et Sociales	17 171,76	15 811,23
Dettes s/Immo. et Comptes Rattachés		
Autres dettes	80 167,73	47 640,35
COMPTES DE REGULARISATION		
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	459 655,86	122 693,76
TOTAL II	1 583 561,36	2 618 870,09
TOTAL GENERAL	3 935 512,81	4 597 273,13

S.C.P. "LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA"

31/03/2021

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/20

CHARGES	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019	PRODUITS	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
CHARGES D'EXPLOITATIONS			**PRODUITS D'EXPLOITATION**		
Autres Achats et charges externes	403 697,82	509 579,37	Produits vendus (Biens et Services)	1 130 979,38	1 212 404,08
Impôts, Taxes et Versements Assimilés	144 735,98	146 901,63			
Dotations amortissements et provisions			Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions		
Amortissements	1 429 719,46	286 175,86			
Dépréciations			Reprise sur dépréciations		
Provisions pour gros entretien			Reprise sur provisions pour gros entretien	1 271 235,08	166 333,33
Autres charges	25 000,00	377 089,00			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 003 153,26	1 319 745,86	**TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION**	2 402 214,46	1 378 737,41
CHARGES FINANCIERES			**PRODUITS FINANCIERS**		
Intérêts et Charges Assimilés	12 507,50	15 113,97	Autres intérêts et produits financiers		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	12 507,50	15 113,97	**TOTAL PRODUITS FINANCIERS**		
CHARGES EXCEPTIONNELLES			**PRODUITS EXCEPTIONNELS**		
Sur Opérations de Gestion	5,29	84,50	Sur opérations de gestion		6,32
Sur Opérations en Capital			Sur opérations en capital		
			Reprise sur Provisions		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	5,29	84,50	**TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS**		6,32
TOTAL DES CHARGES	2 015 666,05	1 334 944,33	**TOTAL DES PRODUITS**	2 402 214,46	1 378 743,73
BENEFICE	386 548,41	43 799,40	**PERTE**		
TOTAL GENERAL	2 402 214,46	1 378 743,73	**TOTAL GENERAL**	2 402 214,46	1 378 743,73

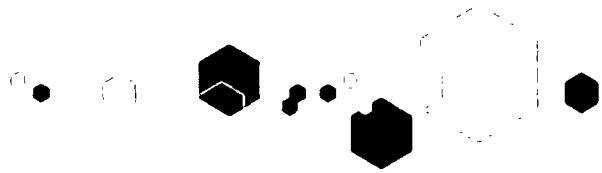
ANNEXE 1.1.1.(c)

ACTIONNARIAT CLESENCE SA D'HLM 31/12/2020

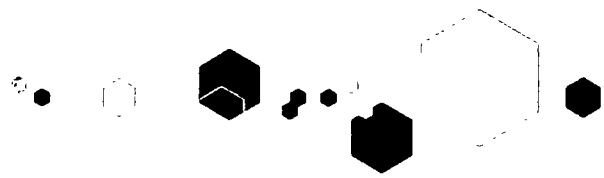
Actionnaires	Nombre d'actions	% nbre d'actions/ total general	Nombre de voix	% nbre de voix/total général
Catégorie 1				
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	2 825 755	80,113%	18 838 462	53,41%
Total 1	**2 825 755**	**80,113%**	**18 838 462**	**53,41%**
Catégorie 2				
Communauté d'Agglomération de CAMBRAI	1	0,000%	252 140	0,71%
Communauté d'Agglomération du Saint Quentinois	1	0,000%	499 180	1,42%
Communauté d'Agglomération d'AMIENS METROPOLE	1	0,000%	335 998	0,95%
Communauté d'Agglomération de la REGION DE COMPIEGNE	1	0,000%	515 753	1,46%
Communauté d'Agglomération du SOISSONNAIS	1	0,000%	546 917	1,55%
Communauté d'Agglomération PARIS VALLEE DE LA MARNE	2	0,000%	66 436	0,19%
Communauté de Communes du Canton d'OULCHY LE CHÂTEAU	1	0,000%	9 208	0,03%
Communauté de Communes de la HAUTE SOMME	1	0,000%	42 071	0,12%
Communauté de Communes du PAYS DE LA SERRE	1	0,000%	63 886	0,18%
Communauté de Commune de la REGION DE CHÂTEAU THIERRY	1	0,000%	425 522	1,21%
Conseil départemental de l'Aisne	1	0,000%	3 210 953	9,10%
Conseil Régional des Hauts de France	1	0,000%	2 027 555	5,75%
Communauté d'Agglomération GRAND PARIS SUD	1	0,000%	61 478	0,17%
Syndicat d'Agglomération Nouvelle du VAL D'EUROPE	1	0,000%	53 120	0,15%
Total 2	**15**	**0,000%**	**8 110 217**	**22,99%**
Catégorie 3				
DELPORTE Martine (CLCV)	1	0,000%	1 215 710	3,45%
GABERT Michèle (CNL)	1	0,000%	1 215 710	3,45%
HOT Christian (CSF)	1	0,000%	1 215 711	3,45%
Total 3	**3**	**0,000%**	**3 647 131**	**10,34%**
Catégorie 4				
BACRO Bruno	1	0,000%	7	0,0000%
BLANCHISSERIE COURMELLES	204	0,006%	1 360	0,0039%
BOUBIELA MORET	2	0,000%	13	0,0000%
CAISSE EPARGNE PREVOYANCE HAUTS DE France	52 148	1,478%	347 655	0,9856%
CHAMBRE DE COMMERCE	2	0,000%	13	0,0000%
CHOQUENET Gérard	3	0,000%	20	0,0001%
DUPONT Yves	36	0,001%	240	0,0007%
ENTREPRISE HERBILLON DANIEL	84	0,002%	560	0,0016%
ENTREPRISE PILLAUD ROGER	24	0,001%	160	0,0005%
ETS DESAUBEAU JEAN	24	0,001%	160	0,0005%
FCPE ACTIONNARIAT CLESENCE	30 934	0,877%	206 228	0,5847%
GE POWER CONTROLS France	2	0,000%	13	0,0000%
LE TOIT FAMILIAL	10 000	0,284%	66 667	0,1890%

Actionnaires	Nombre d'actions	% nbre d'actions/ total general	Nombre de voix	% nbre de voix/total général
MEDEF AISNE	1	0,000%	7	0,0000%
LEONARD Julien	1	0,000%	7	0,0000%
SAS UNILOGI PARTICIPATIONS	457 252	12,964%	3 048 362	8,6424%
SOCIETE ANDRELUC	168	0,005%	1 120	0,0032%
SAINT GOBAIN EMBALLAGES	12	0,000%	80	0,0002%
SEBILLE Pascale	1	0,000%	7	0,0000%
STE INDUSTRIELLE DE FONTE	2	0,000%	13	0,0000%
STE SEMAS	12	0,000%	80	0,0002%
Succession ROZAIN	72	0,002%	480	0,0014%
TERGAL FIBRES	2	0,000%	13	0,0000%
TISSERIN HABITAT	150 000	4,253%	1 000 005	2,8351%
TRILLOT Jean	6	0,000%	40	0,0001%
Ville de Senlis	30	0,001%	200	0,0006%
Action en déshérence	408	0,012%	2 720	0,0077%
Total 4	**701 431**	19,886%	**4 676 230**	**13,25%**
TOTAL GENERAL	**3 527 204**	100,000%	**35 272 040**	**100%**

Montant K **56 435 264,00 €** **35 272 040**



ANNEXE 1.1.1.(d)



SOCIETE HLM CLESENCE

BILAN - ACTIF

I Fiche n°1

Exercice au : 31/12/2020

	N° de compte	ACTIF	31/12/2020 Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	31/12/2019 Net
	1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE		**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**				1 842 198,58	1 533 864,76
	201	Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	2 612 730,86	2 034 091,08	578 639,78		740 233,35
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	3 603 097,98	2 339 539,18	1 263 558,80		793 631,41
	21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**				1 892 216 919,57	1 793 936 444,08
	2111	Terrains nus	3 894 930,25		3 894 930,25		3 894 930,25
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	218 915 260,44	1 645 257,98	217 270 002,46		190 745 319,20
	212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	2 558 223 713,52	1 001 256 671,32	1 556 967 042,20		1 480 119 969,83
	214 sauf 21415-2145	Constuctions locatives sur sol d'autrui	163 927 926,76	62 825 619,48	101 102 307,28		105 681 011,73
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	15 709 885,17	4 224 310,60	11 485 574,57		11 924 547,14
	215-218	Instal techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	4 528 628,89	3 031 566,08	1 497 062,81		1 570 665,93
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00	0,00	
	23	**Immobilisations corporelles en cours**				316 371 424,05	257 103 634,86
	2312	Terrains	78 351 245,42		78 351 245,42		66 201 489,57
	2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	238 020 178,63		238 020 178,63		190 902 145,29
	238	Avances et acomptes			0,00		
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				6 647 744,17	45 170 254,62
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	1 455 184,90		1 455 184,90		37 429 861,59
	2671-2674	Créances rattachées à des participations			0,00		
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	4 212 843,85		4 212 843,85		6 399 367,85
	2741	Prêts participatifs			0,00		
	2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	125 351,12	18 446,33	106 904,79		100 271,29
	2678-2768	Intérêts courus	872 810,63		872 810,63		1 240 753,89
		(I)	3 294 453 788,42	1 077 375 502,05	2 217 078 286,37	2 217 078 286,37	2 097 744 198,32
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359)	**STOCKS ET EN-COURS**				24 032 233,26	22 095 967,03
	31	Terrains à aménager	5 941 598,04	3 216 058,23	2 725 539,81		3 802 765,78
	33	Immeubles en cours	7 338 224,93	31 958,27	7 306 266,66		6 007 001,10
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	*Disponibles à la vente*	2 277 997,96	47 138,71	2 230 859,25		1 720 864,80
	358	*Temporairement loués*	11 769 567,54		11 769 567,54		10 565 335,35
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	32	Approvisionnements			0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	65 573,36		65 573,36	65 573,36	62 728,51
		CREANCES D'EXPLOITATION				70 452 569,64	57 300 733,20
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	*Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.*	19 044 714,82	1 112 826,36	17 931 888,46		18 820 619,27
	412	*Créances sur acquéreurs*	157 467,02		157 467,02		34 281,01
	414	*Clients - autres activités*	4 106,58		4 106,58		78 341,21
	415	*Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires*			0,00		0,00
	416	*Clients douteux ou litigieux*	11 116 549,66	11 058 265,13	58 284,53		0,00
	418	*Produits non encore facturés*	1 765 983,22		1 765 983,22		1 651 780,07
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	5 801 331,37	545 801,50	5 255 529,87		3 674 845,88
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	45 279 309,96		45 279 309,96		33 040 865,76
		CREANCES DIVERSES (3)				12 074 313,70	9 538 425,60
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G I.E	382 852,93		382 852,93		1 985 308,60
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement			0,00		
	455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	11 691 460,77		11 691 460,77		7 553 117,00
	50	**Valeurs mobilières de placement**	31 613,25		31 613,25	31 613,25	31 613,25
		DISPONIBILITES				168 844 975,66	141 259 368,97
	511	Valeur à l'encaissement	71 525,01		71 525,01		74 764,93
	5188	Intérêts courus à recevoir	32 395,05		32 395,05		1 163 616,80
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	168 741 055,60		168 741 055,60		140 020 987,24
	53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
COMPTES DE REGUL	486	**Charges constatées d'avance**	3 410 228,32		3 410 228,32	3 410 228,32	1 999 153,62
		(II)	294 923 555,39	16 012 048,20	278 911 507,19	278 911 507,19	232 287 990,18
	481	**Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)**	73 284,95		73 284,95	73 284,95	179 282,15
	169	**Primes de remboursement des obligations (IV)**			0,00	0,00	0,00
	476	**Différences de conversion Actif (V)**			0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	3 589 450 628,76	1 093 387 550,25	2 496 063 078,51	2 496 063 078,51	2 330 211 470,65

(1) dont droit au bail
(2) dont à moins d'un an
(3) dont à plus d'un an

SOCIETE HLM CLESENCE

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

I Fiche n°2

Exercice au : 31/12/2020

	N° de compte	PASSIF			31/12/2020 Détail	31/12/2020 Totaux partiels	31/12/2019
	1	2			3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	**CAPITAL ET RESERVES**				567 635 937,61	560 526 314,88
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation			56 435 264,00		92 788 384,00
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)					
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)					
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			110 542 994,82		98 284 392,14
	105	Ecarts de réévaluation					
	106	Réserves					
	1061	Réserve légale			9 278 838,40		7 976 784,20
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles			293 204 479,96		282 498 479,96
	10685-10688	Autres réserves			98 174 360,43		78 978 274,58
	11	Report à nouveau (a)			826,21	826,21	109,50
	12	Résultat de l'exercice (a)			27 127 422,40	27 127 422,40	33 292 595,40
			Montant brut	Inscrit au résultat			
	13	Subventions d'investissement	322 738 421,45	143 597 297,32	179 141 124,13	179 141 124,13	168 104 316,09
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES				19 054,03	10 349,75
	145	Amortissements dérogatoires			19 054,03		10 349,75
	146	Provision spéciale de réévaluation					
	1671	Titres participatifs				0,00	
		(I)			773 924 364,38	773 924 364,38	761 933 685,62
PROV.	15	PROVISIONS				32 480 944,90	30 891 283,53
	151	Provisions pour risques			6 026 641,04		5 087 113,91
	1572	Provisions pour gros entretien			17 224 370,98		17 624 241,10
	153-158	Autres provisions pour charges			9 229 932,88		8 179 928,52
		(II)			32 480 944,90	32 480 944,90	30 891 283,53
DETTES		DETTES FINANCIERES (1)				1 549 738 525,44	1 464 059 963,71
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			129 693 475,95		126 124 175,63
	163	Emprunts obligataires					
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit					
	1641	*Caisse des Dépôts et Consignations*			1 171 567 535,65		1 086 552 690,21
	1642	*C.G.L.L.S.*					
	1647	*Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM*			748 396,48		1 246 241,19
	1648	*Autres établissements de crédit*			147 092 750,94		149 907 773,77
	165	Dépôts et cautionnements reçus :					
	1651	*Dépôts de garantie des locataires*			14 565 680,07		14 129 170,65
	1654	*Redevances (location-accession)*			132 891,18		83 481,97
	1658	*Autres dépôts*			24 696,74		24 696,74
		Emprunts et dettes financières diverses :					
	166-1673-1674-1678	*Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières*			4 018 524,38		63 443 260,65
	1675	*Emprunts participatifs*			672 897,79		672 897,79
	1676	*Avances d'organismes HLM*					
	1677	*Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts*					
	168 sauf intérêts courus	*Autres emprunts et dettes assimilées*			12 713 087,00		12 963 334,38
	17 sauf intérêts courus - 18	*Dettes rattachées à des participations*					
	519	*Concours bancaires courants*			60 000 000,00		3 814,58
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	*Intérêts courus*			8 435 304,31		8 729 144,00
	16883	*Intérêts compensateurs*			73 284,95		179 282,15
	229	Droits sur immobilisations				0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires					
	2291-2292	Autres droits					
	419	Clients créditeurs				3 308 401,06	2 877 319,10
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			3 037 016,95		2 605 934,99
	Autres 419	Autres			271 384,11		271 384,11
		DETTES D'EXPLOITATION				40 625 421,75	35 992 128,97
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs			20 733 194,17		20 226 098,97
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers			2 893 148,66		2 485 560,23
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres			16 999 078,92		13 280 469,77
		DETTES DIVERSES				89 596 605,55	28 180 909,01
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
	404-405-4084-4088 partiel	*Fournisseurs d'immobilisations*			46 908 037,72		27 080 818,10
	269-279	*Versements restant à effectuer sur titres non libérés*					
		Autres dettes :					
	4563	*Associés - Versements reçus sur augmentation de capital*					
	451-454-458	*Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.*					
	461 (sauf 4615)	*Opérations pour le compte de tiers*					
	4615	*Opérations d'aménagement*					
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres			42 688 567,83		1 100 090,91
		Produits constatés d'avance				6 388 815,43	6 276 180,71
REGUL	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			5 703 398,02		5 728 679,98
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			685 417,41		547 500,73
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP					
		(III)			1 689 657 769,23	1 689 657 769,23	1 537 386 501,50
	477	Différences de conversion Passif (IV)			0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			2 496 063 078,51	2 496 063 078,51	2 330 211 470,65

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) Dont à plus d'un an 1 405 558 844,77

à moins d'un an 1 549 738 525,44 58 501 118,94

SOCIETE HLM CLESENCE

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

I fiche n°3
Exercice au : 31/12/2020

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2020 Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	31/12/2019 6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**235 611 874,92**	**232 409 006,36**
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	**Consommations de l'exercice en provenance des tiers**			**86 267 723,32**	**89 560 287,33**
60	Achats stockés :				
601	*Terrains*		-2 320,14	-2 320,14	1 729 869,00
602	*Approvisionnements*	1 684 769,04		1 684 769,04	1 941 352,81
607	*Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat*				
603	Variation des stocks :				
6031	*Terrains*		1 077 225,97	1 077 225,97	-1 198 928,33
6032	*Approvisionnements*				
6037	*Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat*				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		4 679 021,25	4 679 021,25	3 131 828,87
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	13 854 565,21	1 023 195,94	14 877 761,15	15 118 825,64
61-62	Services extérieurs :				
611	*Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)*	11 843 639,84	1 054 781,90	12 898 421,74	13 050 541,87
6151	*Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs*	3 948 522,12	8 625 890,72	12 574 412,84	11 818 074,33
6152	*Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs*		16 731 022,16	16 731 022,16	15 914 207,47
6156-6158	*Autres travaux d'entretien et réparations*		1 210 054,87	1 210 054,87	913 692,47
612	*Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme*		25 725,81	25 725,81	14 641,71
616	*Primes d'assurances*		1 827 855,43	1 827 855,43	2 139 381,46
621	*Personnel extérieur à la société*		238 492,33	238 492,33	445 601,83
622	*Rémunérations d'intermédiaires et honoraires*	446 697,73	3 912 331,92	4 359 029,65	5 606 828,59
623	*Publicité, publications, relations publiques*		550 688,98	550 688,98	603 331,21
625	*Déplacements, missions et réceptions*		337 006,71	337 006,71	438 671,88
6285	*Redevances*		727 482,79	727 482,79	6 589 314,04
Autres comptes 61 et 62	*Autres*	2 395 418,31	10 075 654,43	12 471 072,74	11 303 052,48
63	**Impôts, taxes et versements assimilés**			**34 764 205,19**	**34 369 386,06**
631-633	Sur rémunérations		2 963 862,81	2 963 862,81	3 022 325,02
63512	Taxes foncières	634 718,10	24 942 815,77	25 577 533,87	25 081 088,76
Autres 635-637	Autres	5 659 685,26	563 123,25	6 222 808,51	6 265 972,28
64	**Charges de personnel**			**36 413 883,86**	**31 680 146,76**
641-6481	Salaires et traitements	3 260 129,25	21 562 876,16	24 823 005,41	21 968 677,70
645-647-6485	Charges sociales		11 590 878,45	11 590 878,45	9 711 469,06
681	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**			**74 938 874,10**	**74 146 668,15**
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations ::				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	*Immobilisations locatives*		62 321 835,59	62 321 835,59	59 557 393,88
Reste du 6811	*Autres immobilisations*		1 455 839,44	1 455 839,44	987 212,60
6812	*Charges d'exploitation à répartir*		1 235,15	1 235,15	1 235,15
6816	*Dépréciations des immobilisations*		257 707,76	257 707,76	257 707,76
68173	*Dépréciations des stocks et en-cours*				
68174	*Dépréciations des créances*		4 733 513,17	4 733 513,17	3 829 518,22
6815	*Dotations aux provisions :*				
68157	*Provisions pour gros entretien*		3 856 495,29	3 856 495,29	7 063 465,91
Autres 6815	*Autres provisions*		2 312 247,70	2 312 247,70	2 450 134,63
65 (sauf 655)	**Autres charges**			**3 227 188,45**	**2 652 518,06**
654	Pertes sur créances irrécouvrables		2 670 187,46	2 670 187,46	2 534 772,82
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		557 000,99	557 000,99	117 745,24
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**				
	CHARGES FINANCIERES			**20 038 679,78**	**21 178 232,63**
686	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**		105 997,20	**105 997,20**	**163 075,44**
	Charges d'intérêts (2)				
661121	*Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances*		49 402,17	49 402,17	213 097,83
661122	*Intérêts sur opérations locatives - financement définitif*		18 619 349,91	18 619 349,91	19 447 314,68
661123	*Intérêts compensateurs*				
661124	*Intérêts de préfinancement consolidables*		113 997,85	113 997,85	17 047,34
66114	*Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers*		86 131,65	86 131,65	85 878,35
66115	*Gestion de prêts - Accession*				
Autres 661	*Intérêts sur autres opérations*		537 330,06	537 330,06	604 597,93
667	**Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement**				6 997,59
664-665-666-668	**Autres charges financières**		526 470,94	526 470,94	640 223,47
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			**17 534 400,56**	**19 474 769,29**
671	**Sur opérations de gestion**		2 927 711,29	2 927 711,29	3 773 086,86
	Sur opérations en capital :			11 775 315,16	11 593 983,48
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		8 681 392,84	8 681 392,84	9 087 811,68
678	Autres		3 093 922,32	3 093 922,32	2 506 171,80
687	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :**			**2 831 374,11**	**4 107 698,95**
6871-6876	*Dotations aux amortissements et dépréciations*		245 169,83	245 169,83	227 700,67
6872	*Dotations aux provisions réglementées*		8 704,28	8 704,28	8 704,28
6875	*Dotations aux provisions*		2 577 500,00	2 577 500,00	3 871 294,00
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS**				
695	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**		9 410,00	9 410,00	
	TOTAL DES CHARGES	**43 728 144,86**	**229 466 220,40**	**273 194 365,26**	**273 062 008,28**
		Solde créditeur = bénéfice		**27 127 422,40**	**33 292 595,40**
		TOTAL GENERAL		**300 321 787,66**	**306 354 603,68**
			(1) Dont charges sur exercices antérieurs		94 729,79
			(2) Dont intérêts s/ entreprises liées		

43 728 144,86
40 735 002,24
- 2 993 142,62

SOCIETE HLM CLESENCE

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

I Fiche n°4
Exercice au : 31/12/2020

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2020 Détail 3	31/12/2020 Totaux partiels 4	31/12/2019 5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**262 625 688,35**	**263 854 126,11**
70 (net de 709)	**Produits des activités**		238 612 499,27	238 059 491,38
7011	Ventes de terrains lotis	379 241,66		70 391,66
7012-7013	Ventes d'immeubles batis	1 098 425,28		2 282 112,25
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	222 635,40		26 000,00
703	Récupération des charges locatives	40 735 002,24		41 451 761,79
704	Loyers :			
7041	*Loyers des logements non conventionnés*	4 964 751,79		6 680 113,61
7043	*Loyers des logements conventionnés*	163 861 457,49		161 588 581,89
7042	*Suppléments de loyers*	550 937,30		559 322,05
7046	*Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales*	17 526 959,66		16 690 949,68
7047	*Logements en location - accession et invendus*	485 814,28		428 284,09
7044-7045-7048	*Autres*	8 103 678,25		7 961 361,10
706	Prestations de services :			
7061-7062	*Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)*			
70631	*Sociétés sous égide*			
70632-70638	*Prestations de services à personnes physiques, et autres produits*			
7064	*Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation*			
7065	*Syndic de copropriétés*	183 186,86		140 681,55
7066	*Gestion d'immeubles appartenant à des tiers*	31 504,05		2 402,37
70671	*Gestion des S.C.C.C.*			
70672	*Gestion des prêts*			
7068	*Autres prestations de services*			
708	Produits des activités annexes :			
7086	*Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.*			
Autres 708	*Autres*	468 905,01		177 529,34
71	**Production stockée (ou destockage)**		3 013 492,19	939 721,60
7133	Immeubles en cours	1 299 265,55		3 289 889,19
7135	Immeubles achevés	1 714 226,64		-2 350 167,59
72	**Production immobilisée**		3 013 663,01	2 678 124,15
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	248 102,14		212 166,68
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	2 765 560,87		2 465 957,47
74	**Subventions d'exploitation**		1 744 329,84	412 825,00
742	Primes à la construction	421 214,70		
743	Subventions d'exploitation	1 323 115,14		412 825,00
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	**Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions**		9 546 329,70	12 848 591,69
78157	Provisions pour gros entretien	4 256 365,41		5 117 689,23
78174	Dépréciations de créances	3 849 890,03		4 362 960,35
Autres 781	Autres reprises	1 440 074,26		3 367 942,11
791	**Transferts de charges d'exploitation**	2 162 765,09	2 162 765,09	4 855 826,50
751-754-758	**Autres produits**	4 532 609,25	4 532 609,25	4 059 545,79
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**			
	PRODUITS FINANCIERS		**3 088 296,34**	**3 381 875,67**
761	**De participations (2)**			
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	**D'autres immobilisations financières (2)**		194 600,89	288 328,83
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres	194 600,89		288 328,83
763-764	**D'autres créances et valeurs mobilières de placement**	2 640 966,43	2 640 966,43	2 771 258,45
765-766-768	**Autres (2)**	2 586,07	2 586,07	10 536,49
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**	250 142,95	250 142,95	270 270,54
796	**Transfert de charges financières**			41 481,36
767	**Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement**			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		**34 607 802,97**	**39 118 601,90**
771	**Sur opérations de gestion**	3 746 149,06	3 746 149,06	3 726 069,92
	Sur opérations en capital :		29 631 653,91	35 392 531,98
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	20 805 083,44		27 586 617,65
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	6 994 975,05		6 562 260,91
778	Autres	1 831 595,42		1 243 653,42
787	**Reprises sur dépréciations et provisions**	1 230 000,00	1 230 000,00	
797	**Transferts de charges exceptionnelles**			
	TOTAL DES PRODUITS	**300 321 787,66**	**300 321 787,66**	**306 354 603,68**
	Solde débiteur = perte			
	TOTAL GENERAL		**300 321 787,66**	**306 354 603,68**
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			102 377,50
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

ANNEXE 2.1

DIRECTION REGIONALE DE LYON
Le Norly - 42, Chemin du Moulin Carron - BP 179
69132 ECULLY CEDEX
Téléphone : 04 72 18 70 00
Télécopie : 04 78 33 60 86
E-mail : lyon@expertises-galtier.fr
Site web : www.expertises-galtier.fr

Société :

SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA
9, rue Clément ADER
60200 COMPIEGNE

Confidentiel

RAPPORT D'EXPERTISE

Evaluation en bloc des titres de la société SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA

RÉF. : 20.00.27950

Valeurs : Décembre 2018

SA à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 341 104 euros - Siège social : 92 bis, rue Edouard Vaillant – 92309 Levallois-Perret Cedex
RCS : B 331 577 965 - Siret 331 577 965 00246 – Naf 7112B

SOMMAIRE

1	**PRÉAMBULE**	**3**
1.1	Contexte de la mission	3
1.2	Présentation du Groupe EXPERTISES GALTIER	4
1.3	Déclaration d'indépendance	5
1.4	Informations utilisées	5
1.5	Limites de nos travaux	5
1.6	Définition	6
1.7	Méthodologie	6
2	**PRÉSENTATION**	**7**
2.1	Fiche d'identité	7
2.2	Historique de la société	7
2.3	Les sites immobiliers	7
2.4	SWAP d'intérêts	8
2.5	Retraitements des comptes annuels	8
3	**ÉVALUATION**	**9**
3.1	Évaluation	9
3.2	Biens hors exploitation	11
4	**SYNTHÈSE**	**12**

CONDITIONS D'EXÉCUTION

1 PRÉAMBULE

1.1 Contexte de la mission

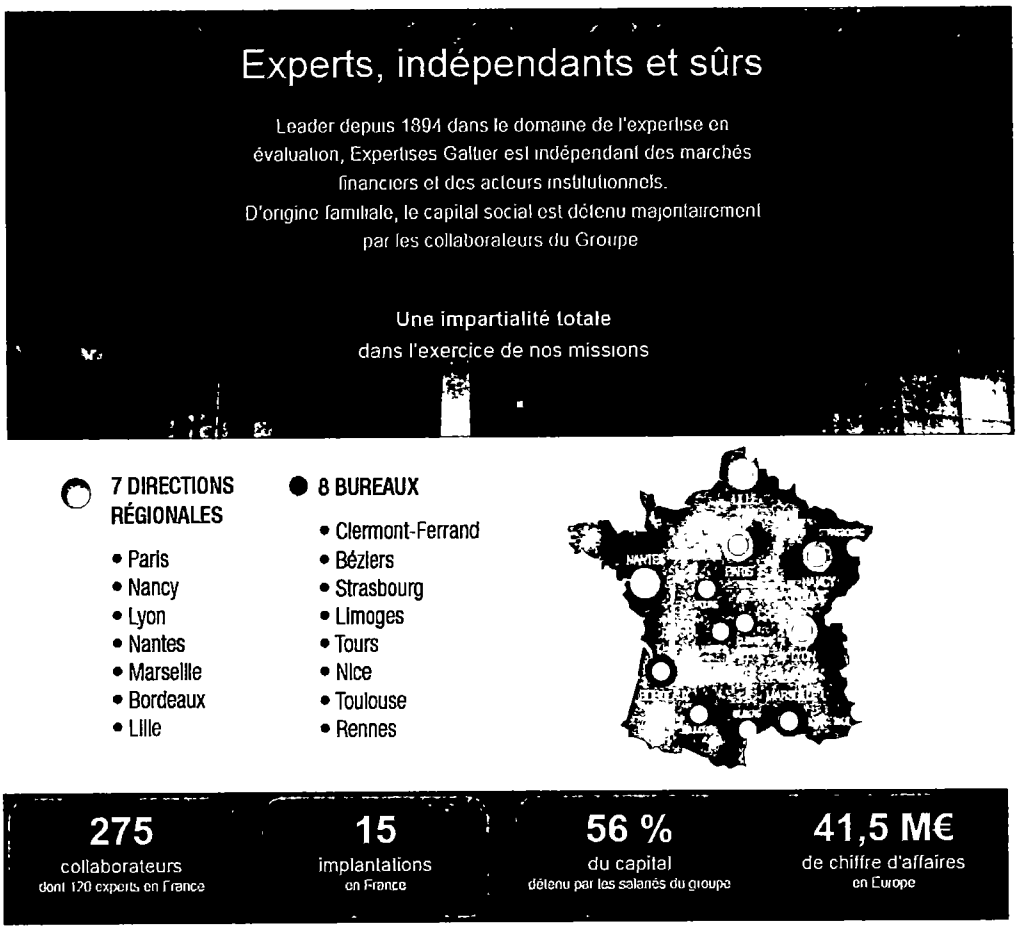
Cette étude a pour objet d'évaluer **les titres de la société SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA** au regard des éléments objectifs déterminés à partir des données financières historiques et des derniers comptes annuels communiqués par la direction.

Nous avons été missionnés par Monsieur Efraïm BALCI, par contrat en date du 18 juillet 2019 afin d'évaluer en bloc les titres de la société citée ci-avant

Cette mission est réalisée sur dossier.

- Nom de l'Expert : Christophe GRIFFITH
- Interlocuteur : Nicolas AUBERGER (DAF du groupe)
- Date de valeur : Décembre 2018 sur la base des comptes annuels clos le 31 décembre 2018 et tenant compte de la distribution de dividendes post clôture.

1.2 Présentation du Groupe EXPERTISES GALTIER



Nous proposons une large palette de solutions « sur mesure » dans les domaines se déclinant de la manière suivante :

- Evaluation d'entreprises,
- Evaluation de fonds de commerce,
- Evaluation de marques et brevets,
- Evaluation de matériel et équipements,
- Evaluation de coûts de dépollution,
- Evaluation de coûts de démantèlement,
- Evaluation d'indemnités d'éviction ou d'expropriation,
- Mise en place d'impairment test dans le cadre de normes IFRS,
- Evaluation d'autres actifs incorporels,
- Evaluation d'immobilier d'entreprises,
- Evaluation d'immobilier résidentiel,
- Evaluation d'immobilier spécialisé,
- Evaluation de terrains et friches industrielles,
- Evaluation des travaux de mises aux normes et diagnostic technique en bâtiment...

1.3 Déclaration d'indépendance

EXPERTISES GALTIER atteste intervenir en tant qu'expert « indépendant de toute partie concernée et dans le chef duquel il n'existe aucun conflit d'intérêts ». Par ailleurs, notre société atteste l'absence de tout lien passé, présent ou futur connu d'elle avec les personnes concernées par l'Offre et leurs conseils susceptibles d'affecter son indépendance et l'objectivité de son jugement lors de l'exercice de sa mission. A cet égard, EXPERTISES GALTIER considère que la mission effectuée pour le compte du donneur d'ordre ne la place pas en situation de conflits d'intérêts et n'est pas susceptible d'affecter l'objectivité de son jugement.

1.4 Informations utilisées

Dans le cadre de notre mission, nous avons utilisé les informations confidentielles communiquées par notre client et ses conseils, ainsi que les informations publiques disponibles. Les principales informations utilisées sont :

- Comptes annuels 2018,
- Liste des sites dont la société est propriétaire,
- Répartition du capital,
- VNC des immobilisations au 31 décembre 2018,
- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2018,
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées de l'exercice clos le 31 décembre 2018,
- Rapport du gérant établi au titre de l'exercice 2018 à l'AG mixte du 10 avril 2019,
- Lettre de proposition d'acquisition de la parcelle ZAC de Mercières concernant le bien situé au 7 rue Clément Ader à COMPIEGNE (60200) comprenant l'immeuble à usage de restaurant, 38 emplacements de stationnement extérieurs et une voie de circulation depuis la rue Clément Ader (SCI KING CHARLY en date du 11 juillet 2019).

Aucun autre document ne nous a été communiqué.

1.5 Limites de nos travaux

Nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- Nous avons considéré que toutes les informations (de nature économique, juridique, comptable, financière, fiscale, sociale, commerciale) que la société ou ses conseils nous ont communiquées dans le cadre de notre mission étaient fiables et transmises de bonne foi.

- Conformément à la définition de notre mission, les informations communiquées n'a fait l'objet d'aucune validation ou vérification indépendante de notre part. Nous nous sommes néanmoins efforcés d'apprécier le caractère raisonnable de ces données au regard des explications orales données par la direction, ceci dans l'intervalle de temps limités dévolu à notre mission et en l'absence de tout contact avec les responsables opérationnels directs des activités évaluées. Par ailleurs, nos travaux ne consituent en aucune façon un audit, ni même une revue limitée ou un examen limité.

Aucun budget ne nous a été communiqué, ni de business plan.

Par ailleurs, notre client nous a confirmé par oral que les informations utilisées dans nos travaux reflètent à sa connaissance la situation de la société SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA à la date du présent rapport, ainsi que les perspectives de développement anticipées à cette date, et qu'il

ne disposait à la date du présent rapport d'aucun élément d'information susceptible d'infléchir significativement dans un sens ou dans un autre le résultat de nos travaux d'évaluation.

Les comptes annuels clos le 31 décembre 2018 ont été certifiés sans réserve et sans observation par le commissaire aux comptes.

1.6 Définition

Le prix d'une entreprise, dans la mesure où il n'existe pas de marché organisé (en dehors des marchés boursiers) qui définit un prix de référence, est pour l'essentiel fonction de l'intérêt des parties pour l'aboutissement de l'opération. Il est clair qu'il peut exister de grands écarts entre la Valeur calculée et le prix payé. Cela dépend du contexte de la transaction et de la négociation (urgence de la transaction, rareté de l'affaire, concurrence des acquéreurs, montant plancher de cession pour le vendeur...).

L'intérêt du calcul d'une Valeur est d'une part de proposer une base rationnelle de négociation et, d'autre part, d'évaluer la surenchère qu'un acquéreur est prêt à payer compte tenu de son intérêt par rapport à la société cible.

L'évaluation de l'entreprise s'effectue en deux temps. La première étape permet d'établir un diagnostic de la société SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA, d'analyser ses performances antérieures, sa situation actuelle et de mettre en perspective le potentiel futur (retraitement des données financières et mise en place éventuelle d'un Prévisionnel). La seconde étape consiste à calculer la valorisation des titres de cette société à partir d'un panel de méthodes d'évaluation, puis de sélectionner la ou les méthodes à retenir afin d'obtenir une fourchette de valeur.

Dans notre cas, l'évaluation des titres de cette société va reposer sur une approche patrimoniale au regard de son activité.

1.7 Méthodologie

Le but de l'expertise est de déterminer la valeur normale que pourrait accepter un acquéreur prudent et avisé, guidé principalement par la recherche d'un résultat bénéficiaire durable, indépendamment de toutes considérations particulières qui pourraient en effet aboutir à ce que le prix de la transaction s'écarte de la valeur.

L'investisseur comparera quant à lui le revenu attendu avec la rémunération que pourrait recevoir par ailleurs son capital.

L'activité de cette société est la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

En conséquence, nos travaux se limiteront à une approche patrimoniale basée sur l'estimation d'un actif net réévalué sur la base des comptes annuels clos le 31 décembre 2018, selon l'hypothèse d'une poursuite d'activité et dans le cadre d'une cession.

Il est d'usage dans la valorisation de ce type de société de retenir une approche valeur basée sur un patrimoine principalement immobilier estimé.

Par conséquent, nous n'adopterons pas d'approche mixte ou intrinsèque ou par analogie.

2 PRÉSENTATION

2.1 Fiche d'identité

Raison sociale	SOCIETE SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA
Code NAF / APE	6832 A
RCS	RCS COMPIEGNE D 322 578 410
Activité de l'entreprise	Administration d'immeubles et autres biens immobiliers
Localisation de la société	
Adresse	9, rue Clément ADER
Code postal	60200
Ville	COMPIEGNE

2.2 Historique de la société

La société SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA a été immatriculée en septembre 1981.

Il s'agit d'une société civile.

Répartition du capital selon statuts communiqués :

Associés	Nombre de parts	Taux de détention
SA HLM PICARDIE HABITAT	40	40%
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (SAS)	40	40%
LES CASTORS France NORD (ASSOCIATION)	10	10%
SCP D'HLM CAP LOGEMENT	10	10%
Total	**100**	**100%**

Source : Client email du 27 août 2019

Dénomination sociale : BUREAUX DU GROUPE CILOVA

Il n'y a pas de salarié sur cette société, par conséquent aucune estimation concernant l'engagement relatifs aux indemnités de départ à la retraite ne sera prise en compte dans l'évaluation.

2.3 Les sites immobiliers

Nous comprenons que la société est propriétaire de plusieurs biens immobiliers. La liste de ces biens nous a été communiquée par notre donneur d'ordre.

Les réserves et hypothèses d'évaluation concernant les différents biens immobiliers sont repris dans les rapports d'actualisation établi par la société GALTIER VALUATION.

2.4 SWAP d'intérêts

Non applicable à la lecture des comptes annuels et non signalé par notre client

2.5 Retraitements des comptes annuels

Nous avons réalisé plusieurs retraitements normatifs sur la projection des comptes annuels en date du 31 décembre 2018.

Nous retiendrons comme hypothèse :

- **que les comptes annuels sont sincères et représentent une image fidèle du patrimoine de la société et du résultat des opérations sur l'exercice écoulé.**
- **en poursuite d'activité.**

Les principaux retraitements sont les suivants :

- Estimation de la Plus-value latente concernant les ensembles immobiliers.
- Aucune provision pour indemnité de départ à la retraite n'a été estimée car la société n'a pas de salarié.
- Maintien des comptes courants en dette financière,
- Prise en compte de la distribution de dividendes post clôture et indiquée dans le rapport du gérant.

Nous comprenons qu'un site a fait l'objet d'une proposition d'achat par une société courant exercice 2019 et donc sa valeur de sortie sera le prix proposé soit un montant de **605 000 € (source lettre de la SCI KING CHARLY)**.

Les autres valeurs vénales des biens immobiliers sont issues de rapports d'actualisation en évaluation immobilière réalisées par la société GALTIER VALUATION à des dates de valeurs comprises entre avril et septembre 2019. Les hypothèses retenues seront identiques à celles des rapports d'actualisation en évaluation immobilière.

Toutefois, concernant le siège de PICARDIE HABITAT comprenant l'immeuble siège et l'immeuble Agora (rapports n°90.01.20863 et 90.02.26346), il a été retenu l'hypothèse 2 car l'ensemble immobilier est détenu dans sa globalité par la SCP et que nous nous en plaçons en poursuite d'activité. Cette hypothèse considère l'ensemble comme une unité indivisible.

Liste des sites évalués en valeur vénale selon hypothèse des rapports d'actualisation et offre SCI KING CHARLY :

Situation	Adresse	Nature du bien	N° de rapport d'actualisation	Date de valeur expertise	Valeur vénale retenue € / Hors Droits 2019
Beauvais	5 rue de la Tapisserie 60000 BEAUVAIS	Agence Picardie Habitat / Immeuble de bureaux	90.02.26346	01/09/2019	340 000
Chelles	14 avenue du Maréchal Foch 77500 CHELLES	Agence SEDEI/ Local commercial + 1 place de parking	90.02.26346	01/09/2019	170 000
Compiègne	12 rue des Gourmeaux 60200 COMPIEGNE	Agence SEDEI / Local commercial + 1 parking boulevard Gambetta + 6 Parkings rue des Gourmeaux	90.02.26346	01/09/2019	480 000
Creil	27/29 rue Gambetta 60100 CREIL	Agence Picardie Habitat / SEDEI / Immeuble de bureaux & parkings	90.02.25521	01/04/2019	460 000
Amiens	8/12 place de l'Hôtel de Ville	Agence SEDEI / Local commercial	90.02.26346	01/09/2019	460 000
Compiègne	9 rue Clément Ader 60200 COMPIEGNE	Immeuble Siège + Immeuble Agora + Pavillon + Annexe	90.02.26346	01/09/2019	3 730 000
Compiègne	7 rue Clément Ader 60200 COMPIEGNE	Restaurant Courtepaille	N/A - Offre SCI KING CHARLY	11/07/2019	605 000
				Total	**6 245 000**

Les hypothèses d'évaluation des biens immobiliers sont ceux des rapports d'actualisation de la société GALTIER VALUATION.

3 ÉVALUATION

3.1 Évaluation

Compte tenu des caractéristiques de la société, nous retenons la méthode d'évaluation reposant sur l'actif net réévalué, par conséquent il n'y aura pas lieu de déterminer un taux d'actualisation ou un taux reposant sur la méthode CMPC (WACC) utilisé généralement dans les approches mixtes et intrinsèques.

Actif net réévalué

Cette méthode est fondée sur l'évaluation du patrimoine accumulé dans l'entreprise. On s'attache ici davantage aux performances passées de la société qu'à son potentiel. La méthode consiste à corriger les éléments de l'actif de tous les biais liés aux principes de la comptabilité. Cette méthode permet de donner une Valeur temps. Les modifications des conditions de marché peuvent transformer radicalement la Valeur future de l'entreprise.

Bien que très répandue, cette approche présente quelques inconvénients. En effet, procédant ainsi, valeur d'entreprise et valeur des actions de l'entreprise sont confondues ce qui est rarement le cas. D'autre part, il est rare qu'une entreprise prise dans sa globalité ait la valeur de ses actifs pris séparément. Par ailleurs, cette approche ne valorise que les richesses accumulées par l'entreprise sans prendre en compte la rentabilité actuelle et future de la société.

Néanmoins, la société est une société disposant d'actifs immobiliers importants et elle a comme activité la location des ensembles immobiliers qu'elle détient. Pour cette raison cette approche est adaptée et sera privilégiée car les méthodes retenues par nos experts pour valoriser ces différents immeubles sont bien souvent :

- La méthode par la comparaison,
- La méthode par le revenu / capitalisation,

Valeur Actif Net Comptable Réévalué = Actif net comptable + Correction d'actif – Correction Passif

Bilan au 31 décembre 2018 :

BILAN

SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA
AU : 31/12/2018

ELEMENTS D'ACTIF	VALEUR NETTE COMPTABLE	VALEUR VENALE	ECART DE REEVALUAT°	ELEMENTS DE PASSIF	MONTANT
ACTIF IMMOBILISE				CAPITAUX PROPRES	
				Capital	152
Immobilisations incorporelles	0			Réserves	1 900 381
Immobilisations corporelles	3 925 463	6 245 000	2 319 537	Ecart de réevaluation	
				Résultat	49 070
				Report à nouveau	
Immobilisations financières	5 441				
Sous-total 1	3 930 904	6 245 000	2 319 537	Sous-total 1	1 949 604
				Prov. pour risques & charges	1 240 692
ACTIF CIRCULANT				DETTES	
Clients et comptes rattachés	242 203				
Autres créances	35 263			Emprunts & dettes financières diverses	1 044 120
Valeurs mobilières de placement				Avances et accomptes reçus	
Disponibilités	340 725				
Charges constatées d'avance	9 828			Dettes fournisseurs	93 144
				Dettes fiscales et sociales	16 059
Sous-total 2	628 019	NR	0	Autres dettes	54 726
				Dettes sur immobilisations	20 630
				Comptes de régularisation	139 949
				Sous-total 2	1 368 628
TOTAL ACTIF	4 558 923	6 245 000	2 319 537	TOTAL PASSIF	4 558 923

. Distribution de dividendes en 2019 : 15 000 € (source rapport du gérant établi au titre de l'exercice 2018 à l'AG Mixte du 10 avril 2019)

. Provision pour gros entretien estimée au 31/12/2018 à 1 240 691,67 €.

. Calcul de la Plus value latente globale hors fiscalité latente (Retraitement de l'actif économique) :

Situation	Adresse	Nature du bien	N° de rapport d'actualisation	Date de valeur expertise	Valeur vénale retenue C/ Hors Droits 2019	Valeur nette comptable 31/12/2018 €	+/- Value hors fiscalité latente
Beauvais	5 rue de la Tapisserie 60000 BEAUVAIS	Agence Picardie Habitat / Immeuble de bureaux	90 02.26346	01/09/2019	340 000		
Chelles	14 avenue du Maréchal Foch 77500 CHELLES	Agence SEDEI/ Local commercial + 1 place de parking	90 02.26346	01/09/2019	170 000		
Compiègne	12 rue des Gourmeaux 60200 COMPIEGNE	Agence SEDEI / Local commercial + 1 parking boulevard Gambetta + 6 Parkings rue des Gourmeaux	90.02.26346	01/09/2019	460 000	3 925 463	
Creil	27/29 rue Gambetta 60100 CREIL	Agence Picardie Habitat / SEDEI / Immeuble de bureaux & parkings	90 02.25521	01/04/2019	460 000		
Amiens	8/12 place de l'Hôtel de Ville	Agence SEDEI / Local commercial	90 02.26346	01/09/2019	460 000		
Compiègne	9 rue Clément Ader 60200 COMPIEGNE	Immeuble Siège + Immeuble Agora + Pavillon + Annexe	90 02.26346	01/09/2019	3 730 000		
Compiègne	7 rue Clément Ader 60200 COMPIEGNE	Restaurant Courtepaille	N/A - Offre SCI KING CHARLY	11/07/2019	605 000		
				Total	6 245 000	3 925 463	2 595 537

VALEUR PATRIMONIALE

SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA

ELEMENTS		VALEUR
CAPITAUX PROPRES		1 949 604
DISTRIBUTION DIVIDENDES 2019	-	(15 000)
NEUTRALISATION PGE	+	1 240 692
RETRAITEMENT ECONOMIQUE DE L'ACTIF (PV LATENTE)	+	2 595 537
ACTIF NET REEVALUE		5 770 832

Les titres (en bloc, soit 100%) de la société SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA sont évalués à 5 770 832 € (arrondie).

3.2 Biens hors exploitation

Il ne nous a pas été communiqué de bien hors exploitation hormis les titres du crédit coopératif qui seront retenus pour la valeur nette comptable soit un montant de 190,56 €, en l'absence de valorisation communiquée.

4 SYNTHÈSE

Société donneuse d'ordre : SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA

Entité évaluée : Titres de la société SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA (en poursuite d'activité et en bloc) selon les comptes annuels 2018 conformément à la demande du donneur d'ordre et tenant compte de la distribution de dividendes post clôture.

Sur la base de la méthode de valorisation retenue par nos soins, nous considérons que la valeur globale estimée de la société SCP LES BUREAUX DU GROUPE CILOVA s'élève à 5 770 832 € (arrondie). Il s'agit d'une évaluation en bloc, c'est-à-dire portant sur 100% des titres, reposant sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2018 et sur les différentes actualisations en évaluation immobilière de la société GALTIER VALUATION réalisées et de l'offre d'acquisition de la SCI KING CHARLY.

Notez bien qu'en cas de cession de participation minoritaire, il existe des décotes pour illiquidité et/ou minoritaire qui peuvent même parfois être confondus. Cette valeur ne tient pas compte d'un abattement pour illiquidité, en effet une décote pourrait se justifier par le fait que le nombre d'acquéreurs potentiels de parts de ce type de société est inférieur aux acquéreurs d'un immeuble « en dur ». Cet abattement sera d'autant plus élevé que la position de l'associé sera éloigné de celle d'un propriétaire en dur, ce qui est le cas si l'associé détient une part non majoritaire du capital.

Le prix d'une entreprise dans la mesure où il n'existe pas de marché organisé (en dehors des marchés boursiers) qui définit un prix de référence, est pour l'essentiel fonction de l'intérêt de l'acquéreur pour l'aboutissement de l'opération. Il est clair qu'il peut exister de grands écarts entre **valeur calculée** et **prix payé**. Cela dépend du contexte de la transaction et de la négociation. L'intérêt du calcul d'une valeur est d'une part de proposer une base rationnelle de négociation et, d'autre part, d'évaluer la surenchère qu'un acquéreur est prêt à payer compte tenu de son intérêt par rapport à la société cible.

Par ailleurs, dans la plupart des cas, force est de reconnaître qu'une négociation entre un éventuel repreneur et un vendeur doit déboucher sur un prix d'équilibre qui, indépendamment de la valeur attribué à l'entreprise au terme d'un processus d'évaluation, englobe toute une série de facteurs de portée difficilement mesurable : rareté, motivation des parties, rapports de force, volonté de croissance externe par une prise de contrôle dans une perspective stratégique et notoriété de l'entreprise.

En guise de conclusion, nous voudrons rappeler ici que l'évaluation financière d'une entreprise/société peut difficilement être considérée comme une science exacte, même si les méthodes sur lesquelles elle s'appuie, sont appliquées avec la plus grande rigueur.

Date du rapport : 6 septembre 2019
Valeur : Décembre 2018
EXPERTISES GALTIER
Expert : Christophe GRIFFITH (06 11 22 47 62)

Dossier suivi par Arnaud LECLERCQ (06 07 84 58 11)

Voir conditions d'exécution dans le présent dossier. La valeur ici indiquée est actuelle et ne tient compte d'aucune valeur pouvant convenir aux parties pour des raisons subjectives. La valeur déterminée ci-dessus suppose expressément que les biens, objet de l'expertise, soient en conformité avec l'ensemble des législations en vigueur, notamment sur le plan de l'environnement (Pollution des sols, amiante...), de la conformité technique des locaux et installations, et de la sécurité des personnels.

CONDITIONS D'EXÉCUTION DU PRÉSENT RAPPORT

Les valeurs annoncées s'entendent à la date indiquée en conclusion et ne sauraient engager l'avenir ; et le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous en a été demandée.

Les valeurs s'entendent en continuité d'activité aux conditions actuelles et hors incidence des éventuels coûts de dépollution des sols, de mise en conformité des bâtiments et des installations techniques avec la réglementation.

Ces valeurs ont été calculées à partir de documents considérés comme exacts et sincères, la mission n'étant pas précédée d'une révision comptable. L'évaluation s'appuie sur les informations obtenues au cours des différents entretiens avec la direction de la Société.

Il n'a été procédé à aucun contrôle de comptes ni aucun audit de l'Entreprise qui aurait porté sur la matérialité des biens, des titres de propriété, les contrats, les conventions, etc. Ces valeurs sont actuelles et ne tiennent pas compte d'une quelconque valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties.

Nous sommes donc amenés à faire toutes réserves pour le cas où des informations susceptibles d'influer sur le jugement de l'expert n'auraient pas été portées à sa connaissance.

Le présent rapport n'est destiné qu'au client qui en a passé commande et ne saurait être utilisé par quiconque d'autre.

Ni Expertises Galtier, ni Galtier Valuation, ni aucun membre de son personnel n'a d'intérêts financiers eu égard au niveau de cette évaluation et la rémunération perçue par le cabinet pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

Enfin, le contenu du présent rapport ne peut, partiellement ou entièrement, recevoir aucune publicité ou diffusion que ce soit sans l'accord autorisé, écrit et préalable d'Expertises Galtier.

ANNEXE 3.2. (j)

ANNEXE 2

ENCOURS D'EMPRUNTS DE LA SCP LES BUREAUX - A L'ISSUE DE L'EXERCICE 2020

Objet	Prêteur	Année de Réalisation	Durée Initiale	Durée résiduelle à fin 2020	Capital emprunté	Amort 2020	Amort cumulés	Capital au 31/12/2020	Taux
Renégociation prêts Siège	CE	1998	12 ans	0	1 685 476,33	0,00	1 685 476,33	0,00	4,25
Extérieur + réseau inf. siège	CE	1999	14 ans	0	376 702,00	0,00	376 702,00	0,00	4,25
Rénov° toiture + archives-chaufferie	CE	2005	20 ans	5	1 148 900,00	65 598,05	848 914,84	299 985,16	3,99
Sous-total Siège					**3 211 078,33**	**65 598,05**	**2 911 093,17**	**299 985,16**	
Agora	CE	2004	8 ans	0	1 115 000,00	0,00	1 115 000,00	0,00	3,98
Sous-total Agora					**1 115 000,00**	**0,00**	**1 115 000,00**	**0,00**	
Compiègne rue des Gourneaux	CE	1994	15 ans	0	434 498,00	0,00	434 498,00	0,00	6,50
Beauvais rue Chambiges	CE	1994	15 ans	0	141 759,00	0,00	141 759,00	0,00	6,50
Amiens place de l'Hôtel de Ville	CE	1996	15 ans	0	335 388,00	0,00	335 388,00	0,00	4,35
Creil 27 rue Gambetta	CE	2000	10 ans	0	106 714,31	0,00	106 714,31	0,00	5,50
Creil 29 rue Gambetta	CE	1996	15 ans	0	365 878,00	0,00	365 878,00	0,00	4,35
Rue Couttelenc, Creil, Siège	CE	2007	10 ans	0	420 000,00	0,00	420 000,00	0,00	5,50
Agences, Siège	CE	2010	10 ans	0	500 000,00	57 002,12	500 000,00	0,00	3,04
Agences, Siège	CE	2011	15 ans	6	300 000,00	19 827,08	142 891,17	157 108,83	3,03
Agences, Siège	CE	2013	15 ans	8	400 000,00	25 123,11	152 720,00	247 280,00	3,75
Sous-total Agences					**3 004 237,31**	**101 952,31**	**2 599 848,48**	**404 388,83**	
Total					**7 330 315,64**	**167 550,36**	**6 625 941,65**	**704 373,99**	
							Intérêts courus sur les emprunts	3 193,42	
							TOTAL GENERAL	**707 567,41**	