

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 B 15503
Numéro SIREN : 899 324 255
Nom ou dénomination : 92 CHAMPS-ELYSEES

Ce dépôt a été enregistré le 23/07/2021 sous le numéro de dépôt 96752

92 CHAMPS-ELYSEES

42 rue Washington

75008 PARIS

**APPORT D'UN IMMEUBLE
PAR LA SOCIETE
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE
A LA SOCIETE
92 CHAMPS-ELYSEES**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Jean-Jacques DEDOUIT

Expert agréé par la Cour de Cassation

19 rue Clément Marot

75008 PARIS

**APPORT D'UN IMMEUBLE
PAR LA SOCIETE
SOCIETE FONCIERE LYONNAISE
A LA SOCIETE
92 CHAMPS-ELYSEES**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

A l'attention de l'associée unique de la société 92 CHAMPS-ELYSEES,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Décision de l'associée unique de la société 92 CHAMPS-ELYSEES en date du 23 juin 2021, concernant l'apport d'un immeuble, par la société SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, au bénéfice de la société 92 CHAMPS-ELYSEES (ci-après désigné « Apport »), j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'Apport prévu par l'article L225-147 du code de commerce.

La valeur de l'Apport a été arrêtée dans le traité d'apport (ci-après le « Traité d'apport ») signé par les représentants des sociétés concernées en date du 22 juillet 2021.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'Apport n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'Apport, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'Apport majorée de la prime d'apport.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du présent rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour celui-ci pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa signature.

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

- 1. Présentation de l'opération et description de l'Apport**
- 2. Diligences et appréciation de la valeur de l'Apport**
- 3. Conclusion**

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Contexte général de l'opération envisagée

Par communiqué de presse en date du 3 juin 2021, la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE a annoncé un projet de restructuration financière (ci-après la « Restructuration financière »), composée :

- d'une part, d'une offre publique sur ses actions, initiée par son actionnaire majoritaire COLONIAL (ci-après l'« Offre Publique ») ;
- d'autre part, d'une évolution du partenariat entre la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et son deuxième actionnaire principal, la société PREDICA - PREVOYANCE DIALOGUE DU CREDIT AGRICOLE (ci-après « PREDICA »), consistant en (ci-après l'« Accord d'évolution partenariale ») :
 - le rachat par la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE d'une partie de ses propres actions, détenues par la société PREDICA (représentant environ 7,86% du capital), puis leur annulation ;
 - l'échange du solde des actions de la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE détenues par la société PREDICA (représentant environ 5% du capital) contre des actions de la société COLONIAL ;
 - l'acquisition, par la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, de certaines participations immobilières détenues par la société PREDICA, en contrepartie de participations minoritaires dans certains actifs immobiliers détenus par la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, dont un immeuble situé 92 avenue des Champs-Élysées – 75008 PARIS, plus précisément décrit au paragraphe 1.4. ci-après (ci-après l'« Immeuble »).

Dans cette perspective, il est, en particulier, envisagé :

- que la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE apporte l'Immeuble à la société 92 CHAMPS-ELYSEES, constituée à cet effet ;
- que la société OPCI PREDICA BUREAUX, organisme de placement collectif immobilier constitué par la société PREDICA, acquière, auprès de la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, une participation minoritaire (représentant 49% du capital) de la société 92 CHAMPS-ELYSEES.

L'ensemble des opérations juridiques relatives à l'Accord d'évolution partenariale ont fait l'objet d'un « contrat de cession et d'échange » conclu entre la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et la société PREDICA en date du 3 juin 2021 (ci-après le « Contrat de cession et d'échange »).

C'est dans ce contexte qu'est envisagé l'Apport et que, conformément à la loi, j'ai été désigné en qualité de commissaire aux apports, afin de me prononcer sur la valeur de l'Apport, en application des dispositions de l'article L225-147 du code de commerce, sur renvoi de l'article L227-1 de ce code.

1.2. Présentation succincte des sociétés participant à l'opération

1.2.1. SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, entité apporteuse

SOCIETE FONCIERE LYONNAISE est une société anonyme au capital de 93.057.948 euros, divisé en 46.528.974 actions de 2 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et de même catégorie. Ces actions sont admises aux négociations sur le compartiment A du marché réglementé Euronext Paris.

Son siège est situé 42 rue Washington – 75008 Paris. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro 552 040 982.

Préalablement à la Restructuration financière, son capital social est détenu à hauteur de 81,71% environ par la société COLONIAL, à hauteur de 12,88% environ par la société PREDICA et est réparti dans le public, pour le solde.

Aux termes de l'article 3 de ses statuts, la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE « a pour objet :

- *l'acquisition par voie d'achat ou d'absorption, la prise à bail ou en emphytéose de tous immeubles situés en France, dans les territoires d'outre-mer et à l'étranger, ainsi que l'édification de constructions sur ces immeubles ; l'exploitation industrielle, la location, la gestion et généralement la mise en valeur de ces immeubles ;*
- *leur réalisation par voie de vente, d'échange ou apport ;*
- *la gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;*
- *la participation par tous moyens à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, apport, commandite, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux ;*
- *et généralement les opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter la réalisation. »*

L'exercice social de la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE débute le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE a enregistré des loyers nets consolidés de 174,1 millions d'euros et réalisé un résultat net consolidé, part du groupe, de 280,9 millions d'euros (y compris la variation positive de la juste valeur des actifs immobiliers détenus). Ses capitaux propres, part du groupe, au 31 décembre 2020 s'établissent à un montant de 4.646 millions d'euros. En 2020, son effectif consolidé moyen s'établissait à 72 salariés.

1.2.2. 92 CHAMPS-ELYSEES, société bénéficiaire de l'Apport

92 CHAMPS-ELYSEES est une société par actions simplifiée, constituée le 12 mai 2021, au capital de 10.000 euros, divisé en 1.000 actions de 10 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

Son siège est situé 42 rue Washington – 75008 Paris. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro 899 324 255.

Au jour du présent rapport, son capital social est intégralement détenu par la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE.

Aux termes de l'article 2 de ses statuts, la société 92 CHAMPS-ELYSEES « *a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :*

A titre principal :

- *l'acquisition ou la construction en vue de la location d'immeubles, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,*
- *la détention de ces biens immobiliers, leur exploitation et leur mise en valeur par voie de location sous toutes formes,*
- *la détention directe ou indirecte de participations dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif, ainsi que l'animation et la gestion de telles sociétés ;*

A titre accessoire :

- *la prise à bail de tous biens immobiliers, y compris par voie de crédit-bail ou de location financière,*
- *la participation, en qualité d'emprunteur et de prêteur, à toute opération de financement intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres ;*

A titre exceptionnel : l'aliénation des actifs de la société, notamment par voie de cession, d'apport et de fusion ;

Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, immobilières ou mobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet de la Société et pouvant en faciliter le développement. »

L'exercice social de 92 CHAMPS-ELYSEES débute le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre.

La société 92 CHAMPS-ELYSEES a été constituée pour les besoins la mise en œuvre de l'Accord d'évolution partenariale. Comme indiqué au paragraphe 1.1. ci-avant, à l'issue de l'Apport, 49% de ses actions seront cédées par la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE à la société OPCI PREDICA BUREAUX.

1.3. Lien entre les entités

Comme précédemment indiqué, la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE détient l'intégralité du capital de la société 92 CHAMPS-ELYSEES. Elle en est par ailleurs le Président.

1.4. Description de l'Apport

Aux termes du Traité d'apport, l'Apport porte sur « *un ensemble immobilier situé à PARIS (8ème) 92 avenue des Champs Elysées et 2 rue de Berri à l'angle de ces deux voies, comprenant un sous-sol, un entresol du sous-sol, un rez-de-chaussée, un entresol et cinq étages avec une cour derrière.*

Le tout cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenances
BG	1	2 rue de Berri	13a64ca

Tel que ledit ensemble immobilier se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes. »

Cet immeuble, dont la construction a débuté en 1898, à usage de commerce aux rez-de-chaussée, entresol et sous-sol, et à usage de bureaux sur ses cinq étages, développe une surface utile totale de près de 7.200 mètres carrés.

Il est situé 92 avenue des Champs-Elysées et 2 rue de Berri, à l'angle de ces deux voies, dans le huitième arrondissement de Paris. Il est cadastré sous la référence BG 01, pour une surface totale de 13 ares et 64 centiares.

1.5. Evaluation de l'Apport

L'Apport est effectué sur la base de la valeur réelle de l'Immeuble.

Aux termes du Traité d'apport, l'Apport est évalué à la somme de 400.060.000 euros.

1.6. Rémunération de l'Apport

Aux termes du Traité d'apport, l'Apport est effectué en contrepartie de l'émission de 10.054.284 actions nouvelles de la société 92 CHAMPS-ELYSEES, attribuées à la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L225-147 du code de commerce, il ne m'appartient pas d'émettre une quelconque opinion quant à cette rémunération.

1.7. Aspects juridiques, comptables et fiscaux de l'opération

Sur le plan juridique, l'Apport est soumis aux dispositions de l'article L225-147 du code de commerce.

L'Apport prendra effet après la réalisation des conditions suspensives mentionnées au Traité d'apport soit (i) l'absence de recours à l'encontre de la décision de conformité de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 20 juillet 2021 concernant la Restructuration financière et (ii) l'approbation, par l'associé unique de la société 92 CHAMPS-ELYSEES, de l'Apport et de l'augmentation de capital corrélative de la société 92 CHAMPS-ELYSEES.

Sur le plan fiscal, l'Apport sera enregistré conformément aux dispositions applicables du code général des impôts.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. Diligences accomplies

En exécution de la mission qui m'a été confiée, j'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences à l'effet :

- de contrôler la réalité de l'Apport ;
- de vérifier la valeur de l'Apport mentionnée dans le Traité d'apport ;
- de vérifier, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur de l'Apport.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société bénéficiaire de l'Apport sur la valeur de l'Apport. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Mon rapport ne peut pas être utilisé dans ce contexte.

Par ailleurs, l'opération qui est soumise à votre approbation s'inscrit dans le cadre d'une restructuration, sur laquelle il vous appartient de vous prononcer et sur laquelle je ne formule aucun avis d'ordre financier, patrimonial, fiscal, juridique, social ou comptable, de quelque nature que ce soit.

Je précise également que :

- ma mission ne comporte, en application de la loi, aucune appréciation quant à la gestion des entités et actifs concernés par l'opération, ni quant à l'opportunité de l'Apport ;
- conformément à ma doctrine professionnelle, j'ai supposé exacts et exhaustifs les documents justificatifs, ainsi que les informations, qui m'ont été communiqués par les représentants des entités concernées.

J'ai, en particulier, effectué les travaux suivants :

1. je me suis entretenu avec les personnes en charge de l'opération, pour prendre connaissance de l'opération proposée, du contexte dans lequel elle se situe et des modalités financières et juridiques envisagées ;
2. j'ai analysé le Traité d'apport ;
3. j'ai pris connaissance de la documentation relative à l'Apport établie par Maître Oudot, en sa qualité de notaire ;
4. j'ai pris connaissance de la documentation juridique relative aux entités concernées par l'opération et à l'Immeuble ;

5. j'ai procédé à la visite de l'Immeuble ;
6. j'ai pris connaissance de l'environnement géographique et urbanistique de l'Immeuble, de ses plans et de l'état de ses surfaces, ainsi que des résultats des principaux diagnostics techniques ;
7. j'ai pris connaissance de l'état locatif de l'Immeuble et des principaux baux y afférents ;
8. j'ai pris connaissance du principe de valorisation de l'Apport à la valeur réelle ;
9. j'ai pris connaissance du rapport d'évaluation immobilière au 31 décembre 2020, établi par la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, établi en date du 7 janvier 2021, et de sa mise à jour effectuée au 30 juin 2021 ;
10. j'ai pris connaissance du Contrat de cession et d'échange prévoyant, notamment, immédiatement après l'Apport, la cession, par la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, de 49% du capital de la société 92 CHAMPS-ELYSEES, à la société OPCI PREDICA BUREAUX, moyennant un prix fondé sur la valeur de l'Apport ;
11. j'ai pris connaissance (i) du rapport d'expertise indépendante établi par la société FINEXSI EXPERT CONSEIL ET FINANCIER en date du 8 juillet 2021, concluant au caractère équitable de l'Offre publique et (ii) de l'attestation d'équité de cette même société en date du 3 juin 2021, concluant au caractère équitable de l'Accord d'évolution partenariale ;
12. j'ai examiné la sensibilité de la valeur de l'Apport à la variation des principaux paramètres (paramètres de capitalisation et d'actualisation, taux d'indexation des loyers, notamment) ;
13. j'ai effectué les diligences complémentaires que j'ai estimé nécessaires, relativement à l'Immeuble et à l'Apport ;
14. j'ai demandé aux représentants de la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et de la société 92 CHAMPS-ELYSEES de me confirmer, par écrit, l'exhaustivité des informations transmises afférentes à l'Apport.

2.2. Appréciation de la valeur de l'Apport

2.2.1. Méthode de valorisation de l'Apport

L'Apport portant sur un actif isolé, il est effectué sur la base de sa valeur réelle, conformément à l'article 213-2 du Règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables, relatif au Plan Comptable Général.

2.2.2. Valeur de l'Apport

La valeur proposée pour l'Apport s'établit à 400.060.000 euros.

2.2.2.1. Conclusion du Contrat de cession et d'échange

Je relève, en tant qu'élément fondamental, que la valeur de l'Apport :

- résulte d'un processus de négociation, mené entre des professionnels de l'investissement, à l'aide de leurs conseils respectifs ;
- a ainsi fait l'objet d'un accord contractuel entre la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et la société PREDICA, au travers du Contrat de cession et d'échange, qui la mentionne expressément ;
- constituera la base de la valeur afférente à la cession, immédiatement après l'Apport, de 49% de la société 92 CHAMPS-ELYSEES, par la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, à la société OPCI PREDICA BUREAUX, d'ores et déjà convenue et expressément mentionnée dans le Contrat de cession et d'échange ;
- fait partie intégrante de l'Accord d'évolution partenariale :
 - engageant des sociétés régulées par l'Autorité des Marchés Financiers ou l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution ;
 - qui a fait l'objet d'une attestation de la société FINEXSI EXPERT CONSEIL ET FINANCIER, en qualité d'expert indépendant, en date du 3 juin 2021, concluant à son caractère équitable.

2.2.2.2. Evaluation immobilière

La valeur de l'Apport a été déterminée sur la base d'une évaluation immobilière de l'Immeuble au 31 décembre 2020, établie par la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE (ci-après l'« Evaluation immobilière »).

J'ai examiné le rapport afférent à l'Evaluation immobilière, ainsi que sa mise à jour au 30 juin 2021 effectuée pour les besoins de l'établissement du rapport financier semestriel de la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE.

J'observe que :

- l'Evaluation immobilière a été établie par un expert immobilier, professionnel reconnu en la matière ;
- les modalités des travaux d'évaluation, telles que décrites dans le rapport y afférent, relèvent de conditions usuelles, incluant, notamment, une visite des lieux, une analyse des plans, la prise en compte de l'environnement urbanistique et de la desserte en transports, une analyse du marché immobilier concerné, la prise en compte des projets de travaux et la prise en compte des conditions des baux conclus ;
- l'Evaluation immobilière mise en œuvre relève de méthodes usuelles en la matière (méthode des flux de trésorerie actualisés et méthode par capitalisation des loyers) ;
- les paramètres opérationnels et financiers retenus n'appellent pas de commentaire particulier de ma part ;
- le résultat (hors droits) de l'Evaluation immobilière correspond à la valeur de l'Immeuble, retenue par la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE et la société PREDICA, dans le Contrat de cession et d'échange, ainsi que dans le Traité d'apport.

J'observe également que :

- la mise à jour au 30 juin 2021 de l'Evaluation immobilière conduit à une valeur de l'Immeuble proche de la valeur de l'Apport ;
- les baux locatifs conclus par la SOCIETE FONCIERE LYONNAISE après le 30 juin 2021 permettent de conforter la valeur de l'Apport.

Au terme de mes travaux, je n'ai pas identifié d'élément susceptible de remettre en cause la valeur de l'Apport.

Il convient toutefois de souligner que les méthodes de valorisation mises en œuvre dans l'Evaluation immobilière reposent en grande partie sur des prévisions ; s'agissant de prévisions, présentant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront différer, parfois de manière significative, des prévisions retenues. A cet égard, les incertitudes liées aux crises sanitaire actuelle et économique envisagée font l'objet d'un développement au paragraphe 2.2.3. du présent rapport.

2.2.3. Survenance d'un événement exceptionnel

Le 11 mars 2020, l'Organisation Mondiale de la Santé a constaté, au niveau mondial, un état de pandémie lié à la propagation du virus causant la maladie Covid-19.

Cette crise sanitaire internationale (ci-après la « Crise sanitaire internationale ») s'est accompagnée, dans le monde et en France, d'un fort ralentissement de l'activité des entreprises et de l'anticipation d'une crise économique majeure.

Les conséquences de la Crise sanitaire internationale restent à ce jour extrêmement difficiles à estimer, compte tenu, entre autres, des incertitudes majeures concernant :

- l'ampleur et la durée de la pandémie en France, ainsi que ses risques de résurgence future ;
- les mesures supplémentaires de confinement, de restriction de circulation et de fermetures d'enseignes et de bureaux susceptibles d'être de nouveau imposées en conséquence ;
- les évolutions potentielles des modes de consommation et de travail, susceptibles de diminuer l'attrait des surfaces locatives de l'Immeuble, à la faveur d'un recours accru à des activités à distance ;
- la morosité de la consommation susceptible de procéder des pertes de pouvoir d'achat réelles et/ou escomptées par la population ;
- les difficultés de trésorerie susceptibles d'être encourues en conséquence par les locataires de l'Immeuble.

La confirmation de la valeur de l'Apport suppose donc que les effets de la Crise sanitaire internationale n'affectent pas significativement les perspectives économiques de moyen et long termes.

3. **CONCLUSION**

Etant rappelé les éléments fondamentaux afférents à la Crise sanitaire internationale mentionnés au paragraphe 2.2.3. ci-avant, sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'Apport retenue s'élevant à 400.060.000 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'Apport majorée de la prime d'émission.

Fait à Paris, le 22 juillet 2021

Le commissaire aux apports

A handwritten signature in dark ink, consisting of stylized initials 'JJ' followed by a horizontal stroke.

Jean-Jacques DEDOUIT