



RCS : BORDEAUX  
Code greffe : 3302

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 BORDEAUX atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 B 04644  
Numéro SIREN : 475 680 815  
Nom ou dénomination : VILOGIA

Ce dépôt a été enregistré le 14/06/2016 sous le numéro de dépôt 11241

# Rapport du Commissaire à la Fusion

## Sur la valeur des apports

Fusion-absorption de la SOCIETE D'ETUDES **ET DE MONTAGES**  
IMMOBILIERS DE BLANQUEFORT par la société **VILOGIA**

Le présent acte a été  
déposé au Greffe du  
Tribunal de Commerce  
de Bordeaux  
Le 13 JUN 2016  
sous le N°.....11251

### **VILOGIA**

Société Anonyme d'HLM

Au capital de 58.708.040 €

74 rue Jean Jaurès

59650 VILLENEUVE D'ASCQ

### **Société d'Etudes et de Montages Immobiliers de Blanquefort**

Société Anonyme

au capital de 700.080 €

14 Allée Montigny

33290 BLANQUEFORT

**Didier Hazebrouck**

**Grant Thornton**

Commissaire aux Comptes

91 Rue Nationale

59045 LILLE CEDEX

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux en date du 4 mars 2016, concernant la fusion par voie d'absorption de la société anonyme SOCIETE D'ETUDES ET DE MONTAGES IMMOBILIERS DE BLANQUEFORT par la société VILOGIA, Société Anonyme d'HLM, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L 236-10 du Code du Commerce, étant précisé que notre appréciation sur la rémunération des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 20 avril 2016.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

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

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. **Présentation de l'opération**
2. **Description des apports, évaluation et rémunération des apports**
3. **Diligences et appréciation de la valeur des apports**
4. **Conclusion**

W

## 1 Présentation de l'opération

### 1.1 Contexte de l'opération

La présente opération vise la fusion-absorption de la SOCIETE D'ETUDES ET DE MONTAGES IMMOBILIERS DE BLANQUEFORT, ci-après SEMIB ou « société absorbée » par la société VILOGIA, société absorbante.

Suite à l'acquisition de 35.703 actions de la SEMIB par la société VILOGIA au cours des années 2015 et 2016, cette dernière détient donc 81,6 % du capital social.

### 1.2 Motifs et buts de l'opération

L'objectif principal de cette opération est de rationaliser les activités des sociétés et de simplifier l'organigramme juridique du groupe auquel les sociétés appartiennent.

Les sociétés SEMIB et VILOGIA ont des objets proches visant à louer, construire, acquérir, améliorer un patrimoine immobilier.

La fusion projetée met fin à la situation issue de l'acquisition par la société VILOGIA du contrôle de la société SEMIB qui a fait perdre à cette dernière son statut de société d'économie mixte locale de construction et de gestion de logements sociaux.

Grâce à cette opération, la gestion des logements sociaux de la société SEMIB pourra se pérenniser au sein du secteur HLM, au travers de l'ESH VILOGIA.

Cette fusion répond d'ailleurs aux engagements contractés par la société VILOGIA à l'égard de la Ville de Blanquefort à l'occasion du rachat, auprès de celle-ci, de sa participation majoritaire dans le capital de la SEMIB.

### 1.3 Sociétés concernées

#### **Société absorbante : VILOGIA**

La société VILOGIA est une Société Anonyme d'HLM.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 475 680 815.

Son siège social est à Villeneuve d'Ascq (59650), 74 rue Jean Jaurès.

La société VILOGIA a principalement pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts :

- En vue principalement de la location, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager, d'assainir, de réparer et de gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du Code de la Construction et de l'Habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes, et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;
- De gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré.

Suivant arrêté du Ministère de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion Sociale en date du 2 décembre 2004 publié au Journal Officiel le 26 décembre 2004, la société VILOGIA a été agréée pour exercer son activité sur l'ensemble du territoire national.

La durée de la société expire le 25 janvier 2038.

Le capital s'élève actuellement à 58.708.040 euros. Il est divisé en 2.935.402 actions de 20 euros chacune, souscrites et entièrement libérées.

Elle est présidée par Monsieur Jean-Pierre Guillon.

Le Directeur Général est Monsieur Philippe Remignon.

**Société absorbée : SOCIETE D'ETUDES ET MONTAGES IMMOBILIERS DE BLANQUEFORT (SEMIB)**

La société SEMIB est une Société Anonyme.

Jusqu'à la date du 29 février 2016, date d'acquisition du deuxième lot d'actions de la SEMIB détenus par la Ville de Blanquefort, cette société était une Société d'Economie Mixte en cette forme et son capital était détenu majoritairement par la Ville de Blanquefort.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 463 200 105.

Son siège social est à Blanquefort (33290), 14 Allée Montigny.

La société SEMIB a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts :

- 1) l'étude et tous les actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés,
- 2) l'étude et la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location,

- 3) l'étude et la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les 3/4 au moins de leur superficie totale et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement,
- 4) la location ou la vente des immeubles sus-désignés, leur gestion, leur entretien et leur mise en valeur par tous moyens des immeubles,
- 5) l'étude et la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées au 1°, 2°, 3° et 4° ci-dessus,
- 6) l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des ouvrages et équipements réalisés.

La durée de la société expire le 7 janvier 2062.

Le capital s'élève actuellement à 700.080 euros. Il est divisé en 43.755 actions de 16 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

Selon le KBis en date du 5 mars 2016 :

- Monsieur Pierre Peyvel est Président du Conseil d'Administration
- Monsieur Alain Collen est Directeur Général.

#### **Liens entre les sociétés**

La société VILOGIA détient 81,6 % du capital de la société SEMIB, soit 35.703 actions, acquis notamment comme suit :

- à concurrence de 9.025 actions le 21 décembre 2015 auprès de la Ville de Blanquefort
- à concurrence de 22.315 actions le 29 février 2016 auprès de la Ville de Blanquefort
- à concurrence de 4.200 actions le 30 mars 2016 auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou Charentes
- le solde auprès de différents actionnaires personnes physiques, dont Monsieur Collen à hauteur de 163 actions, acquises le 19 avril 2016.

#### **Administrateurs communs**

Il n'y a pas d'administrateur commun.

#### 1.4. Charges et conditions générales de l'opération

La société VILOGIA absorbe, à titre de fusion, la société SEMIB.

D'un commun accord, les sociétés participantes ont décidé de soumettre la présente opération de fusion aux dispositions de l'article L411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en considération notamment :

- du statut de société anonyme d'habitation à loyer modéré de la société absorbante ;
- des caractéristiques de l'activité de la société absorbée qui réalise exclusivement celle-ci dans le champ de l'article L411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- du statut de société d'économie mixte agréée en application de l'article L418-1 du Code précité de la société absorbée à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016, date d'effet de la présente fusion ;
- de la position exprimée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Gironde selon laquelle la société absorbée, malgré la perte de son statut de société d'économie mixte depuis la cession de son contrôle à la société absorbante le 29 février 2016, demeure habilitée à gérer son patrimoine social en raison de sa prochaine fusion par voie d'absorption par la société absorbante avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;
- de l'esprit général qui gouverne le dispositif prévu à l'article L411-2-1 précité tel qu'issu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR ».

Ainsi, pour la détermination de la valeur du patrimoine transmis par la société aux fins de sa comptabilisation dans les comptes de la société VILOGIA, les éléments transmis sont évalués sur la base de leur valeur nette comptable au 31 décembre 2015.

Cette méthode est également conforme au règlement du Comité de Règlementation Comptable (CRC) n°2004-01 relatif au traitement comptable dans les comptes annuels des fusions et opérations assimilées. En effet, l'opération étant réalisée entre entités sous contrôle commun, la société VILOGIA détenant 81,6 % de la SEMIB, l'évaluation des apports doit être effectuée à la valeur comptable, mais également au règlement comptable n°2015-04 du 4 juin 2015 émis par l'Autorité des Normes Comptables, relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social.

#### 1.5. Date d'effet comptable et fiscale de la fusion

Il est précisé que la présente fusion aura un effet rétroactif d'un point de vue comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

En conséquence, sur le plan comptable, et conformément aux dispositions de l'article R.236-1 du Code de Commerce, les opérations réalisées par la société SEMIB à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion seront considérées de plein droit comme ayant été accomplies pour le compte de la société VILOGIA, laquelle supportera les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

h

Sur le plan comptable fiscal, les résultats bénéficiaires ou déficitaires produits à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 par l'exploitation de la SEMIB, société absorbée, seront englobés dans le résultat imposable de la société absorbante.

#### 1.6. Conditions suspensives

Sur le plan juridique, cette opération ne deviendra définitive :

- qu'après l'approbation du projet de fusion par les Assemblées Générales Extraordinaires des sociétés absorbante et absorbée,
- à la date de l'arrête préfectoral agréant l'opération.

A ces conditions, s'ajoutent :

- la certification sans réserve par le commissaire aux comptes de la société SEMIB de ses comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2015, qui servent de référence à la constatation de l'opération et de leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société SEMIB au plus tard le 30 juin 2016 ;
- la certification sans réserve par le commissaire aux comptes de la société VILOGIA de ses comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2015, qui servent de référence à la constatation de l'opération et de leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société VILOGIA au plus tard le 30 juin 2016.

#### 1.7. Régime Fiscal

Le régime fiscal applicable à la présente opération est présenté en septième partie du traité de fusion, à savoir :

- du fait du statut des sociétés concernées par l'apport, l'application du droit fixe de 125 euros prévu à l'article 1051-1<sup>o</sup> du Code Général des impôts en faveur des transferts de biens de toute nature entre organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux est donc applicable.
- Les parties ont opté pour le régime de l'article 210 A et suivants du Code Général des Impôts.

## **2 Description, évaluation et rémunération des apports**

### **2.1 Méthode d'évaluation retenue**

En application du règlement CRC n°2004-10 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, s'agissant d'une fusion entre sociétés sous contrôle commun réalisée au sein d'un groupe, et en application du règlement CRC n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, et plus précisément de son chapitre III relatif aux opérations de fusions et opérations assimilées que les parties ont décidé d'appliquer, les éléments d'actif et de passif sont apportés pour leur valeur nette comptable.

Celle-ci a été estimée à 6.743.564 euros.

### **2.2 Apports de la société SEMIB**

La société SEMIB apporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, et sous les conditions suspensives ci-après exprimées, à la société VILOGIA, l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elle au 31 décembre 2015. Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif.

Le patrimoine de la société SEMIB sera dévolu à la société VILOGIA, société absorbante, dans l'état où il se trouvera le jour de la réalisation définitive de la fusion.



**2.2.1. Actifs apportés**

Les actifs apportés sont constitués des éléments suivants :

	brut	amortissement	net	
<i>Concessions, Brevets et droits similaires</i>	15 223	12 597	2 626	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>15 223</b>	<b>12 597</b>	<b>2 626</b>	<b>2 626</b>
<i>Terrains</i>	1 543 885		1 543 885	
<i>constructions</i>	45 584 064	16 728 604	28 855 460	
<i>Install. tech., matériel es outillages...</i>	3 264	2 742	522	
<i>Autres Immob. corporelles</i>	81 953	61 658	20 295	
<i>Immobilisations en cours</i>	12 570 115		12 570 115	
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>59 783 281</b>	<b>16 793 004</b>	<b>42 990 277</b>	<b>42 990 277</b>
<i>Autre participations</i>	56 817		56 817	
<i>Autres immobilisations financière</i>	13 578		13 578	
<b>Immobilisations financières</b>	<b>70 395</b>		<b>70 395</b>	<b>70 395</b>
<b>Total Immobilisations</b>	<b>59 868 899</b>	<b>16 805 601</b>	<b>43 063 298</b>	<b>43 063 298</b>
<i>en-cours de production de biens</i>	2 101 912	12747	2 089 165	
<i>Produits intermédiaires et fins</i>	968 320		968 320	
<b>Stocks</b>	<b>3 070 232</b>	<b>12 747</b>	<b>3 057 485</b>	<b>3 057 485</b>
<i>Créances clients et comptes rattachés</i>	1 757 009	322043	1 434 966	
<i>avances et acomptes sur commandes</i>	570 363		570 363	
<i>Etat, taxes sur le chiffre d'affaires</i>	338 792		338 792	
<i>Autres</i>	465 616	327836	137 780	
<b>Total Créances</b>	<b>3 131 780</b>	<b>649 879</b>	<b>2 481 901</b>	<b>2 481 901</b>
<b>Disponibilités</b>	<b>2 760 515</b>		<b>2 760 515</b>	<b>2 760 515</b>
<i>Charges constatées d'avance</i>	860		860	
<i>Charges à répartir sur plusieurs ex.</i>	131 756		131 756	
<i>comptes de régularisation</i>	132 616	-	132 616	
<b>TOTAL ACTIF APORTE</b>	<b>68 964 042</b>	<b>17 468 227</b>	<b>51 495 815</b>	<b>51 495 815</b>

**2.2.2. Passifs apportés**

Les passifs apportés reprennent :

	Montant	Montant
<b>Provisions pour risques</b>		
<b>Provisions pour gros entretien</b>		
<i>Emprunts auprès des Ets Crédit</i>	36 703 886	
<i>Autres emprunts et dettes assimilées</i>	144 491	
<i>Concours bancaires courants</i>	933 542	
<b>Total dettes financières</b>	<b>37 781 919</b>	<b>37 781 919</b>
<i>Avances et acomptes reçus sur commandes en c ours</i>	459 661	
<i>Fournisseurs</i>	114 683	
<i>Dettes fiscales, sociales et autres</i>	820 217	
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>1 394 561</b>	<b>1 394 561</b>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>	3 927 132	
<i>Autres dettes</i>	628 267	
<i>Produits constatés d'avance</i>	1 020 372	
<b>Total Autres passifs</b>	<b>5 575 771</b>	<b>5 575 771</b>
<b>TOTAL PASSIF APORTE</b>	<b>44 752 251</b>	<b>44 752 251</b>

**2.2.3. Actif net apporté**

Différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, l'actif net apporté par la société SEMIB à la société VILOGIA s'élève donc à :

<b>TOTAL ACTIF APORTE</b>	<b>51 495 815</b>
<b>TOTAL PASSIF APORTE</b>	<b>44 752 251</b>
<b>TOTAL ACTIF NET APORTE</b>	<b>6 743 564</b>

**2.2.2. Rémunération des apports**

En rémunération de cet apport net, évalué donc à 6.743.564 euros, compte tenu de la détention par la société VILOGIA de 35.703 actions, seules seront rémunérées 8.052 actions SEMIB.

Ces dernières seront échangées contre l'émission réservée de 4.026 actions de la société VILOGIA, émises sur la base d'une valeur nominale de 20 euros, soit une augmentation de capital de 80.520 euros.

La différence entre la quote-part de capitaux propres attachés aux 8.052 actions de la SEMIB à rémunérer, diminuée de l'augmentation de capital de la société VILOGIA constitue la prime de fusion. Cette prime de fusion a été estimée à 1.160.423 euros.

Les 4.026 actions nouvelles seront entièrement assimilées aux actions anciennes et soumises à toutes les dispositions statutaires à compter de la date de réalisation définitive de la fusion, étant précisé qu'elles n'auront droit pour la première fois aux dividendes à verser au titre de l'exercice en cours.

La quote-part des capitaux propres transférée représentative des droits de la société VILOGIA ne sera pas rémunérée. La différence entre ce montant et le prix d'acquisition des titres de la société SEMIB constitue le boni de fusion. Ces titres ayant été acquis pour 4.377.764 euros, le boni de fusion s'établit à 1.124.817 euros.

Ce boni sera comptabilisé selon les règles en vigueur.

Le tableau ci-dessous détaille la détermination de la prime de fusion et du boni de fusion :

	TOTAL	VILOGIA	HORS VILOGIA
nombre de titres SEMIB détenu	43 755	35 703	8 052
nombre d'actions VILOGIA créé			4 026
valeur nominale			20
augmentation de capital (A)			80 520
<b>apport (B)</b>	<b>6 743 564</b>	<b>5 502 582</b>	<b>1 240 982</b>
<b>prime de fusion (B-A)</b>			<b>1 160 462</b>
<b>prix d'action des titres SEMIB par Vilogia ( C)</b>		<b>4 377 764</b>	
<b>boni de fusion (B-C)</b>		<b>1 124 818</b>	

### 3 Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société VILOGIA sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par les sociétés absorbées. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable aux opérations.

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

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération de fusion, et la date effective de l'opération, c'est-à-dire à la date à laquelle toutes les conditions suspensives sont levées, dont particulièrement l'approbation ou l'autorisation de l'augmentation de capital en résultant par le Préfet du Nord.

Nous avons effectué nos diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicable à cette mission. Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Examiné le projet de traité de fusion arrêté par l'ensemble des représentants des différentes sociétés concernées par l'opération ;
- Vérifié la conformité de la méthode de valorisation retenue des apports, et donc le respect des dispositions du règlement CRC n°2004-10 et du règlement CRC n°2015-04 ;
- Contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Pris connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes sur les comptes des exercices 2013 et 2014. Ces rapports ne mentionnent aucune observation. Nous ne disposons pas, à la date de la rédaction du présent rapport, des rapports sur les comptes au 31 décembre 2015 ;
- Vérifié que l'augmentation du capital, majorée de la prime de fusion était inférieure aux montants des apports, justifiant ainsi l'absence de surévaluation des apports.



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

En application du règlement CRC 2004-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, s'agissant d'une fusion dite « à l'endroit » impliquant des sociétés sous contrôle commun, les parties ont retenu comme valeur d'apport, la valeur nette comptable des éléments constitutifs de l'actif net transmis telle qu'elle ressort des comptes des sociétés absorbées au 31 décembre 2013.

S'agissant d'une opération à l'endroit, et sachant que la société VILOGIA détient plus de 50 % du capital de la société SEMIB, dans le cadre d'un contrôle commun, le principe de valorisation ainsi retenu par les dirigeants des sociétés concernées n'appelle pas de remarque de notre part.

De plus, les dispositions du règlement n°2015-04 du 4 juin 2015 émis par l'Autorité des Normes Comptables, relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social restent applicables car elles concernent à la fois les sociétés d'HLM et les Sociétés d'Economie Mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréés.

La DDTM de Gironde, après consultation des services du Ministère du Logement, a accepté que la société SEMIB puisse, pendant la période transitoire comprise entre la perte de sa qualité de société d'économie mixte et son absorption par voie de fusion par la société VILOGIA, conserver son habilitation à gérer son patrimoine social, sans avoir à solliciter un agrément ESH compte tenu de l'effet rétroactif au 1er janvier 2016 de la fusion projetée.

La société VILOGIA étant une société anonyme d'habitations à loyers modérés et la société SEMIB ayant conservé, pendant la période de rétroactivité, son statut de société de construction et de gestion de logements sociaux agréés, l'évaluation qui est faite dans le projet de traité de fusion des apports selon leurs valeurs nettes comptables est donc conforme à la réglementation comptable des HLM.

### 3.2 Réalité des apports

Nous nous sommes assurés de la réalité des apports par la production par sondage, épreuves ou par rapprochement avec des pièces justificatives.

Nous avons ainsi rapproché les immeubles avec les loyers et demandé les explications en l'absence de loyers.

Nous nous sommes assurés également de la réalité des principales créances, des modalités de valorisation, des principales composantes du poste « disponibilités » par la production de relevés bancaires.

Nous avons également rapproché, par sondage, les montants des emprunts par rapport aux échéanciers et vérifié les principales dettes.

### 3.3 Appréciation de la valeur individuelle des apports

Nous avons pris connaissance des comptes au 31 décembre 2015.

Le conseil d'administration de la SOCIETE D'ETUDES ET DE MONTAGES IMMOBILIERS DE BLANQUEFORT a arrêté ces derniers comptes annuels lors de sa réunion tenue le 19 avril 2016.

A la date du présent rapport, nous n'avons pu prendre connaissance du rapport du commissaire aux comptes de la société apporteuse. Nous tenons cependant à observer que les rapports produits au titre des exercices clos les 31 décembre 2013 et 31 décembre 2014 concluent en une opinion sans réserve du commissaire aux comptes.

L'actif est composé pour une part importante de terrains et constructions. La société applique les règles de dépréciation prévues par la réglementation comptable applicable aux sociétés d'HLM.

A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'observation particulière à formuler au sujet des valeurs individuelles, sous réserve de l'opinion du commissaire aux comptes sur les comptes au 31 décembre 2015 qui ont servi de base à l'évaluation des apports, valeurs reprises pour leur valeur nette comptable, composant l'actif net apporté.

La valeur globale des apports est supérieure au montant de l'actif net transmis.

### 3.4 Appréciation de la valeur globale des apports

Afin d'apprécier la valeur globale de l'apport, nous nous devons de nous assurer que la valeur retenue pour la constatation des apports est inférieure à la valeur réelle de la société SEMIB.

Il est rappelé que l'apport est effectué à la valeur nette comptable. Du fait des modalités de détermination des parités, qui, comme nous le rappelons dans notre rapport sur l'équité, est basée, du fait de la réglementation applicable pour la présente opération de fusion, sur la valeur nette comptable, les parties n'ont pas jugé utile de déterminer la valeur réelle des apports.

La valeur globale est donc égale au montant des capitaux propres au 31 décembre 2015.

Nous nous sommes ainsi appuyés sur :

- Les diligences réalisées sur la valeur individuelle, présentées ci-dessus ;
- L'ensemble des travaux que nous avons mené dans le cadre de notre appréciation de la rémunération des apports en nous référant à la valorisation retenue pour déterminer le rapport d'échange.

Sur la base de nos travaux concernant la valorisation, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale des apports.



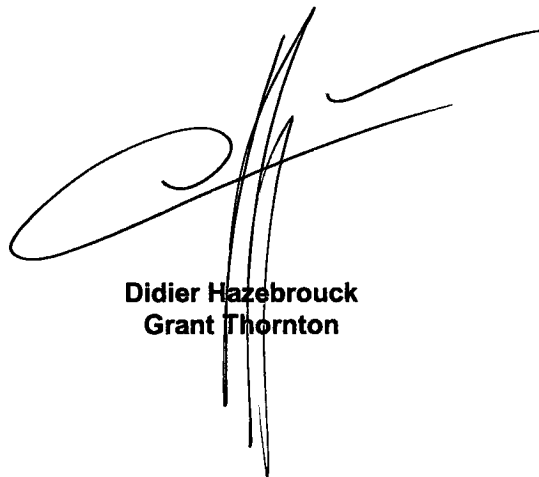
#### 4 Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant, globalement à 6.743.564 euros (six millions sept cent quarante-trois mille cinq cent soixante-quatre euros), n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante majorée de la prime de fusion, sous réserve de :

- l'opinion sans réserve des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 de la société SOCIETE D'ETUDES ET DE MONTAGES IMMOBILIERS DE BLANQUEFORT par son commissaire aux comptes ;
- et de l'approbation par l'assemblée générale des actionnaires de la société apporteuse des comptes annuels au 31 décembre 2015, base de valorisation de l'apport.

A Lille, le 02 mai 2016

Le Commissaire à la Fusion



**Didier Hazebrouck**  
**Grant Thornton**

# Rapport du Commissaire à la Fusion

## Sur la rémunération des apports

Fusion-absorption de la SOCIETE D'ETUDES ET DE MONTAGES  
IMMOBILIERS DE BLANQUEFORT par la société VILOGIA

Le présent acte a été  
déposé au Greffe du  
Tribunal de commerce  
de Bordeaux

Le 13 JUIN 2016

sous le N°.....11251.....

### **VILOGIA**

Société Anonyme d'HLM

Au capital de 58.708.040 €

74 rue Jean Jaurès

59650 VILLENEUVE D'ASCQ

### **Société d'Etudes et de montages immobiliers de Blanquefort**

Société Anonyme

au capital de 700.080 €

14 Allée Montigny

33290 BLANQUEFORT

**Didier Hazebrouck**

**Grant Thornton**

Commissaire aux Comptes

91 Rue Nationale

59045 LILLE CEDEX

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux en date du 04 mars 2016, concernant la fusion par voie d'absorption de la société anonyme SOCIETE D'ETUDES ET DE MONTAGES IMMOBILIERS DE BLANQUEFORT par la société VILOGIA, Société Anonyme d'HLM, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L 236-10 du Code du Commerce, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 20 avril 2016.

Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts sociales ou actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

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

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. **Présentation de l'opération**
2. **Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts sociales des sociétés participant à l'opération**
3. **Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé**
4. **Conclusion**



## 1 Présentation de l'opération

### 1.1 Contexte de l'opération

La présente opération vise la fusion-absorption de la SOCIETE D'ETUDES ET DE MONTAGES IMMOBILIERS DE BLANQUEFORT, ci-après SEMIB ou « société absorbée » par la société VILOGIA, société absorbante.

Suite à l'acquisition de 35.703 actions SEMIB par la société VILOGIA au cours des années 2015 et 2016, cette dernière détient donc 81,6 % du capital social.

### 1.2 Motifs et buts de l'opération

L'objectif principal de cette opération est de rationaliser les activités des sociétés et de simplifier l'organigramme juridique du groupe auquel les sociétés appartiennent.

Les sociétés SEMIB et VILOGIA ont des objets proches visant à louer, construire, acquérir, améliorer un patrimoine immobilier.

La fusion projetée met fin à la situation issue de l'acquisition par la société VILOGIA du contrôle de la société SEMIB qui a fait perdre à cette dernière son statut de société d'économie mixte locale de construction et de gestion de logements sociaux.

Grâce à cette opération, la gestion des logements sociaux de la société SEMIB pourra se pérenniser au sein du secteur HLM, au travers de l'ESH VILOGIA.

Cette fusion répond d'ailleurs aux engagements contractés par la société VILOGIA à l'égard de la Ville de Blanquefort à l'occasion du rachat, auprès de celle-ci, de sa participation majoritaire dans le capital de la société SEMIB.

### 1.3 Sociétés concernées

#### **Société absorbante : VILOGIA**

La société VILOGIA est une société anonyme d'HLM.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 475 680 815.

Son siège social est à Villeneuve d'Ascq (59650), 74 rue Jean Jaurès.

La société VILOGIA a principalement pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts :

- En vue principalement de la location, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager, d'assainir, de réparer et de gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du Code de la Construction et de l'Habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes, et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;
- De gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré.

Suivant arrêté du Ministère de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion Sociale en date du 2 décembre 2004 publié au Journal Officiel le 26 décembre 2004, la société VILOGIA a été agréée pour exercer son activité sur l'ensemble du territoire national.

La durée de la société expire le 25 janvier 2038.

Le capital s'élève actuellement à 58.708.040 euros. Il est divisé en 2.935.402 actions de 20 euros chacune, souscrites et entièrement libérées.

Elle est présidée par Monsieur Jean-Pierre Guillon.  
Son directeur Général est Monsieur Philippe Remignon

#### **Société absorbée : SOCIETE D'ETUDES ET MONTAGES IMMOBILIERS DE BLANQUEFORT (SEMIB)**

La société SEMIB est une Société Anonyme.

Jusqu'à la date du 29 février 2016, date d'acquisition du deuxième lot d'actions de la société SEMIB détenues par la Ville de Blanquefort, cette société était une Société d'Economie Mixte en cette forme et son capital était détenu majoritairement par la Ville de Blanquefort.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 463 200 105.

Son siège social est à Blanquefort (33290), 14 Allée Montigny.

La société SEMIB a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts :

- 1) l'étude et tous les actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés,
- 2) l'étude et la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location,
- 3) l'étude et la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les 3/4 au moins de leur superficie totale et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement,
- 4) la location ou la vente des immeubles sus-désignés, leur gestion, leur entretien et leur mise en valeur par tous moyens des immeubles,
- 5) l'étude et la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées au 1°, 2°, 3° et 4° ci-dessus.
- 6) l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des ouvrages et équipements réalisés.

La durée de la société expire le 07 janvier 2062.

Le capital s'élève actuellement à 700.080 euros. Il est divisé en 43.755 actions de 16 euros chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

Selon le Kbis du 5 mars 2016,

- Monsieur Pierre Peyvel est Président du Conseil d'Administration
- Monsieur Alain Collen est Directeur Général.

#### **Liens entre les sociétés**

La société VILOGIA détient 81,6 % du capital de la société SEMIB, soit 35.703 actions, acquis notamment comme suit :

- à concurrence de 9.025 actions le 21 décembre 2015 auprès de la Ville de Blanquefort
- à concurrence de 22.315 actions le 29 février 2016 auprès de la Ville de Blanquefort
- à concurrence de 4.200 actions le 30 mars 2016 auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Aquitaine Poitou Charentes
- le solde auprès de différents actionnaires personnes physiques, dont Monsieur Collen à hauteur de 163 actions acquises le 19 avril 2016.

### Administrateurs communs

Il n'y a pas d'administrateur commun.

#### 1.4. Charges et conditions générales de l'opération

La société VILOGIA absorbe, à titre de fusion, la société SEMIB.

D'un commun accord, les sociétés participantes ont décidé de soumettre la présente opération de fusion aux dispositions de l'article L411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en considération notamment :

- du statut de société anonyme d'habitation à loyer modéré de la société absorbante ;
- des caractéristiques de l'activité de la société absorbée qui réalise exclusivement celle-ci dans le champ de l'article L411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- du statut de société d'économie mixte agréée en application de l'article L418-1 du Code précité de la société absorbée à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2016, date d'effet de la présente fusion ;
- de la position exprimée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Gironde selon laquelle la société absorbée, malgré la perte de son statut de société d'économie mixte depuis la cession de son contrôle à la société absorbante le 29 février 2016, demeure habilitée à gérer son patrimoine social en raison de sa prochaine fusion par voie d'absorption par la société absorbante avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;
- de l'esprit général qui gouverne le dispositif prévu à l'article L411-2-1 précité tel qu'issu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »

La détermination du rapport d'échange des titres SEMIB en titres VILOGIA a été fixée en rapprochant les valeurs respectives de chaque société. Ces valeurs résultent du montant des capitaux propres de chaque société, soit sur la base de la valeur nette comptable de l'actif et du passif des sociétés absorbante et absorbée au 31 décembre 2015.

En effet, selon les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L.411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est ainsi rédigé :

« La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés ».

« Toute opération de fusion ou de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public ».

#### 1.5. Date d'effet comptable et fiscale de la fusion

Il est précisé que la présente fusion aura un effet rétroactif d'un point de vue comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

En conséquence, sur le plan comptable, et conformément aux dispositions de l'article R.236-1 du Code de Commerce, les opérations réalisées par la société SEMIB, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées de plein droit comme ayant été accomplies pour le compte de la société VILOGIA, laquelle supportera les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

Sur le plan comptable fiscal, les résultats bénéficiaires ou déficitaires produits à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 par l'exploitation de la SEMIB, société absorbée, seront englobés dans le résultat imposable de la société absorbante.

#### 1.6. Conditions suspensives

Sur le plan juridique, cette opération ne deviendra définitive :

- qu'après l'approbation du projet de fusion par les Assemblées Générales Extraordinaires des sociétés absorbante et absorbée,
- et à la date de l'arrête préfectoral agréant l'opération.

A ces conditions, s'ajoutent :

- la certification sans réserve par le commissaire aux comptes de la société SEMIB de ses comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2015, qui servent de référence à la constatation de l'opération, et de leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société SEMIB au plus tard le 30 juin 2016.
- la certification sans réserve par le commissaire aux comptes de la société VILOGIA de ses comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2015, qui servent de référence à la constatation de l'opération, et de leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société VILOGIA au plus tard le 30 juin 2016.

#### 1.6. Régime Fiscal

Le régime fiscal applicable à la présente opération est présenté en septième partie du traité de fusion, à savoir :

- du fait du statut des sociétés concernées par l'apport, l'application du droit fixe de 125 euros prévu à l'article 1051-1° du Code Général des impôts en faveur des transferts de biens de toute nature entre organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux est donc applicable.
- Les parties ont opté pour le régime de l'article 210 A et suivants du Code Général des Impôts.

## 2 Description, évaluation et rémunération des apports

### 2.1 Dilligences accomplies

Nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes applicables à cette mission.

Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération et à apprécier le caractère équitable du rapport d'échange proposé, étant rappelé que ces diligences ne peuvent être assimilées ni à un audit d'acquisition, ni à une mission de due diligence. En tout état de cause, les conclusions de nos diligences ne peuvent être utilisées par des tiers susceptibles de prendre connaissance de ce rapport, notamment pour décider de faire ou de ne pas faire.

Les travaux auxquels nous nous sommes livrés, ont porté principalement sur les points suivants :

- Afin de recueillir les éléments d'information sur les aspects juridiques et financiers de l'opération, nous nous sommes entretenus avec les Directions comptable et juridique des sociétés concernées par l'opération,
- Nous avons pris connaissance de la documentation juridique, comptable et financière utile à l'accomplissement de notre mission et nous avons obtenu toutes précisions sur les conditions économiques qui régissent l'opération ;
- Afin de nous assurer de la fiabilité et la validité des états financiers et des informations comptables qui nous ont été communiquées, nous avons obtenu copie des documents financiers arrêtés par les conseils d'administration des sociétés concernées par l'opération. Nous avons également pris contact avec le commissaire aux comptes de la société absorbante pour connaître sa position à l'égard des comptes ainsi arrêtés. A la date du présent rapport, nous n'avons pas eu connaissance des rapports des commissaires aux comptes des deux sociétés concernées par la présente opération, sur les comptes au 31 décembre 2015 ;
- Nous avons examiné l'application des dispositions de l'article 111 al.4 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 retenu pour la détermination des poids relatifs et vérifié l'exactitude des calculs, et qu'il était repris la valeur des capitaux propres au 31 décembre 2015 des deux sociétés ;
- Nous nous sommes appuyés sur les travaux accomplis dans le cadre de l'appréciation de la valeur des apports, travaux qui font l'objet d'un rapport distinct de notre part ;
- Nous avons vérifié que les méthodes d'évaluation entre les deux sociétés étaient proches et ne pouvaient conduire à remettre en cause le rapport d'échange retenu par les parties ;

## 2.2 Valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération

Le nombre de titres de la société absorbante à émettre en rémunération de l'absorption de la société absorbée a été déterminé en fonction de la valorisation des droits sociaux respectifs des sociétés absorbante et absorbée déterminée sur la base des capitaux propres au 31 décembre 2015.

Aucune correction n'a été apportée.

Enfin, seules ont été rémunérées les actions non détenues par la société VILOGIA.

## 2.3 Appréciation des valeurs relatives

Dans le cadre de nos travaux, il nous appartient de formuler les observations suivantes :

### 2.3.1 Application d'une seule méthode d'évaluation

La valeur des sociétés concernées a été déterminée sur la base d'une seule méthode de valorisation, consistant à évaluer les sociétés sur la base de leurs capitaux propres.

Ces capitaux n'ont fait l'objet d'aucune correction. Ces corrections auraient pu résulter de la prise en compte, du fait de leur patrimoine immobilier, de la revalorisation de ce dernier.

Le fait de ne retenir qu'une seule méthode de valorisation déroge aux modalités usuellement retenues en pareille matière qui privilégient une approche multicritères.

L'activité identique de chaque société, patrimoniale et détentrice d'un patrimoine immobilier, conduit à considérer que la méthode retenue est plus pertinente au regard de la réglementation.

En effet, elle impose la méthode de détermination de la parité d'échange basée uniquement sur le montant des capitaux propres. Ses représentants ont donc appliqué cette réglementation, dans le projet qui nous a été présenté, sachant que « Toute opération de fusion ou de cession intervenue en violation de l'article L.411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est frappée d'une nullité d'ordre public ».

### 2.3.2 Evaluation des actifs et passifs – méthode comptable comparable

#### A. Immobilisations

Chaque société dispose d'un patrimoine immobilier important qui représente :

- Chez VILOGIA : 84 % du total du bilan
- Chez SEMIB : 86,8 % du total du bilan

Nous nous sommes assurés de la méthode d'amortissement identique appliquée par chacune des sociétés.

#### B. Provision pour engagement en matière de retraite

La société VILOGIA provisionne dans ses comptes sociaux les engagements en matière de retraite et de versement au titre de la médaille du travail.

La SEMIB ne provisionne pas au passif du bilan, les engagements de cette nature. Au 31 décembre 2015, le montant des engagements tel que repris dans l'annexe des comptes annuels a été estimé 56 500 euros.

Cette divergence de méthode comptable ne vient pas modifier sensiblement la parité d'échange.

Cependant, dans le cadre de l'harmonisation des méthodes, la société VILOGIA pourra imputer sur ces capitaux propres, les conséquences de la comptabilisation des engagements de retraite au titre des salariés de SEMIB.

#### C. Provision pour gros entretiens

La société VILOGIA a décidé d'opter pour le provisionnement des dépenses prévisionnelles de gros travaux. Son montant, à la clôture des comptes de l'exercice 2015, s'établit à 27,8 M€.

SEMIB ne provisionne aucune dépense de cette nature. Selon l'annexe des comptes annuels au 31 décembre 2015, ces engagements sont estimés à 325 778 euros.

Cette divergence de méthode comptable ne vient pas modifier sensiblement la parité d'échange.

Cependant, dans le cadre de l'harmonisation des méthodes, la société VILOGIA pourra imputer sur ces capitaux propres, les conséquences de la comptabilisation des provisions pour gros travaux que SEMIB aurait pu comptabiliser en provision à son passif.

### 2.3.3 Qualité des comptes annuels des sociétés absorbante et absorbée

Les comptes annuels ont été arrêtés :

- Concernant la société SEMIB, par son Conseil d'Administration qui s'est réuni le 19 avril 2016 ;
- Concernant la société VILOGIA, par son Conseil d'Administration qui s'est réuni le 19 avril 2016.

A ce jour, nous n'avons pas reçu les rapports sur les comptes annuels des commissaires aux comptes de chaque structure. Nos conclusions sont donc émises sous réserve que leur rapport ne mentionne aucune réserve sur les résultats de l'exercice 2015 et la situation patrimoniale à la clôture du même exercice.

### 3 Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé

#### 3.1 Rapport d'échange proposé

Sur la base des valeurs relatives attribuées à chaque société, la parité d'échange s'établit :

- 1 action VILOGIA pour 2 actions SEMIB.

Le montant des capitaux propres de la société SEMIB au 31 décembre 2015 s'établit à 6.743.564 €.

Son capital à cette même date est composé de 43.755 actions de 16 euros chacune. En conséquence, la quote-part de capitaux propres par action s'établit à 154,12 euros.

Le montant des capitaux propres de la société VILOGIA au 31 décembre 2015 s'établit à 904.261.062 €. Son capital à la même date est composé de 2.935.402 actions de 20 euros chacune.

En conséquence, la quote-part de capitaux propres par action s'établit à 308,05 euros.

En conséquence, le rapport d'échange s'établit à :

$$\frac{\text{Valeur d'une action VILOGIA}}{\text{Valeur d'une action SEMIB}} = \frac{308,05}{154,12} = 1,998 \text{ arrondi à } 2$$

Sachant que la société VILOGIA détient 35.703 actions sur les 43.755 actions composant le capital social de la société absorbée, seules 8.052 actions de SEMIB seront rémunérées par la remise de 4.026 nouvelles actions de la société VILOGIA.

Le capital social de la société VILOGIA augmentera de 80.520 euros soit 4.026 actions nouvelles de 20 euros de valeur nominale.

#### 3.2 Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange

La détermination du rapport d'échange doit résulter d'une évaluation réalisée selon différents critères homogènes représentatifs des valeurs relatives des sociétés en présence.

Comme évoqué ci-dessus, la méthode de valorisation retenue ne repose que sur une seule approche évaluative.

Cette méthode est imposée par les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L.411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est ainsi rédigé :

« La rémunération des actionnaires de la société absorbée ou scindée est fixée sur la base du rapport d'échange entre les actions de cette société et celles de la société bénéficiaire, établi à la date d'effet du transfert, en fonction des capitaux propres non réévalués respectifs des deux sociétés ».

L'homogénéisation des méthodes comptables conduit à réduire la valeur des capitaux propres de SEMIB d'environ 382 278 K€ (montant de ces divergences déterminées sur la base des informations reprises dans l'annexe des comptes annuels au 31 décembre 2015). Le rapport d'échange s'établirait alors à 2,1, soit un niveau proche de celui retenu dans le projet et qui résulte de l'application des textes.

#### 4 Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de :

- 1 action VILOGIA pour 2 actions SEMIB

arrêté par les parties, présente un caractère équitable, en application des dispositions de l'article L411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en considération notamment :

- du statut de société anonyme d'habitation à loyer modéré ou de société d'économie mixte de sociétés VILOGIA et SEMIB ;
- du dispositif prévu à l'article L411-2-1 précité tel qu'issu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »

Sous réserve de :

- l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 par les Assemblées Générales Ordinaires des actionnaires des sociétés concernées directement par l'opération,
- la certification sans réserve des comptes annuels au 31 décembre 2015 des commissaires aux comptes de chacune des sociétés concernées directement par l'opération.
- l'approbation ou l'autorisation de la fusion et/ou de l'augmentation de capital en résultant par le Préfet, au plus tard le 31 décembre 2016 (inclus).

A Lille, le 02 mai 2016

Le Commissaire à la Fusion



Didier Hazebrouck  
Grant Thornton