



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 : 1984 B 03556

Numéro SIREN : 329 255 046

Nom ou dénomination : CILOGER

Ce dépôt a été enregistré le 06/06/2017 sous le numéro de dépôt 55437



1705550701

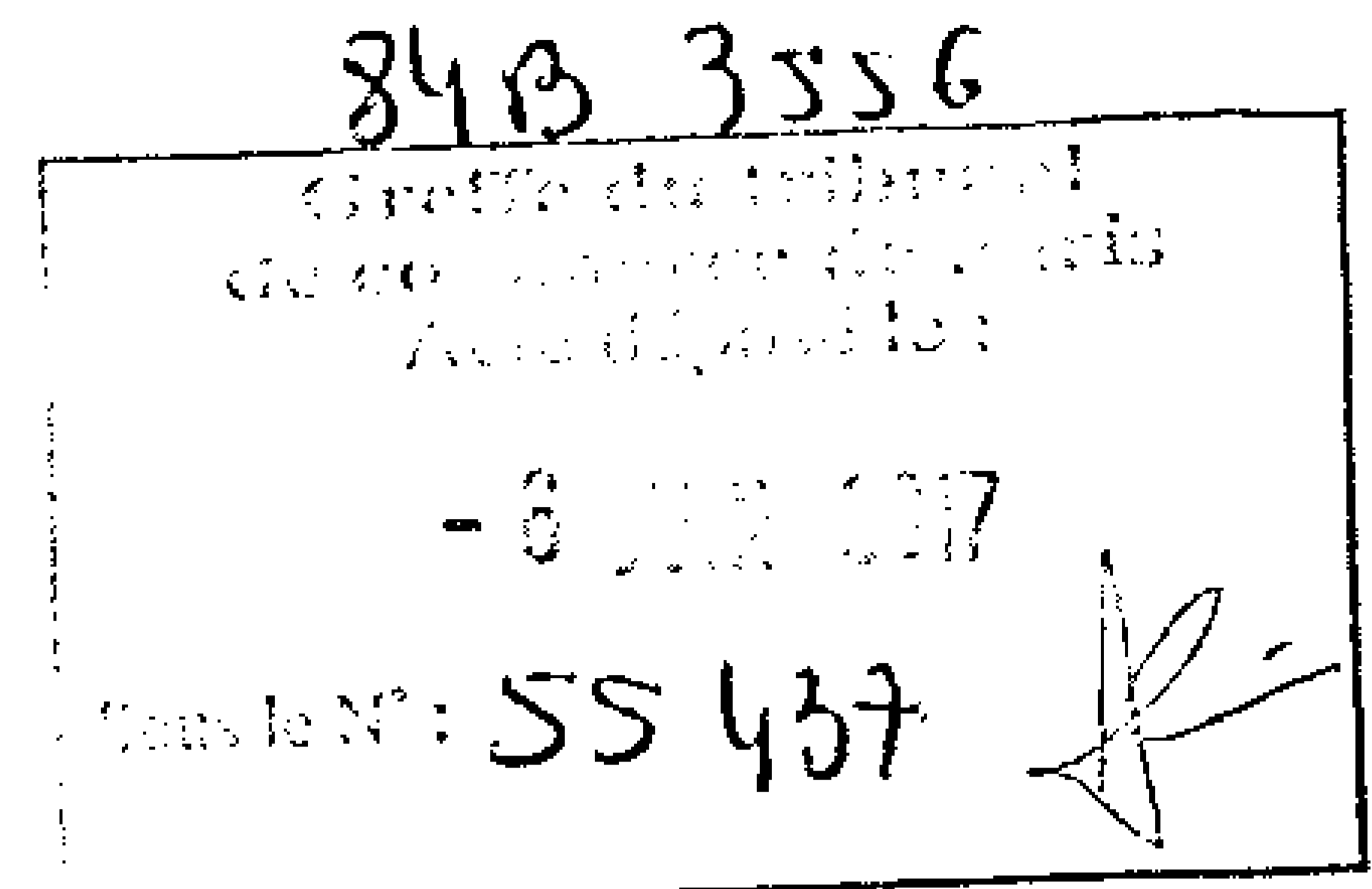
DATE DEPOT : 2017-06-06
NUMERO DE DEPOT : 2017R055437
N° GESTION : 1984B03556
N° SIREN : 329255046
DENOMINATION : CILOGER
ADRESSE : 43/47 avenue de la Grande Armée 75016 Paris
DATE D'ACTE : 2017/05/26
TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
NATURE D'ACTE :

DOMINIQUE LEVEQUE

EXPERT-COMPTABLE DIPLOME
COMMISSAIRE AUX COMPTES
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL DE PARIS

dle@cogeed.fr +33184163500

8, RUE COQUILLIERE - 75001 PARIS



Rk du 26.05.2017

FUSION ABSORPTION DE LA SOCIETE

NAMI-AEW EUROPE

S.A. au capital de 4 134 660 euros

8-12 rue des Pirogues de Bercy

75012 PARIS

RCS PARIS 513 392 373

PAR LA SOCIETE

X CILOGER

S.A. au capital de 450 000 euros

43-47 avenue de la Grande Armée

75016 PARIS

~ RCS PARIS 329 255 046

***Rapport du Commissaire aux apports
sur la valeur des apports***

Le 26 mai 2017

DOMINIQUE LEVEQUE

EXPERT-COMPTABLE DIPLOME
COMMISSAIRE AUX COMPTES
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL DE PARIS

dle@cogeed.fr +33 1 84 16 35 00

8, RUE COQUILLIERE - 75001 PARIS

FUSION ABSORPTION DE LA SOCIETE

NAMI-AEW EUROPE

S.A. au capital de 4 134 660 euros

8-12 rue des Pirogues de Bercy
75012 PARIS

PAR LA SOCIETE

CILOGER

S.A. au capital de 450 000 euros

43-47 avenue de la Grande Armée
75016 PARIS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des actionnaires en date du 24 mars 2017, concernant la fusion absorption de la société NAMI-AEW EUROPE par la société CILOGER, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L236-10 du Code de Commerce, étant précisé que les actionnaires de chaque société ont pris la décision unanime de ne pas recourir à la désignation d'un Commissaire à la fusion.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 21 avril 2017 qui m'a été soumis. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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 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 au nominal des actions à émettre par la société absorbante, augmentée de la prime d'apport.

J'ai l'honneur de vous rendre compte de l'accomplissement de ma mission en vous précisant qu'à aucun moment je ne me suis trouvé dans l'un quelconque des cas visés par les dispositions légales instituant des incompatibilités, interdictions ou déchéances d'exercer ces fonctions.

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

Je vous présente mes constatations et conclusion, selon le plan suivant :

1.	PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS.....	3
1.1.	CONTEXTE DE L'OPERATION.....	3
1.2.	PRESENTATION DES SOCIETES EN PRESENCE.....	3
1.2.1.	<i>La société absorbante</i>	3
1.2.2.	<i>La société absorbée</i>	4
1.2.3.	<i>Liens entre les sociétés concernées</i>	6
1.3.	DESCRIPTION DE L'OPERATION.....	6
1.3.1.	<i>Caractéristiques essentielles de l'apport</i>	6
1.3.2.	<i>Conditions suspensives</i>	7
1.3.3.	<i>Rémunération des apports</i>	7
1.4.	PRESENTATION DES APPORTS.....	8
1.4.1.	<i>Méthode d'évaluation retenue</i>	8
1.4.2.	<i>Description des apports</i>	8
1.4.3.	<i>Période de rétroactivité</i>	9
2.	DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS.....	10
2.1.	DILIGENCES MISES EN ŒUVRE.....	10
2.2.	APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE.....	11
2.3.	REALITE DES APPORTS.....	11
2.4.	APPRECIATION DE LA VALEUR INDIVIDUELLE DES APPORTS.....	11
2.5.	APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS.....	11
2.6.	SYNTHESE.....	12
	CONCLUSION.....	12

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le projet de traité de fusion, peuvent se résumer comme suit.

1.1. CONTEXTE DE L'OPERATION

A la suite des opérations de rapprochement réalisées en 2016 entre NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et LA BANQUE POSTALE, qui ont conduit à un regroupement des activités d'AEW EUROPE et de CILOGER, il est prévu de réorganiser les activités du groupe en France.

Cette opération consistera à constituer une seule société de gestion en France, regroupant les activités précédemment exercées par quatre sociétés ou entités de gestion, à savoir CILOGER, NAMI-AEW EUROPE, NAMI-AEW EUROPE, et AEW EUROPE, afin de créer un gestionnaire français puissant, intégré et régulé qui soit un des leaders européens de la gestion d'actifs immobiliers en Europe.

Cette opération vise à mettre en place une nouvelle organisation, gage d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande efficacité, permettant notamment de répondre plus efficacement aux attentes des clients et aux appels d'offres.

Elle permettra notamment :

- La simplification de la présentation commerciale du groupe AEW EUROPE auprès des clients, tout en préservant les lignes métiers dédiées, l'une à l'activité « Grand Public », l'autre à l'activité « Institutionnels » ;
- Une coordination facilitée de la gestion des clients, intervenant tant sur le segment « Grand Public » que sur le segment « Institutionnels ».

En pratique, elle prend la forme :

- D'un apport partiel d'actif par AEW EUROPE de toutes ses activités opérationnelles à CILOGER,
- Des fusions par absorption des sociétés NAMI-AEW EUROPE et AEW EUROPE SGP par CILOGER.

1.2. PRESENTATION DES SOCIETES EN PRESENCE

— 1.2.1.La société absorbante

La société CILOGER est une société anonyme au capital de 450 000 euros, divisé en 15 000 actions de 30 euros chacune, ayant son siège social 43-47 avenue de la Grande Armée à Paris (75016), et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046.

Hormis les actions ordinaires composant son capital, la société n'a émis aucune autre valeur mobilière ni consenti aucune option de souscription ou d'achat d'actions ni attribué aucune action gratuite dans les conditions prévues par l'article L 225-197-1 du Code de commerce.

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

La société CILOGER est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 10 juillet 2007 sous le numéro GP-07000043.

Elle a notamment pour objet l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par cette dernière.

1.2.2. La société absorbée

La société NAMI-AEW EUROPE est une société anonyme au capital de 4 134 660 euros, divisé en 413 466 actions de 10 euros chacune, ayant son siège social 8-12 rue des Pirogues de Bercy à PARIS (75012), et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 513 392 373.

Hormis les actions ordinaires composant son capital, la société n'a émis aucune autre valeur mobilière ni consenti aucune option de souscription ou d'achat d'actions ni attribué aucune action gratuite dans les conditions prévues par l'article L 225-197-1 du Code de commerce.

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

La société NAMI-AEW EUROPE est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 février 2010 sous le numéro GP-10000007.

La société a pour objet :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF ;
- La réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier et instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, ainsi qu'en créances immobilières et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale ;
- La création et la gestion et la commercialisation de toutes sociétés ou autres organismes (en ce compris tous fonds d'investissement alternatifs y compris par objet) ayant pour activité :
 - o l'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous la forme de parts ou d'actions de sociétés et notamment la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes professionnels de placement collectif immobilier, tels que régis par le Code monétaire et financier ou encore de fonds d'investissement alternatifs par objet ;
 - o l'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier et notamment la création et la gestion de sociétés d'épargne forestière régies par le Code monétaire et financier ;
 - o l'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupements forestiers régis par le Code forestier, et de toute société autre que d'épargne forestière se rapportant à cet objet ;
- La valorisation des actifs détenus directement ou indirectement par tous fonds d'investissements alternatifs ;

-
- La recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères ;
 - La constitution ou l'acquisition, la gestion, l'équipement, l'aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d'exploitations agricoles et d'immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères ;
 - La prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux détenus notamment par des fonds d'investissement alternatifs ;
 - La gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers ;
 - La mise en location d'immeubles pour le compte de tiers, incluant la recherche de locataires, ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l'encaissement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse ;
 - L'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location ;
 - La gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités s'exerçant dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ;
 - Le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables et, plus généralement, la gestion ou le conseil et l'assistance à la gestion de fonds de créances immobilières ;
 - La direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de sociétés gérées, propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
 - L'assistance des sociétés patrimoniales, notamment la gestion de revenus locatifs ou de la trésorerie en attente de placement ou d'utilisation à des fins d'entretien ou d'amélioration de l'état des immeubles gérés ;
 - Toutes opérations de nature à assurer la pérennité technique des immeubles ;
 - La prise de participations ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français ou étranger, ayant un objet social et une activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole, étant précisé que cette prise de participation ou d'intérêt pourra être effectuée pour son propre compte ;
 - Toutes opérations, démarches, formalités et diligences en vue de la constitution définitive de la gestion et de la liquidation de toute société ;
 - Et plus généralement, en France comme à l'étranger, toutes activités autorisées par la réglementation locale, de conseil, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières (à l'exclusion de toutes opérations commerciales d'achat et de vente d'immeubles, de forêts, de terres agricoles), toutes opérations se rattachant au présent objet ou tout autre objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement.

1.2.3. Liens entre les sociétés concernées

Les sociétés CILOGER et NAMI-AEW EUROPE sont des filiales de la société AEW EUROPE, société anonyme, au capital de 28 376 400 €, dont le siège social est sis à Paris (75012), 8-12 rue des Pirogues de Bercy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 409 039 914.

Monsieur Robert WILKINSON est Président du Conseil de Surveillance de la société CILOGER et Président du Conseil d'Administration de la société NAMI-AEW EUROPE.

Madame Isabelle ROSSIGNOL est Président du Directoire de CILOGER et Directeur Général et Administrateur de la société NAMI-AEW EUROPE.

Monsieur Antonio Philippe SILVA est membre du Directoire de CILOGER et Administrateur de la société NAMI-AEW EUROPE.

1.3. DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

La société NAMI-AEW EUROPE apporte à la société CILOGER l'ensemble de ses éléments d'actif et de passif.

La fusion entraînera la dissolution sans liquidation de la société absorbée, NAMI-AEW EUROPE, et la transmission universelle de son patrimoine à la société absorbante CILOGER, dans l'état où celui-ci se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

A ce titre, l'opération emportera transmission au profit de la société CILOGER de tous les droits, biens et obligations de la société NAMI-AEW EUROPE.

Si la transmission de certains biens se heurte à un défaut d'agrément de la Société Absorbante ou à l'exercice d'un droit de préemption, elle portera sur les créances substituées ou sur le prix de rachat des biens préemptés.

La société CILOGER deviendra débitrice des créanciers de la société NAMI-AEW EUROPE en son lieu et place et sera subrogée dans tous ses droits et obligations.

La société CILOGER aura la propriété et la jouissance des biens et droits apportés à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives détaillées ci-après.

Sur le plan comptable et fiscal, en conformité avec les dispositions de l'article L236-4 du Code de Commerce, il a été décidé que la fusion prendrait effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2017. Les opérations actives et passives effectuées par la société NAMI-AEW EUROPE depuis cette date jusqu'à la date de réalisation de la fusion seront réputées avoir été faites pour le compte de la société CILOGER.

Les éléments d'actif et de passif apportés ont été retenus pour leur valeur nette comptable, conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°2004-01 du 4 mai 2004, abrogé et repris par ANC N° 2014-03.

Les bases et conditions de la fusion ont été déterminées à partir des comptes clos le 31 décembre 2016, qui ont été approuvés, pour chacune des sociétés, par l'assemblée générale des actionnaires, tenue le 18 avril 2017 pour chacune des sociétés CILOGER et NAMI-AEW EUROPE, les Commissaires aux comptes de chacune des sociétés ayant émis une certification sans réserve des comptes au 31 décembre 2016.

L'opération projetée est soumise au régime de droit commun des fusions, tel que défini aux articles L236-1 et suivants et R236-1 et suivants du Code de commerce.

Sur le plan fiscal, l'opération est placée sous le régime fiscal de faveur prévu par l'article 210 A du Code Général des Impôts en matière d'impôt sur les sociétés, et sous le régime de l'article 816 du Code Général des Impôts en matière de droits d'enregistrement.

1.3.2. Conditions suspensives

La fusion projetée est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- approbation de l'opération par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société **NAMI-AEW EUROPE**,
- approbation de l'opération par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société **CILOGER**,
- accord de l'Autorité des Marchés Financiers et son obtention avant le 31 décembre 2017, dans les conditions prévues par l'instruction AMF DOC-2008-03.

Si l'ensemble de ces conditions n'était pas levé le 31 décembre 2017 au plus tard, le projet de fusion serait considéré comme nul et de nul effet, sans indemnité de part et d'autre.

1.3.3. Rémunération des apports

Le rapport d'échange, déterminé en fonction des valeurs respectives des actions estimées sur la base de l'actif net réévalué, est de 1 action de la société absorbante CILOGER contre 243 actions de la société absorbée NAMI-AEW EUROPE.

En rémunération de l'apport, il serait émis 1 701 actions de CILOGER d'un montant nominal de 30 euros chacune, donnant lieu à une augmentation de capital de 51 030 euros.

Les actions créées seront attribuées aux actionnaires de la société absorbée NAMI-AEW EUROPE et donneront droit à la perception des dividendes qui pourraient être distribués par la société absorbante CILOGER au titre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2017.

En conséquence, l'opération de fusion donnera lieu à la constitution d'une prime de fusion de 5 537 685,30 euros, égal à la différence entre :

- l'actif net à transmettre de la société NAMI-AEW EUROPE à la société absorbante, soit 5 588 715,30 euros ;
- et le montant nominal des actions à créer par la société absorbante, soit 51 030 euros.

Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société CILOGER, appelée à statuer sur la fusion :

- d'autoriser la dotation à la réserve légale afin de la porter à 10% du capital après fusion ;
- d'autoriser le Directoire à imputer sur cette prime, s'il le juge utile, l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la fusion ;
- d'autoriser le Directoire, en tant que besoin, à donner à la prime de fusion ou au solde de celle-ci, toute affectation autre que l'incorporation au capital.

1.4. PRESENTATION DES APPORTS

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

Les sociétés CILOGER et NAMI-AEW EUROPE étant sous contrôle commun en tant que filiales de la société AEW EUROPE, conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°2004-01 du 4 mai 2004, abrogé et repris par ANC N° 2014-03, les éléments d'actif et de passif seront apportés pour leur valeur nette comptable.

1.4.2. Description des apports

La société NAMI-AEW EUROPE apporte à la société CILOGER l'universalité de son patrimoine, selon le détail ci-dessous :

Immobilisations incorporelles	61 967,47 €
Immobilisations financières	1 890 726,37 €
ACTIF IMMOBILISE	1 952 693,84 €
Créances clients et comptes rattachés	5 737 370,52 €
Autres créances	705 339,59 €
Disponibilités	12 977 360,26 €
Comptes de régularisation	117 854,25 €
ACTIF CIRCULANT	19 537 924,62 €
TOTAL ACTIF	21 490 618,46 €
Provisions	173 600,00 €
Dettes financières	11 321,20 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 071 124,00 €
Dettes fiscales et sociales	2 441 595,96 €
Dettes diverses	1 438 487,00 €
Comptes de régularisation	804 183,00 €
TOTAL PASSIF	10 940 311,16 €
ACTIF NET	10 550 307,30 €
Dividendes à verser au titre de l'exercice 2016	4 961 592,00 €
ACTIF NET APORTE	5 588 715,30 €

L'actif net apporté s'établit ainsi à 5 588 715,30 euros.

1.4.3. Période de rétroactivité

L'actif net apporté a été déterminé sur la base des actifs et passifs figurant au bilan de la société NAMI-AEW EUROPE au 31 décembre 2016. Il a été tenu compte de la distribution de dividendes de 4 961 592 euros décidée au titre de l'exercice 2016 par l'assemblée d'approbation des comptes tenue le 18 avril 2017.

La société CILOGER aura la propriété et la jouissance des biens et droits apportés à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion qui prendra effet rétroactivement d'un point de vue comptable au 1^{er} janvier 2017. Les opérations actives et passives effectuées par la société NAMI-AEW EUROPE depuis cette date jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion sont réputées faites pour le compte de la société CILOGER.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. DILIGENCES MISES EN ŒUVRE

Ma mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société CILOGER sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué par la société absorbée NAMI-AEW EUROPE. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus 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.

Mon opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de ma mission. Il ne m'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.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission, afin d'apprécier la valeur des apports. J'ai en particulier effectué les travaux suivants :

- J'ai eu des entretiens avec les responsables de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques dans lesquelles elle se situe ;
- J'ai examiné la documentation relative à l'opération, notamment le projet de traité de fusion et ses annexes, et l'inventaire détaillé des actifs apportés et passifs pris en charge ;
- J'ai vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement CRC n°2004-01, abrogé et repris par ANC N° 2014-03 ;
- J'ai contrôlé par sondage la réalité, la détention et la libre disponibilité des actifs apportés ;
- J'ai procédé à toutes les vérifications que j'ai jugées utiles sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et sur les informations budgétaires du périmètre de l'apport afférentes à l'exercice 2017,
- J'ai pris connaissance du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels du 31 décembre 2016 de la société absorbée qui comporte une certification sans réserve ;
- Afin d'apprécier la valeur des apports, j'ai notamment :
 - pris connaissance du plan d'affaires de la société NAMI-AEW EUROPE et du groupe AEW, et je me suis entretenu avec les responsables concernés afin d'apprécier la pertinence des hypothèses structurantes retenues ;
 - apprécié les critères d'évaluation de NAMI-AEW EUROPE au moyen notamment d'une approche intrinsèque par l'actualisation de ses flux futurs de trésorerie et analysé la sensibilité de la valeur à différents paramètres en me fondant sur les indications recueillies auprès de mes interlocuteurs ;

- J'ai obtenu, de la part des dirigeants de la société NAMI-AEW EUROPE une lettre d'affirmation confirmant les éléments significatifs utilisés dans le cadre de ma mission et notamment l'absence de contentieux significatif en cours et d'événement de nature à grever dans des proportions significatives la valeur de l'apport.

2.2. APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

La valeur d'apport des éléments d'actif et de passif transmis est la valeur nette comptable, conformément aux dispositions du règlement n°2004-01 du Comité de la Réglementation Comptable, abrogé et repris par ANC N° 2014-03.

S'agissant d'une opération de fusion entre sociétés sous contrôle commun, cette méthode n'appelle pas de remarque de ma part.

2.3. REALITE DES APPORTS

J'ai contrôlé que les actifs étaient libres de tout nantissement et que la société absorbée en avait la libre propriété et je me suis fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par la lettre d'affirmation.

2.4. APPRECIATION DE LA VALEUR INDIVIDUELLE DES APPORTS

Mon appréciation de la valeur des apports se réfère notamment à la certification sans réserve, de la part des Commissaires aux comptes, des états financiers de l'exercice 2016 de la société NAMI-AEW EUROPE.

Je n'ai pas recensé d'inscription auprès du Greffe des Tribunaux de Commerce dont dépend la société NAMI-AEW EUROPE, susceptible d'affecter la valeur d'apport sur tel ou tel poste constitutif de cet apport.

A l'issue de mes travaux, la valeur individuelle des apports ainsi déterminée n'appelle pas d'autre commentaire de ma part.

2.5. APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS

J'ai également procédé à une appréciation de la valeur globale des apports considérés dans leur ensemble.

La présente opération de fusion s'analyse comme une restructuration interne au groupe AEW EUROPE, les sociétés CILOGER et NAMI-AEW EUROPE étant détenues à plus de 99% par la société AEW EUROPE.

Afin d'apprécier la valeur globale des apports, je me suis assuré que cette valeur était inférieure ou égale à la valeur réelle de la société NAMI-AEW EUROPE, en mettant en œuvre des méthodes de valorisation basées notamment sur les multiples et les cash-flows futurs.

Mon appréciation de la valeur globale des apports n'appelle pas d'autre commentaire de ma part.

2.6. SYNTHÈSE

Mon appréciation sur les apports exprimés en valeurs nettes comptables, qui s'appuie sur :

- la certification sans réserve des Commissaires aux comptes de la société NAMI-AEW EUROPE au titre de l'exercice 2016,
- des diligences complémentaires sur le plan comptable,
- une évaluation multicritères de la société NAMI-AEW EUROPE,

ne remet pas en cause la valeur des apports retenue dans le projet de traité.

S'agissant d'une opération de restructuration interne, la valeur globale des apports correspond aux valeurs individuelles des apports évaluées en valeur nette comptable.

CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant 5 588 715,30 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, augmentée de la prime de fusion.

Fait à Paris, le 26 mai 2017,

Le Commissaire aux apports,



Dominique LEVEQUE