

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Actes des sociétés (A) - Dépôt
le 20/12/2024 - 172248 - 2019 B 33128 - 879 655 660 - Ivanhoé Cambridge Logistique France

Ivanhoé Cambridge Logistique France SAS

**Société par actions simplifiée
28 / 32, avenue Victor Hugo
75016 Paris
RCS Paris 879 665 660**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR
DES APPORTS PROPOSEE DANS LE CADRE
DE L'APPORT DE TITRES
DE LA SOCIETE 81 BOULEVARD VOLTAIRE
DETENUS PAR
LA SOCIETE IVANHOE CAMBRIDGE HOLDINGS UK LIMITED
A LA SOCIETE IVANHOE CAMBRIDGE LOGISTIQUE FRANCE SAS
(Article L. 225-147 du Code de Commerce)**

107, AVENUE VICTOR HUGO – 75116 PARIS

Aux associés,

Par un procès-verbal des décisions de l'associé unique en date du 17 décembre 2024, nous avons été désignés en qualité de commissaire aux apports dans le cadre de l'opération d'apport de titres à votre société.

Nous vous présentons notre rapport sur la valeur des apports devant être effectués dans le cadre de la présente opération d'apport.

La valeur des titres apportés a été arrêtée dans le traité d'apport dont la dernière version m'a été communiqué ce jour. 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 applicables à cette mission ; celle-ci 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 IVANHOE CAMBRIDGE LOGISTIQUE FRANCE SAS.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Nous avons accompli notre mission conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de Commerce, et vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

I. DESCRIPTION GENERALE DE L'OPERATION

- I.1 Présentation des sociétés**
- I.2 Motifs et but de l'opération**
- I.3 Charges et conditions de l'opération**
- I.4 Conditions suspensives**

II. DESCRIPTION ET REMUNERATION DES APPORTS

- II.1 Description des apports**
- II.2 Evaluation des apports**
- II.3 Rémunération des apports**

III DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

- III.1 Diligences effectuées par le commissaire aux apports**
- III.2 Appréciation de la valeur des apports**

IV. CONCLUSION

I - DESCRIPTION GENERALE DE L'OPERATION

I.1. Présentation des sociétés

I.1.1 Société dont les titres sont apportés

La société 81 Boulevard Voltaire est une société en nom collectif au capital de 10.000.000 euros divisé en 100.000.000 parts sociales d'une valeur nominale de dix (10) centimes d'euro (les « Parts Sociales »).

Son siège social est situé 28/32, avenue Victor Hugo – 75016 Paris.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 883 816 266 (la « Société »).

I.1.2 L'apporteur

La société Ivanhoé Cambridge Holdings UK Limited est une société de droit anglais sous la forme de private limited company.

Son siège social est situé 70 Broadwick Street, Soho, Londres, Angleterre, W1F 9QZ.

Elle est enregistrée à la Companies House sous le numéro 12255891.

I.1.3 Société bénéficiaire

La société Ivanhoé Cambridge Logistique France SAS est une société par actions simplifiée.

Son siège social est situé 28/32, avenue Victor Hugo – 75016 Paris.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 879 665 660.

La société Bénéficiaire a été immatriculée le 9 décembre 2019 et a principalement pour objet :

« L'acquisition, la souscription, la prise de participation, la détention, directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de fusion, de souscription ou d'achat de titres actions, parts sociales ou autres droits sociaux, dans toutes sociétés, françaises ou étrangères exerçant une activité civile ou commerciale pour son propre compte. »

Les exercices sociaux du Bénéficiaire se terminent le 31 décembre de chaque année.

I.2. Motifs et but de l'opération

L'Apporteur détient 99.990.000 Parts Sociales de la Société.

L'Apporteur s'est engagé à apporter la totalité des Parts Sociales qu'il détient (les « Parts Sociales Apportées ») au Bénéficiaire, qui s'est engagé à bénéficier de l'apport selon les termes et conditions prévues au Traité d'apport.

I.3. Charges et conditions de l'opération

I.3.1 Date d'effet de l'opération

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 6.2 du Traité d'apport, l'Apport sera réalisé à la date de la prise de décisions de l'associé unique du Bénéficiaire mentionnée à l'Article 6.2 du Traité d'apport (la « Date de Réalisation de l'Apport »).

I.3.2 Régime fiscal

A – Droits d'enregistrement

En application des dispositions de l'article 810-I du Code Général des Impôts, l'apport sera soumis à la formalité gratuite de l'enregistrement.

B – Impôts directs

Le Traité d'apport prendra effet, sur le plan fiscal, à la Date de Réalisation de l'Apport.

Les Parties se sont engagées, chacune en ce qui la concerne, à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à établir pour le paiement de tout impôt ou taxe résultant de la réalisation définitive de l'Apport.

Depuis la loi n°2017-1775 du 28 décembre 2017 dont l'interprétation a été confirmée par l'administration fiscale dans sa doctrine administrative BOI-IS-FUS-10-20-20 n°140, les apports partiels d'actifs ou assimilés consentis à une personne morale française par une personne morale étrangère, pour autant que cette dernière ait son siège dans un Etat ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude, entre dans le champ d'application du régime spécial des fusions et opérations assimilées sans que les titres remis en contrepartie de l'apport ne soient rattachés à un établissement stable en France ;

Au cas présent, l'Apport représentant plus de 50% du capital de la Société, est assimilé à un apport de branche complète d'activité en application des dispositions de l'article 210 B, 1, 3ème alinéa du Code général des impôts telles qu'interprétées par la doctrine administrative (BOI-IS-FUS-20-40-20).

L'Apporteur et le Bénéficiaire sont tous deux des sociétés éligibles au régime spécial des fusions, comme indiqué par la doctrine administrative (BOI-IS-FUS-10-20-20 n° 10).

Conformément aux dispositions combinées des articles 210-0 A, 210 A et 210 B du Code général impôts, transposant la Directive 90/434/CEE du 23 juillet 1990 modifiée par la Directive 2009/133/CE du 19 octobre 2009 dite « Directive Fusion », l'Apport bénéficie du régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.

A cet égard, les Parties ont déclaré qu'elles entendent placer l'Apport sous ce régime de faveur.

En conséquence, conformément à l'article 210 B, 2 du Code général des impôts, l'Apporteur calculera ultérieurement les plus-values de cession afférentes aux Actions Nouvelles en contrepartie de l'Apport par référence à la valeur que les Parts Sociales Apportées avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

De son côté, le Bénéficiaire s'est engagé à respecter l'ensemble des dispositions et prescriptions de l'article 210 A, 3 du Code général des impôts qui seraient applicables au cas présent, et notamment :

- a) à reprendre à son passif les provisions se rapportant aux Parts Sociales Apportées dont l'imposition est différée chez l'Apporteur et qui ne deviennent pas sans objet du fait de l'Apport, et la réserve spéciale où l'Apporteur a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10%, de 15%, de 18%, de 19% ou de 25% ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts (article 210 A-3.a. du Code général des impôts) ;
- b) à se substituer, le cas échéant, à l'Apporteur pour la réintégration des résultats afférents aux Parts Sociales Apportées dont la prise en compte avait été différée chez l'Apporteur (article 210 A-3.b. du Code général des impôts) ;
- c) à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des Parts Sociales Apportées (et plus généralement de toutes les immobilisations non amortissables) d'après la valeur qu'avaient ces biens du point de vue fiscal chez l'Apporteur (article 210 A-3.c. du Code général des impôts) ;
- d) à réintégrer dans ses bénéfices imposables, dans les conditions et délais fixés par le d du 3 de l'article 210-A du Code général des impôts, les plus-values éventuellement dégagées sur les biens amortissables qui lui sont transmis, sans omettre de rattacher au résultat de l'exercice même de cession la fraction non encore taxée des plus-values afférentes à ceux de ces biens qui auront été cédés avant l'expiration de la période de réintégration (article 210 A-3.d. du Code général des impôts) ; Cette réintégration est effectuée sur une période de cinq ans pour les biens autres que les constructions, mais la cession d'un bien amortissable entraîne l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'a pas encore été réintégrée.
- e) à inscrire à son bilan les éléments d'actifs autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de l'Apporteur ou, à défaut, comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'Apport, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Apporteur (article 210 A-3.e. du Code général des impôts) ;

- f) l'opération étant réalisée sur la base de la valeur nette comptable des éléments apportés, à reprendre à son bilan les écritures comptables de l'Apporteur (en faisant ressortir l'éclatement des valeurs nettes comptables entre les valeurs brutes, amortissements et provisions) relatives aux éléments de l'actif immobilisé apportés et à continuer à calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de l'Apporteur ; et
- g) à respecter, le cas échéant, tous les engagements souscrits par l'Apporteur en ce qui concerne les Parts Sociales Apportées qui proviennent d'opérations antérieurement soumises aux régimes prévus aux articles 210 A et 210 B du Code général des impôts.

Aux effets ci-dessus, l'Apporteur et le Bénéficiaire se sont engagés à :

- (i) joindre à leur déclaration de résultats, aussi longtemps que nécessaire, un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des Parts Sociales Apportées, conformément à l'article 54 septies I du Code général des impôts et à l'article 38 quinquies de l'annexe III au même code ; et
- (ii) tenir le registre des plus-values sur éléments d'actif non amortissables donnant lieu à sursis d'imposition, prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts et à le tenir à disposition de l'administration fiscale jusqu'à la fin de la troisième année suivant la sortie de l'actif du dernier bien figurant sur ledit registre.

D'une manière générale, à compter de la date de réalisation de l'Apport, le Bénéficiaire se substituera, en tant que de besoin, à l'Apporteur pour l'exécution de tous engagements et obligations de nature fiscale relatifs aux Parts Sociales Apportées.

I.4. Conditions suspensives

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 6.2 du Traité d'apport, l'Apport sera réalisé à la Date de Réalisation de l'Apport.

L'Apport est soumis à la réalisation des conditions suspensives suivantes (les « Conditions Suspensives ») :

- l'établissement du rapport du Commissaire aux Apports sur l'évaluation de l'Apport ;
- l'approbation de l'Apport et de la Rémunération de l'Apport (soit l'Augmentation de Capital et l'attribution des Actions Nouvelles à l'Apporteur dans les proportions figurant l'Article 5.1 du Traité d'apport), selon les termes et conditions du Traité d'Apport, par une décision de l'associé unique du Bénéficiaire au vu du rapport du président du Bénéficiaire et du rapport du Commissaire aux Apports chargé d'apprécier sous sa responsabilité la Valeur Réelle de l'Apport.

Il a été précisé que la réalisation des Conditions Suspensives prévues à l'Article 6.2 du Traité d'apport sera suffisamment constatée par la remise à l'Apporteur, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme des décisions sociales correspondantes.

Les Parties se sont accordées sur le fait que les Conditions Suspensives prévues au présent Article sont stipulées au profit du Bénéficiaire et de l'Apporteur, qui ne pourront renoncer à s'en prévaloir que par accord mutuel.

A défaut de satisfaction des, ou renonciation aux, Conditions Suspensives dans les conditions de cet Article au plus tard le 31 décembre 2024, le Traité d'Apport sera caduc de plein droit et sans formalités, les Parties étant alors libérées de tout engagement au titre du Traité d'Apport, sans indemnité de part ni d'autre, mais sans préjudice de tous recours d'une Partie à l'encontre d'une autre Partie si la non levée des Conditions Suspensives est imputable de manière fautive à cette dernière.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, aucun effet rétroactif ne sera attaché aux Conditions Suspensives, que celle-ci soient réalisées ou réputées réalisées.

II - DESCRIPTION ET REMUNERATION DES APPORTS

II.1. Description des apports

A la Date de Réalisation de l'Apport et sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 6.2 du Traité d'apport, l'Apporteur entend faire apport au Bénéficiaire, ce qui est accepté par ce dernier, de la pleine et entière propriété des Parts Sociales Apportées qu'il détient, à savoir 99.990.000 Parts Sociales de la Société, libres de toutes sûretés, ainsi que l'ensemble des droits qui leur sont attachés, tel que cela est précisé à l'Article 4.2 du Traité d'apport (l'« Apport »).

II.2. Evaluation des apports

L'Apport envisagé aux termes du Traité d'apport sera réalisé à titre pur et simple et sera rémunéré par l'attribution d'Actions Nouvelles à émettre par le Bénéficiaire conformément à ce qui est prévu ci-après.

Les Parts Sociales Apportées étant représentatives du contrôle de la Société par l'Apporteur, l'Apport est assimilé à un apport partiel d'actifs constituant une branche d'activité. La valorisation des apports dans le cadre d'opérations transfrontalière n'est pas réglementée par le Plan Comptable Général. Néanmoins, selon le Recueil des normes comptables, l'Autorité des Normes Comptables recommande d'appliquer les règles de valorisation préconisées par le Plan Comptable Général pour les opérations franco-françaises de l'ANC, ce qui est également précisé par l'administration fiscale dans sa doctrine (BOI-IS-FUS-30 n°30). De ce fait, l'Apport sera traité conformément aux dispositions du Règlement n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 juin 2014 relatif au plan comptable général, tel qu'amendé notamment par le Règlement n° 2017-01 du 5 mai 2017 (le « Règlement »).

Conformément aux dispositions dudit Règlement, l'Apport sera réalisé sur la base de la valeur nette comptable des Parts Sociales Apportées à la Date de Réalisation.

Les Parts Sociales Apportées seront apportées pour une valeur globale égale à vingt-six millions quarante-huit mille six cent vingt-quatre (26.048.624) euros, correspondant à la valeur nette comptable des Parts Sociales Apportées dans les comptes de l'Apporteur au 30 septembre 2024 (la « Valeur Nette Comptable de l'Apport »).

II.3. Rémunération des apports

La rémunération de l'Apport est calculée sur la base de la valeur réelle des Parts Sociales Apportées, établie d'un commun accord entre l'Apporteur et le Bénéficiaire, évaluée à la somme de quinze millions cent soixante-quatorze mille cinq cent soixante-trois (15.173.046) euros (la « Valeur Réelle de l'Apport »).

L'Apporteur a affirmé expressément que l'Evaluation de l'Apport, exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés dans le cadre de l'Apport.

L'Apport est réalisé à titre pur et simple et consenti, sous réserve des Conditions Suspensives, moyennant l'attribution à l'Apporteur de trois millions trois cent quatre-vingt-onze mille cinq cent quatre-vingt-quatre (3.391.245) Actions Nouvelles d'une valeur nominale unitaire d'un (1) euro (la « Rémunération de l'Apport »), étant précisé que le nombre d'Actions Nouvelles a été déterminé sur la base de la formule suivante:

$$N = (VP/VR) \times A$$

Où

« N » est le nombre d'Actions Nouvelles émises en rémunération de l'Apport ;
« VP » est la Valeur Réelle de l'Apport, soit 15.173.046 euros ; et
« VR » est la valeur réelle du Bénéficiaire déterminée à 183.445.283 euros,
« A » correspondant au nombre d'actions émises par le Bénéficiaire à la date des présentes, soit quarante et un millions huit cent soixante (41.000.860) actions,
N étant arrondi à l'entier inférieur.

En conséquence de la Rémunération de l'Apport déterminée conformément aux stipulations de l'Article 5.1 du Traité d'apport, le Bénéficiaire procédera à la Date de Réalisation de l'Apport à une augmentation de capital dont les caractéristiques seront les suivantes :

- (i) augmentation de capital du bénéficiaire d'un montant global de trois millions trois cent quatre-vingt-onze mille cinq cent quatre-vingt-quatre (3.391.245) euros, par l'émission de trois millions trois cent quatre-vingt-onze mille cinq cent quatre-vingt-quatre (3.391.245) Actions Nouvelles d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune (l'« Augmentation de Capital ») ; et
- (ii) la parité d'échange telle que déterminée aux termes de l'Article 5.1 ne permet pas d'attribuer un nombre entier d'Actions Nouvelles, l'Apporteur s'engage à supporter l'intégralité de la charge liée aux rompus correspondants. L'Apporteur accepte en conséquence de recevoir un nombre d'Actions Nouvelles arrondi à l'entier inférieur comme indiqué à l'Article 5.1 ci-dessus ; et
- (iii) la différence entre la Valeur Nette Comptable de l'Apport et la Rémunération de l'Apport, soit la somme de vingt-deux millions six cent cinquante-sept mille trente-neuf euros et cinquante centimes (22.657.379) euros, constituera une prime d'apport qui sera inscrite au passif du bilan du Bénéficiaire et sur laquelle porteront les droits de tous les associés du Bénéficiaire.

Il convient de rappeler que cette rémunération de l'apport a été déterminée par les parties sans que nous n'ayons à nous prononcer dessus.

III DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

III.1 Diligences effectuées par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour vérifier la valeur de l'apport proposée.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société IVANHOE CAMBRIDGE LOGISTIQUE FRANCE SAS sur la valeur des apports consentis par l'apporteur. 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 être utilisé dans ce contexte.

Par ailleurs, cette mission est ponctuelle et prend fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient donc pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date de notre rapport et l'approbation de l'opération par les associés de la société IVANHOE CAMBRIDGE LOGISTIQUE FRANCE SAS.

Enfin, l'opération qui est soumise à votre approbation s'inscrit dans le cadre d'une opération plus globale sur laquelle il vous appartient de vous prononcer et sur laquelle nous ne formulerons aucun avis d'ordre financier, fiscal, patrimonial, juridique ou comptable, de quelque nature que ce soit.

Nos diligences ont consisté pour l'essentiel à :

- Nous entretenir avec différents intervenants partis à l'opération afin de comprendre l'opération envisagée et le contexte dans lequel elle se situe et d'analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- prendre connaissance des activités et des marchés des sociétés en présence ;
- prendre connaissance des documents demandés et communiqués ;
- vérifier la pleine et entière propriété des titres apportés et obtenu confirmation que ces derniers étaient libres de tout nantissement ou privilège ;
- analyser la valeur des apports ;
- examiner le traité d'apport ;
- vérifier, jusqu'à la date du présent rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;
- obtenir une lettre d'affirmation de la part de l'apporteur.

III.2 Appréciation de la valeur des apports

III.2.1 Choix du mode d'évaluation des apports

S'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun et conformément aux articles 710-1 et 743-1 du plan comptable général tel que modifié par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2019-06, les titres de participation apportés doivent être réalisés à leurs valeurs comptables telles qu'elles apparaissent dans les comptes de la société apporteuse à la date la plus proche possible de la décision de l'associé unique délibérant sur cette opération.

En conséquence, le mode d'évaluation retenu pour les titres de participation apportés n'appelle pas d'observation particulière de notre part.

III.2.2 Appréciation de la valeur des apports

Nous avons procédé à une appréciation de la valeur globale des apports.

Pour la détermination de la valeur globale des apports, nécessaire au calcul de la rémunération desdits apports, les parties ont décidé de valoriser les apports sur la base de la valeur réelle conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2019-06. Cette valeur a été estimée sur la base d'une seule méthode : la méthode de l'actif net réévalué.

La méthode de l'actif net réévalué consiste à étudier systématiquement la valeur de chacun des actifs et passifs inscrits au bilan d'une entreprise. En effet, les valeurs comptables sont souvent éloignées des valeurs réelles pour des raisons comptables, fiscales ou encore historiques. Ces valeurs comptables doivent donc être corrigées et/ou réévaluées pour pouvoir ainsi déterminer un actif net réévalué.

Concernant la seule méthode d'évaluation retenue, le recours à ce critère unique n'appelle pas d'observation de notre part compte tenu des caractéristiques ci-dessus évoqués de la société dont les titres sont apportés.

Concernant la mise en œuvre de la méthode d'évaluation retenue, elle réside principalement dans l'évaluation de l'actif immobilier détenu directement par la société concernée. Cette évaluation a été réalisée par un expert immobilier

Aussi, et dans ces conditions, il n'a pas été porté à notre connaissance d'élément significatif susceptible de remettre en cause la valorisation des apports proposée dans le Traité d'apport.

IV. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'Apport s'élevant à un montant de 26.048.624 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire augmentée de la prime d'apport.

Fait à Paris, le 19 décembre 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by the name 'legoux' in a cursive script.

Antoine LEGOUX