

Gilles HENGOAT
Commissaire aux comptes
114 rue de l'abbé Groult
75015 PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR LA SOCIETE ABSORBEE DANS LE
CADRE DE LA FUSION ABSORPTION DE LA SOCIETE ANTIN RESIDENCES PAR LA SOCIETE CPH ARCADE-VYV**

MAI 2026

Mesdames, Messieurs les actionnaires de la société CPH ARCADE-VYV,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le président du tribunal de commerce de Créteil en date du 25 février 2026 concernant la fusion par voie d'absorption de la société anonyme d'habitations à loyer modéré ANTIN RESIDENCES par la société anonyme d'habitations à loyer modéré CPH ARCADE-VYV, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 236-10 du code de commerce.

Mon 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 10 avril 2026.

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

À 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 et 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 SOCIETE ABSORBANTE augmentée de la prime de fusion.

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

Je vous prie de trouver ci-après mes constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

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

1. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1. Contexte de l'opération :

La présente opération consiste en la fusion-absorption de la société d'habitations à loyer modéré ANTIN RESIDENCES (SOCIETE ABSORBEE) par la société d'habitations à loyer modéré CPH ARCADE-VYV (SOCIETE ABSORBANTE).

Ces deux sociétés d'habitations à loyer modéré font partie du groupe consolidé de sociétés d'HLM dont CPH ARCADE-VYV est la société consolidante.

Les motivations de la fusion sont exprimées au § 3 du projet de traité de fusion :

« Les deux sociétés d'habitations à loyer modéré font partie du groupe ARCADE-VYV.

Cette opération de regroupement de ces deux sociétés s'inscrit dans un contexte particulièrement exigeant pour les opérateurs de logement social, qui doivent constamment s'interroger sur l'efficacité de leurs organisations.

Cette opération de regroupement permettra à ces deux sociétés anonymes d'HLM franciliennes du même groupe d'optimiser leurs fonctionnements respectifs et de poursuivre les mutualisations déjà engagées entre elles depuis plusieurs années, dans le but de générer, d'une part, une meilleure efficacité de leur action et d'opérer, d'autre part, la rationalisation de leurs coûts de gestion.

Sur ce point, la réunion du patrimoine des deux sociétés permettra d'optimiser la gestion du patrimoine francilien du Groupe tout en préservant la qualité de service apportée aux locataires.

La fusion de ces deux sociétés permettra également de simplifier l'organigramme juridique du groupe ARCADE-VYV et de rationaliser la gestion dudit groupe en construisant ainsi une société de tête du Groupe d'Organismes de Logement Social qui sera ainsi dotée d'un patrimoine locatif et d'un capital social significatifs. »

1.2. Les sociétés concernées par l'opération :

1.2.1 La société absorbée :

La SOCIETE ABSORBEE est une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, les dispositions du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du Code civil et du Code commerce.

Son objet est conforme aux clauses des statuts des sociétés d'habitations à loyer modéré annexées à l'article R. 422-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Son capital social s'élève à 30.262.768 €. Il est divisé en 1.891.423 actions ordinaires d'un montant nominal de 16 € chacune, intégralement libérées.

Il n'a été réalisé depuis l'ouverture de l'exercice en cours et il ne sera réalisé d'ici à la date d'approbation de la fusion par l'assemblée générale aucune augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBEE.

Elle a une durée de 99 ans à compter du 1^{er} janvier 2023.

Par arrêté du ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales en date du 25 mars 2020, l'agrément de la SOCIETE ABSORBEE a été renouvelé « pour l'exercice de son activité sur l'ensemble du territoire national ».

Enfin, la SOCIETE ABSORBEE a été agréée organisme de foncier solidaire (OFS) par arrêté préfectoral du 17 novembre 2020 sur le territoire de la région Ile-de-France.

Au 31 décembre 2025, la SOCIETE ABSORBEE détient 21 269 logements locatifs sociaux et 9.238 équivalents logements, situés dans 200 communes réparties sur les 8 départements d'Ile-de-France.

Au 31 décembre 2025, elle compte un effectif de 368 personnes.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

1.2.2. La société absorbante :

La SOCIETE ABSORBANTE est une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, les dispositions du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du Code civil et du Code commerce.

Son objet est conforme aux clauses des statuts des sociétés d'habitations à loyer modéré annexées à l'article R. 422-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Son capital social s'élève à 27.104.844 €. Il est divisé en 694.996 actions ordinaires d'un montant nominal de 39 € chacune, intégralement libérées.

Il n'a été réalisé depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et il ne sera réalisé d'ici à la date d'approbation de la fusion par l'assemblée générale aucune augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE.

Elle a une durée de 99 ans à compter du 29 mai 2020.

Par arrêté de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales en date du 23 décembre 2019, l'agrément de la SOCIETE ABSORBANTE a été renouvelé « *pour l'exercice de son activité sur la région Ile-de-France et, après avis de la commune d'implantation de l'opération, sur les départements limitrophes à cette région* ».

La SOCIETE ABSORBANTE a sollicité dans la perspective de la présente fusion, son agrément en qualité d'organisme de foncier solidaire sur le territoire de la région Ile-de-France.

Au 31 décembre 2025, elle détient 1819 logements familiaux et 246 équivalents logements soit 2.065 logements locatifs sociaux, situés dans le Val-de-Marne.

Au 31 décembre 2025, elle compte un effectif de 25 personnes.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

1.2.3. Liens entre les parties concernées :

Liens capitalistiques :

Faisant partie du GROUPE ARCADE-VYV, les deux sociétés sont liées capitalistiquement comme suit :

- La SOCIETE ABSORBANTE est actionnaire de la SOCIETE ABSORBEE à hauteur de 53,64% du capital social et est à ce titre actionnaire de référence au sens de l'article L. 422-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les deux sociétés ont également un actionnaire commun, la société GROUPE ARCADE-VYV :

- à hauteur de 40,50% du capital de la SOCIETE ABSORBEE.
- à hauteur de 96,02% du capital de la SOCIETE ABSORBANTE.

Elles ont, par ailleurs, des administrateurs communs :

- l'UMG GROUPE VYV est administrateur dans les deux sociétés ;
- la société VYV INVEST est administrateur dans les deux sociétés ;

1.3. Description de l'opération :

1.3.1. Nature et objectifs de l'opération :

La fusion envisagée sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de Commerce ainsi qu'à l'article L 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La société ANTIN RESIDENCES fera apport de l'ensemble de ses éléments d'actif à la société CPH ARCADE-VYV, à charge pour cette dernière de reprendre l'intégralité de son passif.

Si la fusion est réalisée :

- Le patrimoine de la société ANTIN RESIDENCES sera transmis à la société CPH ARCADE-VYV dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion. Il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant à la société absorbée à cette date, sans exception ;
- La société CPH ARCADE-VYV sera débitrice des créanciers non obligataires de la société absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution entraîne novation à leur égard.

1.3.2. Caractéristiques essentielles des apports :

Les modalités de réalisation de l'opération, qui sont présentées de façon détaillée dans le projet de traité de fusion peuvent se résumer comme suit :

Pour établir les bases et les conditions de cette fusion, les sociétés ont retenu leurs comptes arrêtés au 31 décembre 2025.

Les comptes de la SOCIETE ABSORBEE ont été arrêtés par son conseil d'administration du 27 mars 2026 et doivent être approuvés par son assemblée générale annuelle prévue le 16 juin 2026.

Les comptes de la SOCIETE ABSORBANTE ont été arrêtés par son conseil d'administration du 8 avril 2026 et doivent être approuvés par son assemblée générale annuelle prévue le 16 juin 2026.

La société CPH ARCADE-VYV sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de la société ANTIN RESIDENCES.

La société CPH ARCADE-VYV sera propriétaire et aura la jouissance des biens et droits mobiliers et immobiliers apportés à titre de fusion à compter du jour de la réalisation définitive de cette dernière.

Il est précisé que la présente fusion aura un effet fiscal et comptable rétroactif au 1^{er} janvier 2026.

En conséquence, il est stipulé que toutes les opérations faites depuis le 1^{er} janvier 2026 par la société ANTIN RESIDENCES et jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées de plein droit comme l'ayant été, tant activement que passivement, pour le compte et aux profits et risques de la SOCIETE ABSORBANTE.

Par suite de la fusion-absorption, la compétence territoriale de la société CPH-ARCADE-VYV sera nationale, conformément à l'article L 411-2-1 V du CCH.

1.3.3. Régime fiscal applicable à l'opération :

- Impôt sur les sociétés-Régime de faveur de l'article 210 A du CGI :

La SOCIETE ABSORBANTE et la SOCIETE ABSORBEE entrent dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés et relèvent du régime fiscal spécifique aux organismes du logement social prévu par l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts (CGI).

L'apport par la SOCIETE ABSORBEE à la SOCIETE ABSORBANTE dans le cadre de la fusion, des actifs et passifs affectés aux activités exonérées de la première, n'entraîne aucune imposition au titre de l'impôt sur les sociétés. Elle se trouve exonérée de plein droit par l'effet de l'article précité, ainsi que le confirme la doctrine administrative (BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20-20200330 n° 370).

Dès lors que les éléments apportés, qui étaient affectés au secteur taxable de la SOCIETE ABSORBEE, seront affectés au secteur taxable de la SOCIETE ABSORBANTE, la présente fusion peut être placée pour ces éléments sous le régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts,

La SOCIETE ABSORBANTE déclare opter pour le régime dérogatoire prévu à l'article 42 septies du Code Général des Impôts en matière d'imposition étalée des fractions de subventions d'équipements non imposées chez la SOCIETE ABSORBEE.

- Taxe sur la Valeur Ajoutée :

La fusion, emportant transmission d'une universalité totale de biens et de services de la SOCIETE ABSORBEE au profit de la SOCIETE ABSORBANTE, est dispensée de taxation à la TVA, conformément à l'article 257 bis du CGI, dans la mesure où les Parties sont toutes deux assujetties et redevables de cette taxe.

- Enregistrement :

La présente fusion sera soumise à l'enregistrement, gratuitement, conformément à l'article 816 du CGI. Le transfert des biens et droits immobiliers sera assujéti, en application de l'article 881 L I 1° du CGI, à la contribution de sécurité immobilière au taux réduit de 0,05 %.

1.3.4. Conditions suspensives :

La réalisation définitive de la fusion n'interviendra, ainsi que le mentionne le traité de fusion, qu'à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE ABSORBEE du présent traité de fusion et décision de ladite assemblée de la dissolution corrélative,

- Approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE ABSORBANTE du présent traité de fusion et de l'augmentation de capital en résultant,

- Conformément à l'article R.422-1 du CCH (annexe 12 : statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré – clause-type 5), la décision expresse de non-opposition ou d'autorisation du préfet de l'augmentation de capital résultant de la fusion quant à la décision d'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE.

La date d'effet de la présente fusion est différée au dernier jour du mois civil au cours duquel interviendra la levée de la dernière des conditions suspensives, et au plus tard le 31/12/2026.

1.4 Présentation des apports :

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue :

Les apports ont été évalués sur la base des valeurs nettes comptables.

La méthode de valorisation utilisée résulte de l'application de l'Art L 411-2-1 du CCH, d'ordre public, relatif aux fusions entre sociétés d'HLM : « *Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert* ».

Par ailleurs, il convient de rappeler que, en application du Règlement ANC 2014-03 (Plan Comptable Général-PCG), les apports sont évalués en valeur comptable lorsque les opérations de fusion sont réalisées entre entités sous contrôle commun (Art 743-1 du PCG), ce qui est le cas dans la présente fusion : CPH ARCADE-VYV établit des comptes consolidés dans lesquels ANTIN RESIDENCES est consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

1.4.2. Description des apports

L'actif net apporté par la société ANTIN RESIDENCES, déterminé sur la base des comptes au 31 décembre 2025, comprend les postes suivants de l'actif et du passif (en €) :

ACTIF APORTE	2 559 780 694,92
Immobilisations incorporelles	16 043 901,55
Immobilisations corporelles	2 312 066 648,44
Immobilisations financières	18 298 818,28
Stocks et en-cours	10 508 792,94
Créances d'exploitation	74 401 412,42
Créances diverses	51 234 509,58
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	75 231 090,71
Comptes de régularisation	1 995 521,00
PASSIF PRISE EN CHARGE	1 770 739 632,04
Provisions pour risques et charges	23 320 737,51
Dettes financières	1 670 343 045,35
Clients créditeurs	16 468 092,29
Dettes d'exploitation	29 637 759,37
Dettes diverses	25 417 493,58
Produits constatés d'avance	5 552 503,94
ACTIF NET APORTE	789 041 062,88

Il résulte que l'actif net apporté par la SOCIETE ABSORBEE s'établit à 789.041.062,88 euros, dont il convient de retrancher les dividendes dont la distribution est prévue avant la réalisation de la fusion pour un montant de 964.625,73 euros.

1.3.5. Rémunération des apports :

1.3.5.1. Détermination du rapport d'échange :

Le rapport d'échange a été déterminé sur la base du 4^{ème} alinéa de l'article L. 411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'ordre public, qui prévoit que :

« 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. »

Pour la SOCIETE ABSORBANTE, les capitaux propres de 135.890.134,71 €, rapportés au nombre d'actions émises, soit 694 996 actions font ressortir une valeur unitaire de l'action de 195,52 €,

Pour la SOCIETE ABSORBEE, les capitaux propres de 789.041.062,88 €, rapportés au nombre d'actions émises, soit 1 891 423 actions, font ressortir une valeur unitaire de l'action de 417,16 €.

Sur cette base, le rapport d'échange est le suivant : 10 (dix) actions de la SOCIETE ABSORBEE pour 21 (vingt et une) actions nouvelles de la SOCIETE ABSORBANTE.

1.3.5.2. Rémunération des apports :

Conformément aux dispositions de l'article L.236-3 du Code de commerce, il ne sera pas procédé à la rémunération de la SOCIETE ABSORBANTE au titre des actions de la SOCIETE ABSORBEE qu'elle se trouvera détenir à la réalisation de la fusion.

Compte tenu du rapport d'échange susvisé et, par ailleurs, de la renonciation à rémunérer les 1.014.643 actions de la SOCIETE ABSORBEE détenues par la SOCIETE ABSORBANTE, l'échange concernera 876.780 actions de la SOCIETE ABSORBEE.

Ainsi, l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE qui bénéficiera aux seuls actionnaires de la SOCIETE ABSORBEE autres que CPH ARCADE-VYV, s'élèvera à 71.808.282 € et correspondra à la création de 1.841.238 actions nouvelles de 39 € de valeur nominale chacune qui seront attribuées dans les proportions sus-indiquées, portant ainsi le capital de la SOCIETE ABSORBANTE de 27.104.844 € à 98.913.126 €.

1.3.5.3. Prime de fusion et boni de fusion :

- Prime de fusion :

La différence entre l'actif net apporté par la SOCIETE ABSORBEE (788.076.437,15 €) et le montant de l'augmentation de capital de la SOCIETE ABSORBANTE (71.808.282 €) s'élève à 716.268.155,15 €.

La quote-part d'apport net correspondant aux actions détenues par la SOCIETE ABSORBANTE dans la SOCIETE ABSORBEE s'élève à 422.759.076,32 €, calculée comme suit :

-Actif net apporté auquel est appliqué le rapport entre le nombre d'actions d'ANTIN RESIDENCES détenues par CPH ARCADE-VYV et le nombre total d'actions d'ANTIN RESIDENCES,

-Soit $(788.076.437,15 \text{ €} \times 1.014.643) / 1.891.423 = 422.759.076,32 \text{ €}$.

En conséquence, la prime de fusion s'élève à 293.509.078,83 euros, calculée comme suit :

$788.076.437,15 \text{ €} - 71.808.282 \text{ €} - 422.759.076,32 \text{ €} = 293.509.078,83 \text{ €}$.

- Boni de fusion :

Conformément aux dispositions de l'Autorité des Normes Comptables rappelées ci-avant (Règlement 2014-03, article 743-1), les apports effectués par la SOCIETE ABSORBEE doivent être transcrits dans les comptes de la SOCIETE ABSORBANTE à leur valeur comptable.

La SOCIETE ABSORBANTE détient 1.014.643 actions de la SOCIETE ABSORBEE. Ces actions correspondant à un montant de capitaux propres de 422.759.076,32 € qui sera annulé lors de la réalisation de la fusion.

La différence entre le prix d'acquisition des actions d'ANTIN RESIDENCES détenues par la SOCIETE ABSORBANTE (17.991.390,12 €) et la fraction correspondante des capitaux propres de la SOCIETE ABSORBEE (422.759.076,32 €) constitue un boni de fusion d'un montant de 404.767.686,20 €.

Ce boni de fusion correspondant à la différence entre la valeur vénale des actifs de la SOCIETE ABSORBEE et leur valeur comptable, il sera comptabilisé dans le résultat financier à hauteur de la quote-part des résultats accumulés par la SOCIETE ABSORBEE et non distribués et dans les capitaux propres pour le montant résiduel, sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article 141-3 du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-04 du 4 juin 2015.

Le traité de fusion mentionne par ailleurs l'affectation proposée de la prime de fusion comme suit :

De convention expresse, il sera demandé à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE ABSORBANTE se prononçant sur la fusion et l'augmentation de capital susvisée de :

- (i) Prélever (ou autoriser de prélever) prioritairement sur la prime de fusion la somme nécessaire à la dotation des postes « subventions d'investissements », à la reconstitution des réserves pour plus-values nettes de cession et tous autres postes de capitaux propres en provenance de la SOCIETE ABSORBEE que la SOCIETE ABSORBANTE doit reprendre au passif de son bilan ;*
- (ii) Imputer (ou autoriser d'imputer) prioritairement sur la prime de fusion, si celle-ci s'avère suffisante notamment après le prélèvement décrit ci-dessus, les frais droits, impôts et honoraires occasionnés par la fusion ;*
- (iii) Donner à la prime de fusion définitive ou au solde de celle-ci après les imputations décrites ci-dessus, toutes affectations autres que l'incorporation au capital.*

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports :

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports :

D'une façon générale, je me suis attaché à vérifier que les règles et méthodes comptables appliquées par la SOCIETE APORTEUSE sont conformes au Règlement ANC 2014-03 (PCG) dans sa version en vigueur au 31/12/2024 et au Règlement CRC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, en particulier pour les aspects suivants :

- Comptabilisation des actifs selon la méthode des composants,
- Durées d'amortissement des composants,
- Détermination de la Provision pour Gros Entretien (PGE),
- Calcul de la provision pour créances douteuses,
- Règles de reprise des subventions d'investissement.

J'ai par ailleurs réalisé les diligences suivantes pour ANTIN RESIDENCES :

- Je me suis entretenu avec les responsables financiers et responsables du patrimoine de la société ;
- J'ai effectué une revue analytique des comptes d'ANTIN RESIDENCES ;
- J'ai pris connaissance du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) ;

- J'ai pris connaissance des procédures de détermination des provisions pour dépréciation des actifs et recherché d'éventuels indices de dépréciation ;
- J'ai vérifié l'existence des actes de propriété des immeubles ;
- J'ai vérifié la concordance des postes d'immobilisations corporelles (terrains, constructions et constructions en cours) et d'emprunts avec les états auxiliaires (SALVIA) ;
- J'ai vérifié en fonction de leur ancienneté le caractère recouvrable des subventions à recevoir au titre des opérations en cours ;
- J'ai pris connaissance des règles d'évaluation des titres détenus dans les filiales et participations et vérifié leur application à la clôture de l'exercice ;
- J'ai pris connaissance des litiges et contentieux en cours à la clôture de l'exercice et examiné la documentation des provisions pour risques et charges constituées à la clôture de l'exercice ;
- J'ai pris connaissance des règles de calcul de la Provision pour Gros Entretien (PGE) constituée à la clôture de l'exercice ;
- J'ai apprécié la situation financière d'ANTIN RESIDENCES au regard de son fonds de roulement à terminaison des opérations en cours et de son autofinancement net,
- J'ai pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et me suis assuré qu'ils ne comportaient pas de réserves ;
- J'ai obtenu des éléments concernant la revue des résultats de la période intercalaire afin de m'assurer de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable :

Les apports ont été évalués sur la base des valeurs nettes comptables.

La méthode de valorisation utilisée résulte de l'application de l'Art L 411-2-1 du CCH relatif aux fusions entre sociétés d'HLM : « *Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet du transfert.* »

Cette disposition s'applique à toute fusion entre sociétés d'HLM.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'en application du Plan Comptable Général (PCG), les apports sont évalués en valeur comptable lorsque les opérations de fusion sont réalisées entre entités sous contrôle commun (Art 743-1 du PCG), ce qui est le cas dans la présente fusion : CPH ARCADE-VYV établit des comptes consolidés dans lesquels ANTIN RESIDENCES est consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

Ainsi, tant les dispositions du CCH concernant les fusions entre sociétés d'HLM que celles du PCG relatives aux fusions entre entités sous contrôle commun conduisent à retenir une évaluation des apports en valeur comptable.

2.3. Réalité des apports :

2.3.1. Valeur individuelle des apports :

Compte tenu des diligences réalisées, je n'ai pas d'observation sur la valeur individuelle des apports.

2.3.2. Appréciation de la valeur globale des apports :

Les apports sont évalués en valeur nette comptable, conformément aux dispositions de l'article L 411-2-1 du CCH rappelé ci-avant.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports, qui correspond à l'actif net social de la société absorbée au 31 décembre 2025, déterminé en application des règles et méthodes de comptabilisation et d'évaluation du PCG et du Règlement CRC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

3. CONCLUSION :

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 789.041.062,88 euros (dont il convient de retrancher les dividendes dont la distribution est prévue avant la réalisation de la fusion pour un montant de 964.625,73 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, majoré de la prime de fusion, étant précisé qu'il ne sera pas procédé à l'échange des actions de la SOCIETE ABSORBEE détenues par la SOCIETE ABSORBANTE et que les actions devant lui revenir seront annulées.

Fait à Paris, le 13 mai 2026

Le commissaire aux apports et à la fusion

Gilles Hengoat

Gilles HENGOAT