RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

TRAITE D'APPORT DE TITRES
DE LA SOCIETE SGM ATHENA PAR LES SOCIETES GROUPE SGM ET YESON
AU PROFIT DE LA SOCIETE SGM IMMOBILIER

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

- La société GROUPE SGM
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros
Dont le siège social est situé 72 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 815 078 779
Représentée par son Président, la société FREDERIC MERLIN PARTICIPATIONS, elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Frédéric MERLIN

- La société YESON
Société à responsabilité limitée au capital de 8 000 euros
Dont le siège social est situé 46 rue de Verdun – 54800 Mars-la-Tour
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Briey sous le numéro 433 540 887
Représentée par son Gérant, Monsieur Léo DUFOUR

Soussignés de première part,
Ci-après dénommés les « Apporteurs » ou isolément « les Sociétés Apporteuses »

ET

- La société SGM IMMOBILIER
Société par actions simplifiée au capital de 120 000 000 euros
Dont le siège social est situé 63 quai Charles de Gaulle – 69006 Lyon
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 951 976 877
Représentée par son Président, la société SGM FAMILY, elle-même représentée par son Président, la société GROUPE SGM, elle-même représentée par son Président, la société FREDERIC MERLIN PARTICIPATIONS, elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Frédéric MERLIN

Soussignée de seconde part,
Ci-après dénommée la « Société Bénéficiaire »,

Ci-après désignés individuellement une « Partie » et collectivement les « Parties ».

EXPOSE :

1/ Désignation de la société SGM ATHENA dont les titres sont apportés

Il existe une société par actions simplifiée, dénommée SGM ATHENA, au capital de 1 260 990 euros dont le siège social est situé 63 quai Charles de Gaulle – Cité Internationale – 69006 Lyon et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 841 055 726.

Son capital est divisé en 1 260 990 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, représentatives d'apports en numéraire entièrement libérées et d'attribution d'actions à la suite de la fusion-absorption de la société SGM PERSEPHONE réalisée le 4 juin 2025.

L'objet principal de la société est :

- Toutes activités de marchand de bien, à savoir l'achat de biens immobiliers bâtis ou de terrains en vue de leur revente en l'état ou après rénovation ;

- Également, toutes opérations d'achat, de vente, de location de biens immobiliers, parts sociales de sociétés civiles ou commerciales, toutes opérations de transaction immobilière, de construction, de promotion immobilière et de lotissement, le conseil immobilier et l'expertise immobilière ;

- Le plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ;

La société SGM IMMOBILIER est Présidente de la société SGM ATHENA.

Le capital est aujourd'hui réparti comme suit :

La société GROUPE SGM ..... 110 921 actions
La société YESON ..... 39 148 actions
Monsieur Jean-Paul DUFOUR ..... 110 921 actions
La société SGM IMMOBILIER ..... 1 000 000 actions

Total ..... 1 260 990 actions

La société SGM ATHENA relève de l'impôt sur les sociétés.

Le dernier exercice clos de la société est celui clos au 31 décembre 2024.

Les comptes (bilan, compte de résultat et annexe) de la société SGM ATHENA et de la société SGM IMMOBILIER au 31 décembre 2024 ont servi de référence pour l'établissement de la parité d'échange.

Lors du dernier exercice clos dont les comptes ont été approuvés (31 décembre 2023), le montant du résultat net de la société s'élevait à – 8 177 269 euros et les capitaux propres s'élevaient à 58 594 558 euros.

2/ Désignation de la Société Bénéficiaire

Il existe une société par actions simplifiée, dénommée SGM IMMOBILIER, au capital de 120 000 000 euros dont le siège social est situé 63 quai Charles de Gaulle – 69006 Lyon et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 951 976 877.

Son capital est divisé en 86 047 743 actions de 1,39 euro environ de valeur nominale chacune, représentatives d'apports en numéraire entièrement libérées et d'apports en nature opérés en novembre 2024.

L'objet principal de la société est :

- la prise de tous intérêts et participations dans toutes sociétés et affaires, sous quelque forme que ce soit, par souscription ou achat de droits sociaux, apports, créations de sociétés, l'animation des sociétés rattachées au groupe ;

- de façon occasionnelle, toutes opérations de conseil, de prestations de services, d'aide à la réflexion, à la conception et à la coordination en sous-traitance, au pilotage commercial de tous types de produits mobiliers et immobiliers par toute personne physique ou morale, notamment par les professionnels de l'immobilier du domaine privé ou public ;

- également de façon occasionnelle, toutes opérations d'achat, de vente, de location de biens immobiliers, parts sociales de Sociétés Civiles ou Commerciales, de construction, de promotion immobilière et de lotissement, le conseil immobilier et l'expertise immobilière ;

- le tout directement ou indirectement, par voie de création de sociétés et groupements nouveaux, d'apports, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de prise ou de dation en location ou en location-gérance de tous bien et autres droits ;

- la participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ;

- et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

La société SGM FAMILY est Présidente de la société SGM IMMOBILIER.

Le capital est aujourd'hui attribué en totalité à la société SGM FAMILY.

La société SGM IMMOBILIER relève de l'impôt sur les Sociétés.

Les apports réalisés par la société GROUPE SGM et par la société YESON constituent des apports partiels d'actifs éligibles au régime spécial des fusions prévu aux articles 210 A et suivants du Code Général des Impôts.

CONVENTION

Article 1 – Objet et apport

a) Objet

La présente convention (ci-après « le Traité d'Apport) a pour objet, sous réserve de l'accomplissement des conditions et formalités prescrites par la loi, de définir les conditions dans lesquelles les Apporteurs apportent à la Société Bénéficiaire (ci-après « les Apports ») sous les garanties ordinaires et de droit en la matière, selon les modalités, aux conditions et moyennant l'attribution ci-après prévu, les titres de participations ci-après énumérés.

b) Désignation et rémunération des apports

Par la présente convention, les Apporteurs font apport, sous les garanties ordinaires et de droit existant en pareille matière, d'actions détenues dans le capital de la société SGM ATHENA :

- Cent dix mille neuf cent vingt et une (110 921) actions de la société SGM ATHENA détenues par la société GROUPE SGM ;

- Trente neuf mille cent quarante huit (39 148) actions de la société SGM ATHENA détenues par la société YESON ;

(ci-après les « Titres Apportés »)

Ce qui est accepté par la Société Bénéficiaire.

c) Méthode de comptabilisation retenue

La transcription des Apports dans les comptes de la Société Bénéficiaire doit obligatoirement être réalisée dans le respect des normes comptables issues des articles 710-1 à 780-1 du Plan Comptable Général.

Les valeurs d'apports qui doivent figurer dans le présent traité résultent de la situation de contrôle au moment de l'opération et du sens dans lequel elle est réalisée.

Il s'agit d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun, c'est-à-dire qu'une des sociétés participant à l'opération contrôle préalablement l'autre ou les deux sociétés sont préalablement sous le contrôle des mêmes associés. Au cas présent, les sociétés GROUPE SGM et YESON contrôlent ensemble et indirectement la société SGM IMMOBILIER.

Il s'agit d'une opération à l'endroit, c'est-à-dire qu'après l'apport partiel d'actif, les actionnaires principaux de la Société Bénéficiaire conservent leur pouvoir de contrôle sur celle-ci.

Les apports sont évalués en fonction de la situation des Sociétés Apporteuses et Bénéficiaire et de l'existence ou non du contrôle commun entre sociétés participant à l'opération. Dans le cadre d'opérations à l'endroit impliquant des sociétés sous contrôle commun, les apports sont évalués à la valeur comptable.

Par conséquent, les Apports des sociétés GROUPE SGM et YESON devront être faits à leur valeur nette comptable, et l'actif net apporté est retenu pour sa valeur comptable.

d) Evaluation des Apports

En vue de la détermination de la rémunération de ces Apports et compte tenu des règles de transcription rappelées ci-dessus, la valeur des sociétés apportées ont été arrêtées à la valeur nette comptable des Titres Apportés, soit à une valorisation globale de douze millions huit cent quatre vingt sept mille huit cent quatorze euros (12 887 814 €) au titre de la participation détenue par chacune des Sociétés Apporteuses.

Article 2 – Régime juridique des Apports

Les Apports sont effectués sous le régime de droit commun des apports en nature.

Les Associés renoncent formellement à placer ces Apports sous le régime juridique des scissions, tels que prévu l'article L.236-27 du Code de Commerce.

Les Parties renoncent formellement en outre au bénéfice des dispositions de l'article L.236-30 du Code de Commerce permettant une limitation de solidarité entre elles.

Les Parties reconnaissent en conséquence être pleinement solidaires en application des stipulations de l'article L.236-29 du Code de Commerce.

Article 3 – Propriété et jouissance des titres apportés

Le transfert de la propriété et de la jouissance des Titres Apportés au profit de la Société Bénéficiaire interviendra à la « Date de Réalisation ».

La Société Bénéficiaire aura seul droit aux dividendes et produits qui seront le cas échéant attribués aux Titres Apportés postérieurement à la Date de Réalisation.

A cet effet, les Apporteurs subrogent la Société Bénéficiaire dans les droits et actions attachés aux Titres Apportés.

Article 4 – Motifs et buts des Apports

Les Apports s'inscrivent dans le cadre d'une opération de restructuration du Groupe SGM auquel appartient la société SGM IMMOBILIER détenus indirectement par les Apporteurs.

Il a pour objet notamment d'améliorer la lecture de l'organigramme du Groupe et de regrouper les sociétés foncières, détentrices d'actifs immobiliers loués, au sein d'une unique société holding à objet immobilier (SGM IMMOBILIER), elle-même détenue à terme par un associé unique (SGM FAMILY) contrôlée conjointement par les Apporteurs.

Article 5 - Rémunération des Apports : augmentation de capital de la Société Bénéficiaire

Les Apports des titres de la société SGM ATHENA sont consentis nets de tout passif.

Les Apports, évalués globalement à douze millions huit cent quatre vingt sept mille huit cent quatorze euros (12 887 814 €) seront rémunérés par des actions de la Société Bénéficiaire.

Dans ces conditions, les Apports se traduiront, comme indiqué ci-après, par l'émission par la Société Bénéficiaire de neuf millions deux cent quarante et un mille trois cent quatre vingt quatorze (9 241 394) actions ordinaires de 1,39 euro environ de nominal chacune, émises au pair, entièrement libérées, de la Société Bénéficiaire, qui seront émises à titre d'augmentation de capital.

En conséquence de l'émission des actions nouvelles et ordinaires, par la Société Bénéficiaire, celle-ci augmentera son capital d'un montant global de douze millions huit cent quatre vingt sept mille huit cent quatorze (12 887 814 €) euros.

A l'issue de ces Apports, le montant du capital de la société Bénéficiaire sera porté à la somme de cent trente deux millions huit cent quatre vingt sept mille huit cent quatorze euros (132 887 814 €), divisé en quatre vingt quinze millions deux cents quatre vingt neuf mille cent trente sept actions (95 289 137) de 1,39 euro environ de valeur nominale.

Les Apports seront en définitive rémunéré de la manière suivante :

Les Apporteurs recevront en contrepartie de leur Apports neuf millions deux cent quarante et un mille trois cent quatre vingt quatorze (9 241 394) actions ordinaires en pleine propriété de la Société Bénéficiaire répartie de la manière suivante :

- 6 830 596 actions attribuées à la société GROUPE SGM
- 2 410 798 actions attribuées à la société YESON

Ladite répartition étant réalisée sur la base d'une parité établie sur la valeur vénale des Apports.

Les neuf millions deux cent quarante et un mille trois cent quatre vingt quatorze (9 241 394) actions ordinaires actions ordinaires nouvelles seront, dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital, entièrement assimilées aux actions ordinaires anciennes.

Elles jouiront des mêmes droits que les actions ordinaires anciennes et seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société Bénéficiaire.

Ces actions seront négociables dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital.

Conformément à la Loi, Monsieur Frédéric MERLIN, représentant légal de la société Bénéficiaire, déclarent que les actions nouvelles seront attribuées comme il est indiqué ci-dessus et seront intégralement libérées.

Les Apporteurs reconnaissent la sincérité de cette déclaration.

Article 6 – Conditions suspensives

Les Apports faisant l'objet du présent Traité sont soumis aux conditions suspensives suivantes :

– l'approbation des Apports par les associés de la Société Bénéficiaire acceptant l'appréciation de la valeur desdits Apports,

– l'agrément de la société GROUPE SGM et de la société YESON en qualité de nouveaux associés de la société SGM IMMOBILIER ;

Il est expressément convenu que la présente convention ne prendra effet qu'à compter du jour de la réalisation de ces conditions suspensives, laquelle devra intervenir au plus tard le 31 juillet 2025, à défaut de quoi elle sera considérée comme non avenue.

Article 7 - Vérification et approbation des Apports

Les Apports qui précèdent ne deviendront définitifs qu'au jour de leur vérification et de leur approbation par les associés de la Société Bénéficiaire qui statueront au vu des rapports prescrits par le Code de Commerce.

Ces vérification et approbation devront intervenir au plus tard le 31 juillet 2025, à défaut, le Traité sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part et d'autre.

Article 8 – Conditions générales

a) Jouissance des Titres Apportés

La Société Bénéficiaire sera propriétaire et aura la jouissance des Titres Apportés à compter de la Date de Réalisation.

La Société Bénéficiaire aura droit à compter de cette date à la totalité des dividendes ou acomptes sur dividendes, comme à toutes autres répartitions, mis en distribution par la société SGM ATHENA se rapportant aux titres apportés.

b) Absence de prise en charge de passif

Les Apports sont faits nets de tout passif.

c) Droits, actions et recours afférents aux Titres Apportés

La Société Bénéficiaire prendra les Titres Apportés sans pouvoir exercer aucun recours contre les Apporteurs pour quelque cause que ce soit.

La Société Bénéficiaire sera subrogée, purement et simplement, dans tous les droits, actions et recours des Apporteurs afférents aux Titres Apportés.

d) *Absence de garantie de passif*

De convention expresse, les Apports sont réalisés sans qu'aucune garantie d'actif et/ou de passif ne soit consentie par les Apporteurs.

e) Formalités

La Société Bénéficiaire devra faire son affaire personnelle de l'accomplissement de toutes formalités requises en vue de la régularisation et de l'opposabilité de la transmission à son profit des Titres Apportés.

f) Modifications

Les Apporteurs devront, à la demande de la Société Bénéficiaire, faire établir tous actes complémentaires, modificatifs ou confirmatifs de ses apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires pour faire opérer la transmission régulière des Titres Apportés, et devra également remettre tous titres et pièces en leur possession concernant les titres Apportés.

Tous pouvoirs devront être conférés à cet effet.

g) Déclarations

Les Apporteurs déclarent et garantissent la Société Bénéficiaire :

- qu'ils ont tous pouvoirs et capacité aux fins des présentes ;

- qu'ils ne sont pas en état de redressement ou de liquidation judiciaire, règlement amiable ou cessation de paiements ;

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure susceptible de porter atteinte à leur capacité civile ou à la libre disposition de leurs biens ;

- que les Titres Apportés sont de libre disposition entre leurs mains ou seront transmis avec l'accord des créanciers inscrits ;

- que les présentes dûment signées constituent une obligation valable et irrévocable de leur part ;

- que les Titres Apportés sont apportés libres de toute restriction ou sûreté de toute nature telle que, et sans que cette énumération soit limitative, nantissements ou autres droits susceptibles de s'apposer à leur disposition, d'en réduire la valeur ou d'en limiter la jouissance ;

- que les Titres Apportés ne font l'objet d'aucune option, accord ou réclamation de quelque nature que ce soit, tant en ce qui concerne leur libre disposition que les droits qui y sont attachés ;

- que les Apports ne sont en contradiction avec aucune des obligations nées de contrats souscrits par la société SGM ATHENA ;

Article 9 – Déclaration fiscale des sociétés GROUPE SGM et YESON, Apporteurs, personnes morales

Les Parties déclarent que les présents Apports constituent, suivant l'article 210 B du Code Général des Impôts, l'apport d'une branche complète d'activité pouvant bénéficier du régime de faveur prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts puisque les Apports de titres de la société SGM ATHENA conduisent la Société Bénéficiaire à détenir le contrôle de la société SGM ATHENA dont les titres sont apportés.

Conformément à ces dispositions, les Sociétés Apporteuses et Bénéficiaire prennent les engagements suivants :

Les Sociétés Apporteuses, s'engagent à calculer ultérieurement les plus-values de cession afférentes à ces titres, par référence à la valeur que les Titres Apportés, à savoir les titres de la Société, avait du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

La Société Bénéficiaire s'engage à :

- calculer, ultérieurement les plus-values (ou les moins-values) résultant de la cession de ces mêmes titres d'après la valeur qu'avaient les biens apportés, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures ;

- accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 septies du CGI et joindre à sa déclaration de résultat un état de suivi des plus-values conforme aux exigences de l'Administration ;

- reprendre à son passif :

    - d'une part, les provisions dont l'imposition est différée ;

    - d'autre part, la réserve spéciale où les Sociétés Apporteuses ont 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 ;

- se substituer aux Sociétés Apporteuses pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de ces dernières ;

- réintégrer dans ses bénéficiaires imposables les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. La réintégration des plus-values est effectuée par parts égales sur une période de quinze ans pour les constructions et les droits qui se rapportent à des constructions ainsi que pour les plantations et les agencements et aménagements des terrains amortissables sur une période au moins égale à cette durée ; dans les autres cas, la réintégration s'effectue par parts égales sur une période de 5 ans. Lorsque le total des plus-values nettes sur les constructions, les plantations et les agencements et aménagements des terrains excède 90% de la plus-value nette globale sur éléments amortissables, la réintégration des plus-values afférentes aux constructions, aux plantations et aux agencements et aménagements des terrains est effectuée par parts égales sur une période égale à la durée moyenne pondérée d'amortissement de ces biens. Toutefois, 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. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables sont calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de l'apport ;

- inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des Sociétés Apporteuses. A défaut, elle doit comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération, le projet 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 des Sociétés Apporteuses.

Article 10 – Droits d'enregistrement

Au regard des droits d'enregistrement, les sociétés GROUPE SGM et YESON et la Société Bénéficiaire déclarent que :

- les éléments apportés, savoir les 150 069 actions de la société SGM ATHENA portent sur une branche complète et autonome d'activité et qu'ils sont rémunérés

par l'attribution de droits représentatifs du capital de la Société Bénéficiaire des apports, sans faire l'objet d'un règlement sous une autre forme (à l'exception de la soulte) ;

- les sociétés GROUPE SGM et YESON et la Société Bénéficiaire sont toutes passibles de l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, les sociétés GROUPE SGM et YESON et la Société Bénéficiaire entendent placer le présent apport partiel d'actif sous le régime prévu à l'article 816 du CGI (enregistrement gratuit).

Article 11 – Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le traité d'apport exprime l'intégralité de la rémunération des Apporteurs du fait des Apports.

Article 12 – Impossibilité partielle d'exécuter

Si une ou plusieurs des clauses du traité d'apport ne peuvent être mises en vigueur pour quelque cause que ce soit, les autres dispositions du traité d'apport garderont néanmoins toute leur validité.

Les Parties tenteront, au travers de négociations de bonne foi, d'adapter ou de remplacer la ou les clauses qui se seront avérées inapplicables.

L'échec des Parties à arriver à un accord pour l'adaptation ou le remplacement des stipulations en cause n'affectera pas la validité du Traité d'Apport

Article 13 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs indiqués en-tête des présentes.

Article 14 – Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

Article 15 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société Bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.

Le présent traité d'apport a été conclu à titre d'écrit sous forme électronique au sens de l'article 1366 du Code civil et signé par voie électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en œuvre par YOUSIGN, garantissant le lien de chaque signature avec le présent document conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil.

Les Parties se sont accordées sur les termes des présentes ***le 4 juin 2025 (****ci-après la « Date du Traité») et conviennent expressément de les signer avec l'outil de signature électronique YOUSIGN.*

Les Parties conviennent expressément de retenir la Date du Traité comme étant celle d'entrée en vigueur des présentes, nonobstant toute date de consultation et/ou de signature ultérieure par une des Parties.

Les Apporteurs

La société GROUPE SGM
Représentée par M. Frédéric MERLIN



La société YESON
Représentée par M. Léo DUFOUR



La Société Bénéficiaire

La société SGM IMMOBILIER
Représentée par M. Frédéric MERLIN

