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 : 2008 B 20597
Numéro SIREN : 508 321 155
Nom ou dénomination : PV RESIDENCES & RESORTS FRANCE

Ce dépôt a été enregistré le 18/12/2020 sous le numéro de dépôt 136579

PROJET DE TRAITE D'APPORT PARTIEL D'ACTIFS

ENTRE

PV RESIDENCES & RESORTS FRANCE

ET

PV-CP CITY

ENTRE LES SOUSSIGNEES,

PV RESIDENCES & RESORTS FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 89.527.250 euros, ayant son siège social situé L'Artois – Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai, 75947 Paris cedex 19, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 508 321 155,

Représentée par Monsieur Yann Caillère, Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après « **PV Residences & Resorts France** » ou l' « **Apporteuse** »,

DE PREMIERE PART

PV-CP CITY, société par actions simplifiée au capital de 484.490 euros, ayant son siège social situé L'Artois – Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai, 75947 Paris cedex 19, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 513 635 987,

Représentée par Monsieur Dominique Ménigault, Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après « **PVCP City** » ou la « **Bénéficiaire** »,

DE SECONDE PART

L'**Apporteuse** et la **Société Bénéficiaire** sont désignées ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

E X P O S E

L'**Apporteuse** a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts :

- la prise de participation dans toutes sociétés, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou autrement, et notamment dans toutes sociétés ayant pour objet la location d'immeubles, de fonds de commerce, le tout en vue du développement d'opérations en résidences ou hôtels de tourisme, résidences hôtelières ou para-hôtelières.
- la réalisation d'acquisitions foncières, l'aménagement de terrains, la revente desdits terrains, la réalisation d'opérations de construction,
- la réalisation d'opération de commercialisation immobilière et de gestion,

- l'exploitation sous toutes ses formes de résidences, d'hôtels, locaux vides ou meublés : toutes activités d'organisation et d'animation des séjours, des loisirs et des vacances ; toutes participations directes ou indirectes dans toutes sociétés françaises ou étrangères se rapportant à ces activités ;
- la gestion et l'assistance technique, administrative, juridique et financière de ces mêmes sociétés et de leurs filiales ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser le développement.

L'**Apporteuse** a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 29 septembre 2008 pour une durée de 50 années jusqu'au 28 septembre 2058. Son capital social s'élève à ce jour à 89.527.250 euros, divisé en 8.952.725 actions d'une valeur nominale de 10 euros chacune, toutes de même catégorie.

L'exercice social de l'**Apporteuse** commence le 1er octobre et se termine le 30 septembre de l'année suivante.

L'**Apporteuse** n'a pas procédé à l'offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions, n'a pas émis d'actions de préférence, ni d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote, ni de certificats d'investissement, ni de parts de fondateur, ni d'obligations, ni de valeurs mobilières composées donnant accès ou non au capital de la société.

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

- de proposer tous services aux maîtres d'ouvrages publics ou privés concernant l'exploitation ou la gestion de résidences immobilières, en particulier celles destinées aux étudiants, résidences nues, meublées, sociales, para-hôtelières ou hôtelières, de parcs résidentiels, avec services composés de maisons locatives ou en accession à la propriété et des espaces commerciaux, de loisirs ou culturels,
- de prendre à bail commercial ou civil lesdites résidences et d'en assurer l'exploitation directe ou indirecte, notamment par sous-location,
- d'exploiter directement ou par mandat les immeubles, d'en confier la gestion partiellement ou totalement à une société répondant aux obligations de la loi du 2 janvier 1970 et de son décret du 20 juillet 1972,
- de réaliser l'acquisition ou la cession de tous biens ou équipements de nature mobilière ou immobilière liée à l'objet ci-dessus,
- de fournir, en tant que de besoin, toutes garanties de loyers ou de résultats,
- d'accepter toutes fonctions de gérant dans des sociétés en participation ou à des groupements d'intérêt économique,
- de créer toutes filiales nécessaires à la réalisation de l'objet social,
- et plus généralement, effectuer toutes opérations annexes ou connexes se rapportant à l'objet social.

La **Bénéficiaire** a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 9 juillet 2009 pour une durée de 99 années jusqu'au 9 juillet 2108. Son capital social s'élève à ce jour à 484.490 euros, divisé en 48.449 actions d'une valeur nominale de 10 euros chacune, toutes de même catégorie.

L'exercice social de la **Bénéficiaire** commence le 1er octobre et se termine le 30 septembre de l'année suivante.

La **Bénéficiaire** n'a pas procédé à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses actions, n'a pas émis d'actions de préférence, ni d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote, ni de certificats d'investissement, ni de parts de fondateur, ni d'obligations, ni de valeurs mobilières composées donnant accès ou non au capital de la société.

ACTIONNARIAT ET DIRECTION DES PARTIES À L'APPORT

L'**Apporteuse** est détenue à 100% par la société PV-CP HOLDING EXPLOITATION, société par actions simplifiée, ayant son siège social situé L'Artois – Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai, 75947 Paris cedex 19, et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 508 321 312 (« **PVCP Holding Exploitation** »).

La **Bénéficiaire** est également détenue à 100% par PV-CP HOLDING EXPLOITATION, de sorte qu'il n'existe aucun lien capitalistique entre les Parties.

Il est par ailleurs précisé que dans le cadre de la Réorganisation (tel que définie ci-dessous), PVCP Holding Exploitation fera l'objet d'une fusion-absorption par la société Pierre & Vacances Tourisme Europe SAS, société par actions simplifiée au capital de 52.590.405 euros, ayant son siège social situé L'Artois – Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai, 75947 Paris cedex 19, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 417 582 301, qui elle-même fera l'objet d'une fusion-absorption par la société Pierre et Vacances SA, société anonyme, ayant son siège social situé L'Artois – Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai, 75947 Paris cedex 19, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 316 580 869 (« **PVSA** »), société tête du Groupe (tel que défini ci-dessous). A l'issue de cette opération de fusion et préalablement à la réalisation de l'Apport (tel que défini ci-dessous), l'**Apporteuse** et la **Bénéficiaire** seront détenues à 100% par PVSA.

L'Apporteuse et la **Bénéficiaire** n'ont pas de dirigeants communs.

MOTIFS ET BUTS DE L'APPORT

A l'initiative de la société S.I.T.I. SA, le Groupe Pierre & Vacances (le « **Groupe** ») a entrepris la mise en œuvre d'un nouveau plan stratégique, intitulé "*Change up*", qui repose notamment sur (i) l'optimisation de l'existant, (ii) la réalisation de nouveaux projets de développements ciblés et rentables, (iii) ainsi que sur une nouvelle organisation plus agile et entrepreneuriale. Cette nouvelle organisation opérationnelle consiste à regrouper chacune des activités du Groupe au sein de *Business Lines* distinctes et autonomes.

Certaines activités du Groupe n'étant pas regroupées au sein de sous-groupes juridiques distincts et certaines sociétés exerçant plusieurs activités, il est envisagé de procéder à une réorganisation juridique du Groupe (la « **Réorganisation** ») au service de cette nouvelle organisation opérationnelle prévue dans le cadre du plan *Change up*. Cette Réorganisation a pour objectif notamment de:

- créer, pour chaque *Business Line* ciblée par le plan *Change up*, un sous-ensemble de sociétés rassemblant les activités et fonctions de personnels correspondantes, permettant à chacune *Business Line* de fonctionner de manière autonome,

- simplifier et rationnaliser l'organisation générale et juridique du Groupe et ses procédures internes,

- simplifier le suivi des performances et la gestion des *Business Lines*,

- responsabiliser le management de chaque *Business Line*.

Dans le cadre de la Réorganisation, les opérations suivantes seront d'ores et déjà réalisées d'un point de de vue juridique à la Date de Réalisation Juridique (tel que ce terme est défini ci-après) de l'Apport, étant précisé que toutes ces opérations seront réalisées le même jour :

- la fusion simplifiée de PVCP Holding Exploitation dans PVT Europe ;
- la fusion simplifiée de PVT Europe dans PVSA ;
- l'apport partiel d'actifs par PV-CP Distribution de la branche d'activité "Distribution Center Parcs" à Pierre et Vacances Investissement 57 (future CP Distribution) ;
- l'apport partiel d'actifs par CP Resorts France de la branche d'activité "Exploitation des parcs français" à Pierre et Vacances Investissement 58 (future CP Resorts Exploitation France) ;
- la cession par la société PV-CP Distribution, à la société Center Parcs Resorts France (future CP Holding), de la participation qui sera détenue par PV-CP Distribution dans le capital de la société Pierre et Vacances Investissement 57 (future CP Distribution) à l'issue de l'opération d'apport partiel d'actifs susvisée ;
- l'apport en nature par PVSA au profit de la société Center Parcs Resorts France (future CP Holding) de sa participation dans le capital de la société PVCP Support Services B.V. et de la participation qu'elle détiendra dans le capital de la société Center Parcs Europe N.V.

Il est ensuite envisagé, dans le cadre de la Réorganisation et plus précisément dans le cadre de la réorganisation de la *Business Line* City, de procéder à l'opération d'apport par PV Residences & Resorts France de sa branche d'activité « City » à PVCP City par voie d'un apport partiel d'actifs aux conditions définies aux articles L.236-16 à L.236-21 du Code de commerce (l' « **Apport** »). En l'absence de lien capitalistique entre les Parties, l'Apport ne sera pas soumis au régime des scissions simplifié prévu à l'article L. 236-22, alinéa 2 du Code de commerce.

Il est par ailleurs envisagé que les nouveaux titres émis par la **Bénéficiaire** en rémunération de l'Apport au profit de l'**Apporteuse** conformément au présent Projet de Traité (tel que défini ci-dessous) feront l'objet d'une attribution par cette dernière au profit de son associé unique, PVSA. Ainsi, la **Bénéficiaire** continuera d'être détenue à 100% à l'issue de ladite attribution par PVSA, devenue associé unique de la **Bénéficiaire** et de l'**Apporteuse** au lieu et place de PVCP Holding Exploitation à l'issue de l'opération de fusion-absorption susvisée.

Aussi, les Parties ont convenu de signer le présent projet de traité d'apport partiel d'actifs (le « **Projet de Traité** »).

CONVENTION

ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT TRAITE

1.1 APPORT PARTIEL D'ACTIFS SOUMIS AU REGIME DES SCISSIONS

Les Parties décident de placer l'Apport, objet des présentes, sous le régime juridique des scissions prévu par les articles L.236-16 à L.236-21 du Code de commerce, conformément à la faculté qui leur est offerte par l'article L.236-22 du Code de commerce.

1.2 BRANCHE D'ACTIVITE APPORTEE

Dans le cadre de l'Apport, l'**Apporteuse** transmettra, sous les conditions ordinaires de fait et de droit et celles faisant l'objet des présentes, l'intégralité des éléments d'actif et de passif détaillés ci-après afférents à l'activité « City » définie ci-après, constituant une branche complète et autonome d'activité (la « **Branche d'Activité** ») :

- l'activité d'exploitation et de gestion de résidences ou hôtels de tourisme, résidences hôtelières ou para-hôtelières se rapportant à l'activité "City" (dont la liste figure en **Annexe 1** des présentes), ainsi que la distribution des produits « City ».

La désignation des éléments d'actif apportés et des éléments de passif transmis par l'Apporteuse ainsi que les conditions de leur transmission sont plus amplement décrites ci-après.

ARTICLE 2 – COMPTES DE REFERENCE UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'APPORT PARTIEL D'ACTIFS

Les Parties sont convenues de fixer la date de réalisation juridique du présent Apport au 1er février 2021 (la « **Date de Réalisation Juridique** »), en application des dispositions de l'article L.236-4 du Code de Commerce, et sous réserve de la réalisation de la condition suspensive mentionnée à l'article 15.1 ci-dessous.

Le présent Apport constituant une mesure de restructuration juridique interne, les éléments d'actif et de passif de l'**Apporteuse** seront apportés à leur valeur nette comptable, soit la valeur pour laquelle ils figurent dans les comptes de l'Apporteuse au 30 septembre 2020 tel qu'indiqué à l'article 3.1 ci-dessous.

Il est en outre envisagé de donner un caractère rétroactif à l'Apport, d'un point de vue comptable et fiscal, au 1er octobre 2020, soit le premier jour de l'exercice social en cours de l'**Apporteuse** et de la **Bénéficiaire**. Toutes les opérations actives et passives réalisées par l'**Apporteuse** depuis le 1er octobre 2020 jusqu'à la Date de Réalisation Juridique de l'Apport, et concernant la Branche d'Activité apportée, seront considérées comme accomplies par la **Bénéficiaire**.

Pour ce faire, les Parties sont convenues de prendre pour référence dans le présent Projet de Traité les valeurs nettes comptables des actifs et passifs de l'**Apporteuse** arrêtées dans un état comptable relatif à la Branche d'Activité au 30 septembre 2020 issu des comptes annuels de l'**Apporteuse** au 30 septembre 2020 (les « **Comptes de Référence** »).

Une copie des Comptes de Référence de l'**Apporteuse** figure en **Annexe 2** aux présentes, et seront mis à la disposition des associés conformément à l'article R.236-3 du Code de commerce.

La parité d'échange est calculée sur la base de la valeur réelle de la Branche d'Activité apportée par l'**Apporteuse** à la **Bénéficiaire** et de la valeur réelle de la **Bénéficiaire**.

ARTICLE 3 – COMMISSAIRE AUX APPORTS

Dans les conditions prévues à l'article L. 225-8 du Code de commerce, l'associé unique respectif de l'**Apporteuse** et de la **Bénéficiaire**, a décidé par une décision prise le 30 octobre 2020 de ne pas désigner de Commissaire à la scission conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions des articles L.236-22, L.236-16, L.236-10 et L.225-147 du Code de Commerce, l'associé unique de la **Bénéficiaire** a, par une décision prise le 30 octobre 2020, décidé de désigner Monsieur Hatim Radjabaly du cabinet HR Audit et Conseil, situé 68 Rue d'Hauteville, 75010 Paris, France, en qualité de commissaire aux apports pour le présent Apport.

En application des dispositions susvisées, Monsieur Hatim Radjabaly est chargé de la mission suivante :

- Apprécier la valeur des apports en nature devant être effectués au titre de l'Apport réalisé par l'**Apporteuse** au profit de la **Bénéficiaire**, et
- Etablir les rapports prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 4 - DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF APPORTES

4.1. EVALUATION DE LA BRANCHE D'ACTIVITE APPORTEE PAR L'APPORTEUSE

Pour la détermination de la valeur des éléments de la Branche d'Activité transmise par l'***Apporteuse*** à la ***Bénéficiaire*** aux fins de comptabilisation chez cette dernière, les éléments transmis ont été évalués conformément au règlement CRC 2004-01, à l'avis CNC du 25 mars 2004 (arrêté du 7 juin 2004, JO du 8 juin 2004, page 10115), aux articles 710-1 et suivants du PCG issus du règlement n° 2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité des Normes comptables, homologué par arrêté du 26 décembre 2017, à savoir sur la base des valeurs nettes comptables figurant au bilan de l'Apporteuse à la date du 30 septembre 2020 puisque la date d'effet comptable de l'Apport, telle que retenue par les Parties, est le 1er octobre 2020.

4.2. DESIGNATION DES ELEMENTS D'ACTIF ET DE PASSIF APPORTES

Dans le cadre de l'Apport objet des présentes, l'**Apporteuse** transmet à la **Bénéficiaire**, sous les conditions ordinaires de fait et de droit et les conditions stipulées aux présentes, l'intégralité des éléments d'actif et de passif, sans limitation ni réserve, se rapportant à la Branche d'Activité à la Date de Réalisation Juridique du présent Apport. L'énonciation figurant ci-après n'a en conséquence qu'un caractère indicatif et non pas limitatif.

4.2.1. Éléments d'actif apportés :

Actif immobilisé	**Valeur brute**	**Amortissement / provisions**	**Valeur nette**
Immobilisations incorporelles			
• Fonds commercial	34 472 281 €	34 472 281 €	0- €
• Logiciel informatique	- €	- €	- €
• Concessions, brevets, droits similaires	21 567 €	11 652 €	9 915 €
Total des immobilisations incorporelles	**34 493 848 €**	**34 483 933 €**	**9 915 €**
Immobilisations corporelles			
• Terrains	727 602 €	- €	727 602 €

• Constructions		3 761 537	€	3 087 375	€	674 162	€
• Matériel informatique		-	€	-	€	-	€
• Mobilier de bureau		-	€	-	€	-	€
• Matériels et installations techniques		3 469 179	€	1 593 674	€	1 875 505	€
• Autres immobilisations corporelles		15 321 552	€	8 084 476	€	7 237 076	€
• Immobilisations corporelles en cours		198 551	€	-	€	198 551	€
Total des immobilisations corporelles		**23 478 421**	**€**	**12 765 525**	**€**	**10 712 896**	**€**
Immobilisations financières							
• Titres de participation		-	€	-	€	-	€
• Autres participations		-	€	-	€	-	€
• Prêts		-	€	-	€	-	€
• Autres immobilisations financières		240 672	€	-	€	240 672	€
Total des immobilisations financières		240.672		-		240.672	
Total de l'actif immobilisé		**58 212 941**	**€**	**47 249 458**	**€**	**10 963 483**	**€**

Actif circulant		**Valeur brute**		**Amortissement / provisions**		**Valeur nette**	
• Stocks et en cours		437 902	€	-	€	437 902	€
• Avances, acomptes versés sur commandes		24 640 817	€	-	€	24 640 817	€
• Créances clients et comptes rattachés		5 516 381	€	569 065	€	4 947 316	€
• Stock de marchandises OEM		-	€	-	€	-	€
• Autres créances		4 615 526	€	74 065	€	4 541 461	€
• Disponibilités		411 698	€	-	€	411 698	€

• Charges constatées d'avance		1 579 518	€	-	€	1 579 518	€
Total de l'actif circulant		**37 201 842**	**€**	**643 130**	**€**	**36 558 712**	**€**
TOTAL DE L'ACTIF APPORTE		**95 414 783**	**€**	**47 892 588**	**€**	**47 522 195**	**€**

4.2.2. Éléments de passif transmis :

Provisions		**Montant**	
• Provisions pour charges		1 119 835	€
Total provisions		**1 119 835**	**€**
Dettes			
• Emprunts et dettes financières diverses		2 657 578	€
• Avances et acomptes reçus		2 880 593	€
• Fournisseurs et comptes rattachés		37 236 384	€
• Dettes fiscales et sociales		921 337	€
• Autres dettes		623 401	€
• Produits constatés d'avance		1 027 189	€
Total des dettes		**45 346 481**	**€**
TOTAL DU PASSIF TRANSMIS		**46 466 316**	**€**

4.3. ACTIF NET APPORTE

La valeur de l'actif de la Branche d'Activité au 30 septembre 2020 étant de :	47 522 195€
La valeur du passif pris en charge à la même date s'élevant à :	46 466 316€
La valeur de l'actif net apporté au 30 septembre 2020 ressort en conséquence à :	**1 055 879€**

Il est précisé en outre que les engagements hors bilan de l'**Apporteuse** se rapportant à la Branche d'Activité seront repris de plein droit par la **Bénéficiaire** à la Date de Réalisation Juridique du présent Apport.

ARTICLE 5 – PARITE D'ECHANGE – REMUNERATION DE L'APPORT – AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA BENEFICIAIRE – PRIME D'APPORT

5.1. EVALUATION DE LA BRANCHE D'ACTIVITE OBJET DE L'APPORT

L'évaluation de la Branche d'Activité apportée par l'**Apporteuse** a fait ressortir la valeur réelle suivante:	25 572 125,64€

5.2. EVALUATION DE LA BENEFICIAIRE

L'évaluation des actions de la **Bénéficiaire** a fait ressortir la valeur réelle suivante	24 389 346€
Le capital social de la **Bénéficiaire** étant actuellement divisé en 48.449 actions de 10 euros de valeur nominale chacune, la valeur réelle de chaque action ressort donc à :	503,40€

5.3. REMUNERATION DE L'APPORT

La rémunération de l'Apport est basée sur une parité d'échange qui a été déterminée sur la base des valeurs réelles respectives de la Branche d'Activité et de la **Bénéficiaire**.

Pour rémunérer l'Apport effectué par l'**Apporteuse** à la **Bénéficiaire**, il sera procédé par cette dernière à la création de 50.798,57 (507.985,7 € / 10 €) actions nouvelles de la **Bénéficiaire**, que les Parties décident d'arrondir à 50.798 actions nouvelles de la **Bénéficiaire** d'une valeur nominale de 10 euros chacune, toutes entièrement libérées et destinées à être attribuées à l'**Apporteuse**. Le capital social de la **Bénéficiaire** sera donc augmenté de 507.980 euros et s'élèvera à 992.470 euros.

La valeur réelle des actions nouvelles de la **Bénéficiaire** rémunérant l'Apport sera, à l'issue de la réalisation de l'Apport, égale à la valeur réelle de la Branche d'Activité apportée.

Les actions nouvelles de la **Bénéficiaire** ainsi attribuées porteront jouissance à la Date de Réalisation Juridique de l'Apport. Elles seront, sous la seule réserve de leur date de jouissance, entièrement assimilées aux actions composant actuellement le capital social de la **Bénéficiaire**, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Conformément à l'article L.228-10 du Code de Commerce, les actions nouvelles de la **Bénéficiaire** seront négociables à compter de la Date de Réalisation Juridique de l'Apport.

5.4. PRIME D'APPORT

La différence positive entre la valeur nette comptable de la Branche d'Activité, soit 1 055 879 euros et le montant de l'augmentation de capital calculée sur la base des valeurs réelles, soit 507.980 euros, sera affectée au compte "prime d'émission" (prime d'apport), soit un montant de 547 899 euros.

ARTICLE 6 - PROPRIETE – DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

6.1. PROPRIETE ET ENTREE EN JOUISSANCE DES ELEMENTS D'ACTIF ET DE PASSIF APPORTES

La **Bénéficiaire** deviendra propriétaire et entrera en jouissance effective des éléments d'actif et de passif apportés, sous réserve de la réalisation de la condition suspensive prévue à l'article 15 ci-après, à compter de la Date de Réalisation Juridique de l'Apport.

La **Bénéficiaire** recevra lesdits éléments dans la consistance où ils se trouveront à la Date de Réalisation Juridique.

6.2. DATE D'EFFET FISCAL ET COMPTABLE

Tel qu'indiqué à l'article 2 ci-dessus, l'Apport des éléments d'actif et de passif prendra effet au 1er octobre 2020 d'un point de vue fiscal et comptable, un effet rétroactif ayant été conféré à l'Apport d'un point de vue fiscal et comptable.

6.3. GESTION EN BON PERE DE FAMILLE

L'**Apporteuse** s'engage à ne procéder, à compter de la date des présentes et jusqu'à la Date de Réalisation Juridique, à aucune disposition d'actif ou création de passif se rapportant à la Branche d'Activité, autre que dans le cadre d'une gestion en bon père de famille.

L'**Apporteuse** fera ses meilleurs efforts pour préserver et protéger, d'ici à la Date de Réalisation Juridique, les actifs transférés.

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT

Le présent Apport est fait sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière et, notamment, sous celles suivantes :

- La **Bénéficiaire** prendra les biens et droits à elle apportés avec tous les éléments corporels et incorporels, en ce compris les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où tout se trouvera, à la Date de Réalisation Juridique, sans pouvoir élever aucune réclamation, pour quelque cause que ce soit.

- A compter de la Date de Réalisation Juridique, la **Bénéficiaire** fera son affaire personnelle, en lieu et place de l'**Apporteuse**, de l'exécution ou de la résiliation de tous contrats, conventions, accords, traités, marchés et engagements, quels qu'ils soient, intervenus notamment avec les fournisseurs, le personnel ou les créanciers de l'**Apporteuse** et résultant de l'exploitation de la Branche d'Activité apportée.

- La **Bénéficiaire** sera substituée à l'**Apporteuse** dans tous les droits et obligations pouvant résulter desdits contrats, conventions, accords et engagements quels qu'ils soient, ainsi que dans tous droits, actions, hypothèques, privilèges, garanties et sûretés personnelles ou réelles attachés aux biens et créances transmis à la **Bénéficiaire** au résultat de l'Apport.

- La **Bénéficiaire** aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elles apportés et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de l'Apport, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.

  Conformément au principe de la transmission universelle du patrimoine, l'intégralité des titres des sociétés du Groupe détenues par l'**Apporteuse** et se rapportant à la Branche d'Activité seront transférées par effet de l'Apport à la **Bénéficiaire** à la Date de Réalisation Juridique. À ce titre, les Parties accompliront toutes les formalités et plus généralement feront tout le nécessaire pour rendre le transfert desdites actions opposable aux sociétés concernées et vis-à-vis de tous tiers.

- A compter de la Date de Réalisation Juridique, la **Bénéficiaire** sera tenue de la totalité du passif grevant les biens, droits et valeurs apportés dans les termes et conditions où ce passif sera exigible.

- A compter de la Date de Réalisation Juridique, la **Bénéficiaire** supportera et acquittera tous loyers, cotisations d'assurance et généralement toutes charges pouvant grever les biens, droits et valeurs apportés par l'**Apporteuse**.

- La **Bénéficiaire** aura la faculté de poursuivre, engager ou arrêter toutes actions judiciaires et transactions se rapportant aux biens, droits et valeurs apportés par l'**Apporteuse**, tant en demande qu'en défense. Les bénéfices et charges de ces actions incomberont uniquement à la **Bénéficiaire** qui s'y oblige.

- La **Bénéficiaire** se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celles dont font partie les biens et droits apportés, et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout, à ses risques et périls.

ARTICLE 8 – REPRISE DU PERSONNEL

Aucun salarié de l'**Apporteuse** ne sera transféré à la **Bénéficiaire** dans le cadre du présent Apport.

ARTICLE 9 – CONTRATS APPORTES

Conformément au principe de la transmission universelle du patrimoine, tous les contrats inclus dans le périmètre de la Branche d'Activité, en ce compris les contrats clients, les contrats fournisseurs et les contrats de mandats de gestion, seront transférés à la **Bénéficiaire** à compter de la Date de Réalisation Juridique.

S'agissant des contrats, conventions, biens, droits ou valeurs dont la transmission serait subordonnée à un accord ou un agrément quelconque d'un cocontractant de l'**Apporteuse** ou d'un tiers, l'**Apporteuse** sollicitera en temps utile, c'est-à-dire d'ici la Date de Réalisation Juridique, et avec le concours de la **Bénéficiaire**, les accords ou agréments nécessaires.

ARTICLE 10 – FORMALITES DE REGULARISATION

La Bénéficiaire accomplira, en tant que de besoin, toutes les formalités qui seraient éventuellement nécessaires à l'effet de régulariser la transmission à son profit des biens, droits et valeurs apportés par l'**Apporteuse** et de rendre cette transmission opposable aux tiers.

ARTICLE 11 – DROIT DES CREANCIERS NON OBLIGATAIRES

11.1 NON SOLIDARITE

Conformément à la faculté qui leur est offerte par l'article L.236-21 du Code de Commerce, les Parties conviennent expressément que le passif transmis sera supporté par la **Bénéficiaire** seule, sans solidarité de l'**Apporteuse**.

11.2. OPPOSITION

Les créanciers de l'**Apporteuse** et de la **Bénéficiaire** pourront faire opposition dans les conditions prévues à l'article L.236-14 du Code de Commerce. L'opposition sera faite devant le Tribunal de commerce compétent qui pourra :

- soit rejeter l'opposition,
- soit ordonner le remboursement des créances, ou
- soit ordonner la constitution de garanties.

Conformément aux dispositions légales, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations d'Apport.

ARTICLE 12 - DECLARATIONS FISCALES

12.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les Parties déclarent qu'elles sont passibles de l'impôt sur les sociétés tel que prévu par le Code Général des Impôts.

Les représentants de chacune des Parties s'engagent à ce que celles-ci se conforment aux dispositions légales en vigueur en ce qui concerne, entre autres, les déclarations à établir pour le paiement de l'impôt sur les sociétés comme toutes les charges et taxes résultant de la réalisation définitive du présent apport conformément à ce qui est mentionné ci-après.

12.2. IMPOT SUR LES SOCIETES - EFFET RETROACTIF FISCAL

Les Parties déclarent que l'Apport aura un effet rétroactif fiscal au 1er octobre 2020.

En conséquence, les résultats, bénéficiaires ou déficitaires, produits depuis cette date par l'exploitation de la Branche d'Activité apportée seront inclus dans le résultat imposable de la **Bénéficiaire.**

En matière d'impôt sur les sociétés, les Parties déclarent que l'Apport porte sur une branche complète et autonome d'activité au sens de l'article 210 B du Code Général des Impôts (ci-après « **CGI** ») et qu'il est placé sous le régime de faveur des fusions prévu par l'article 210 A du Code Général des Impôts.

En conséquence, la **Bénéficiaire** s'engage expressément à respecter l'ensemble des dispositions et prescriptions de l'article 210 A du Code Général des Impôts, et notamment :

- reprendre à son passif, le cas échéant, les provisions relatives à la branche complète et autonome d'activité apportée dont l'imposition aurait été différée chez l'**Apporteuse** et qui ne deviennent pas sans objet du fait du présent apport ainsi que, le cas échéant, la

réserve spéciale où l'**Apporteuse** a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés aux taux réduits 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 CGI,

- se substituer, le cas échéant, à l'**Apporteuse** pour la réintégration, des résultats et des plus-values afférentes aux éléments qui lui sont apportés et dont la prise en compte aurait été différée pour l'imposition de cette dernière,

- calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables (et des titres du portefeuille qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A, 6 du CGI), qui lui sont apportées, , d'après la valeur qu'avaient lesdits biens du point de vue fiscal dans les écritures de l'**Apporteuse** ;

- réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés dans les délais et les conditions prévues par l'alinéa 3 (d) de l'article 210 A du CGI, les plus values dégagées par l'**Apporteuse**, lors de l'apport des biens amortissables. Cet engagement comprend l'obligation faite à la Bénéficiaire, en vertu des dispositions de l'alinéa 3 (d) de l'article 210 A précité, de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables apportés, à l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à la date de ladite cession. ;

- l'ensemble des apports étant transcrits sur la base de leur valeur comptable, reprendre à son bilan l'ensemble des écritures comptables de l'**Apporteuse** au 30 septembre 2020 relatives aux éléments apportés (valeurs d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation) en faisant ressortir la ventilation des valeurs nettes comptables entre la valeur d'origine des éléments de l'actif immobilisé et les amortissements et provisions pour dépréciation constatée, et continuer de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de l'**Apporteuse**,

- inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations ou les biens qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A du CGI pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'**Apporteuse**, ou à défaut, comprendre dans ses résultats de l'exercice d'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'**Apporteuse** ;

- plus généralement, reprendre et respecter l'ensemble des engagements souscrits, le cas échéant, par l'**Apporteuse** dans le cadre d'opérations antérieures d'apports partiels d'actif ou de fusions ou d'opérations assimilées, et reprendre, en tant que de besoin, les engagements de conservation qui auraient été pris ou repris par l'**Apporteuse** au titre de l'article 210 E du CGI. La **Bénéficiaire** se substituera à tous les engagements qu'aurait pu prendre l'**Apporteuse** à l'occasion d'opérations de fusion ou d'apport partiel d'actifs soumis au régime prévu aux articles 210 A et 210 B du CGI qui se rapporteraient à des éléments apportés au titre du présent apport,

- de procéder, à concurrence de la fraction desdites sommes restant à taxer à la Date de Réalisation de l'Apport, à la réintégration des subventions d'équipement obtenues, le cas échéant, par l'Apporteuse; échelonner cette réintégration sur les durées prescrites par les dispositions légales,

- se conformer aux obligations déclaratives prévues par l'article 54 septies du CGI, y compris pour le portefeuille ne bénéficiant pas du régime des plus-values à long terme.

En outre:

- La **Bénéficiaire** s'engage à joindre à sa déclaration de résultat de l'exercice de réalisation de l'Apport et des exercices suivants, tant qu'il existera à son bilan des éléments auxquels est attaché un sursis d'imposition du fait de l'Apport, un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition conformément au modèle fourni par l'administration fiscale, faisant apparaître, pour chaque nature d'élément compris dans l'Apport, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, en application des dispositions des articles 54 septies I du Code Général des Impôts et 38 quindéciès I et II de l'annexe III du Code Général des Impôts;

- La **Bénéficiaire** s'engage également à tenir à la disposition de l'administration fiscale le registre de suivi des plus-values sur éléments d'actif non amortissables ayant donné lieu à un sursis ou un report d'imposition, prévu à l'article 54 septies II du Code Général des Impôts, jusqu'à la fin de la troisième année suivant celle au titre de laquelle le dernier bien porté sur le registre est sorti de son actif ;

- L'**Apporteuse** s'engage à joindre à sa déclaration de résultat de l'exercice de réalisation de l'apport et, le cas échéant, lors des exercices suivants un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition, en application des dispositions de l'article 54 septies I du Code Général des Impôts. Dans la mesure où les titres seront attribués à PVSA, cette dernière devra joindre à sa déclaration annuelle de résultat un état faisant apparaitre la date et la nature de l'opération ainsi que la valeur fiscale des titres attribués.

12.3. <u>TVA</u>

Le présent apport est placé sous le régime défini par l'article 257 bis du Code Général des Impôts qui prévoit la dispense d'imposition à la TVA des livraisons de biens et prestations de services réalisées entre redevables de la TVA et intervenant dans le cadre de la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens.

La **Bénéficiaire** de l'Apport est réputée continuer la personne de l'**Apporteuse** et ainsi se trouve subrogée dans tous ses droits et obligations au titre des Actifs Apportés.

La **Bénéficiaire** sera notamment tenue de procéder, le cas échéant, aux régularisations des droits à déduction prévues par la réglementation applicable auxquelles l'**Apporteuse** aurait été tenue de procéder si elle avait poursuivi l'exercice de l'activité apportée.

Conformément aux dispositions prévues par l'article 287-5-c du Code Général des Impôts, le montant total hors taxe des actifs et Passifs Transmis sera reporté sur la déclaration mensuelle

de chiffre d'affaires (CA 3) de l'**Apporteuse** et de la **Bénéficiaire**, ligne 05 "*Autres opérations non imposables*".

Si l'administration fiscale devait définitivement remettre en cause le régime de dispense de TVA, l'**Apporteuse** émettra, à l'attention de la **Bénéficiaire** une ou plusieurs factures rectificative(s) avec TVA française, ces factures ouvrant droit à déduction dans les conditions de droit commun au niveau de cette dernière.

La fraction du crédit de TVA se rapportant à la branche d'activité apportée dont l'Apporteuse disposerait au jour de la réalisation définitive de l'apport sera transférée à la Société Bénéficiaire sous la forme d'une créance monétaire à l'encontre de l'Apporteuse.

12.4. DROITS D'ENREGISTREMENT

L'ensemble des biens et droits apportés par l'Apporteuse constituant une branche complète et autonome d'activité au sens de l'article 301 E de l'annexe II du Code Général des Impôts, l'Apport sera donc exonéré de droits d'enregistrement en application du régime de faveur prévu par l'article 816 du Code Général des Impôts.

ARTICLE 13 - DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS

Les Parties conviennent que l'**Apporteuse** ne prend aucun engagement et ne donne aucune garantie de quelque nature que ce soit à la **Bénéficiaire**, notamment en ce qui concerne :

(i) la valeur de l'un quelconque des éléments d'actif et de passif apportés ;

(ii) l'absence d'une quelconque sûreté grevant l'un quelconque des éléments d'actif apportés ;

(iii) l'absence de toute demande reconventionnelle ou autre liée à toute réclamation, y compris celles portant sur les comptes clients, se rapportant à la Branche d'Activité ;

(iv) l'aptitude ou la suffisance de tout titre, document ou acte délivré au titre du présent Projet de Traité, à conférer à leur porteur la pleine propriété et la jouissance des éléments d'actif concernés.

ARTICLE 14 – BIENS IMMOBILIERS

Les biens immobiliers afférents à la Branche d'Activité sont listés à l'**Annexe 3**. Il est précisé que, pour des raisons de confidentialité, cette liste ne sera pas déposée au greffe du Tribunal de Commerce.

Les biens immobiliers afférents à la Branche d'Activité sont apportés tels qu'ils existent, avec toutes les aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Le représentant de l'Apporteuse déclare par les présentes que les biens immobiliers apportés au titre du Projet de Traité sont libres de tous privilèges ou hypothèques, à l'exception des inscriptions mentionnées en **Annexe 3**.

Le représentant de l'Apporteuse déclare par les présentes que les biens immobiliers apportés au titre du Projet de Traité ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles résultant de la situation matérielle desdits biens immobiliers et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Une copie du Projet de Traité, incluant l'annexe relative aux actifs immobiliers apportés, fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'étude Thibierge Notaires, avec reconnaissance de signatures, afin que cet acte acquière tous les effets d'un acte authentique. Le notaire détaillera, le cas échéant, les actifs immobiliers apportés.

- Renonciation au privilège du vendeur et à l'action résolutoire

Le représentant de l'Apporteuse renonce par les présentes, au nom de l'Apporteuse, au privilège du vendeur dont elle bénéficie sur le transfert des biens immobiliers. En conséquence, dispense expresse est faite de l'inscription du privilège du vendeur des immeubles pour les biens immobiliers apportés à la Bénéficiaire au titre du présent Apport.

- Autres déclarations

Le représentant de l'Apporteuse déclare par les présentes avoir effectué ou fait effectuer toutes formalités nécessaires au transfert des biens immobiliers apportés à la Bénéficiaire au titre du présent Apport et s'engage à effectuer toutes formalités complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires ou utiles au transfert des biens immobiliers apportés.

ARTICLE 15 - REALISATION DEFINITIVE DE L'APPORT - CONDITION SUSPENSIVE

15.1. CONDITION SUSPENSIVE

Tel que mentionné à l'article 2 ci-dessus, la Date de Réalisation Juridique est fixée au 1er février 2021, sous condition de son approbation par l'associé unique respectif de l'**Apporteuse** et de la **Bénéficiaire**.

15.2. CADUCITE

À défaut de réalisation de l'Apport le 30 septembre 2021 au plus tard, le présent Projet de Traité pourrait être considéré comme nul et non avenu à la demande formulée par l'une ou l'autre des Parties, notifiée à l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 16 – PUBLICATION - FORMALITE DE DEPOT ET DE PUBLICITE - DELEGATION DE POUVOIRS A DES MANDATAIRES

16.1. PUBLICATION

Le présent Projet de Traité sera publié, conformément à la réglementation en vigueur.

16.2. FORMALITES

Les Parties accompliront ou pourront faire accomplir dans les délais légaux toutes les formalités de dépôt et de publicité nécessaires ou consécutives à la réalisation des présentes et, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers le présent Apport.

16.3. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi et rappelés dans les dispositions ci-dessus.

ARTICLE 17 - FRAIS ET DROITS

A défaut de disposition contraire dans le présent Projet de Traité, les Parties supporteront chacune leur part des frais, droits et honoraires engagés ou dus à l'occasion de la négociation, de la préparation ou de la mise en œuvre de l'Apport par l'**Apporteuse** de la Branche d'Activité à la **Bénéficiaire**.

La **Bénéficiaire** prendra à sa charge les droits d'enregistrement, droits de timbre et autres impôts résultant de la conclusion ou de la mise en œuvre du présent Projet de Traité

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les **Parties** font respectivement élection de domicile en leur siège social.

ARTICLE 19 - COMPETENCE

Le présent Projet de Traité est soumis au droit français.

Tout litige, entre les **Parties**, relatif aux présentes sera soumis à la compétence du Tribunal de Commerce de Paris.

Fait à PARIS, le 16 décembre 2020

En six (6) exemplaires originaux

PV RESIDENCES & RESORTS FRANCE
Représentée par Monsieur Yann Caillère

PV-CP CITY
Représentée par Monsieur Dominique Ménigault