

Didier Kling
Didier Kling Expertise & Conseil
28, avenue Hoche
75008 Paris
833 684 988 R.C.S. Paris

Jean-Noël Munoz
Abergel & Associés
143, rue de la Pompe
75116 Paris
338 512 635 RCS Paris

Accor Luxury and Lifestyle

Société par actions simplifiée au capital de 2 834 261 euros

82, rue Henri Farman - 92130 Issy-les-Moulineaux

Apport partiel d'actif

Rapport du collège des commissaires à la scission sur la rémunération des apports

25 avril 2024

Ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal de Commerce de Nanterre

en date du 14 décembre 2023

A Mesdames et Messieurs les actionnaires des sociétés Accor et Accor Luxury and Lifestyle,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 14 décembre 2023, concernant l'apport par la société Accor SA (ci-après « Accor SA » ou « l'Apporteuse ») à la société Accor Luxury and Lifestyle (ci-après « Accor LL », la « Société » ou la « Bénéficiaire ») des actifs et passifs relatifs à la branche complète d'activité correspondant à son activité Luxe et Lifestyle, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports conformément à l'article L.236-10 du code du commerce.

Nous rendons compte dans un rapport distinct de notre avis sur la valeur des apports.

Les conditions de l'apport ont été arrêtées dans le projet de traité d'apport partiel d'actif soumis au régime juridique des scissions signé par les représentants des sociétés concernées le 25 avril 2024.

Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de la rémunération des apports proposée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement de la rémunération proposée par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

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

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

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées à la branche d'activité apportée et aux actions de la société bénéficiaire
3. Appréciation du caractère équitable de la rémunération proposée
4. Conclusion

1. Présentation de l'opération et description des apports

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

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de branche complète d'activité s'inscrit dans le cadre d'une réorganisation du groupe Accor dont l'activité se décompose en deux divisions sur le plan opérationnel : une division Luxe & Lifestyle et une division Premium, Milieu de gamme & Economique.

L'apport de la division Luxe & Lifestyle à la société Accor LL est réalisée en vue de répondre au mieux aux évolutions du marché et d'offrir une meilleure qualité de service à toutes ses parties prenantes. La réalisation de cet apport permettra également une meilleure lisibilité des performances de chacune des deux divisions.

Au titre de cet apport (ci-après « l'Apport »), la société Accor SA apportera à la société Accor LL, les éléments tels que listés au point 1.4.1 ci-après.

Accor SA, associé unique d'Accor LL, recevra, en contrepartie de ses apports, des actions d'Accor LL selon une parité d'échange conventionnelle.

1.2. Présentation des sociétés concernées et liens entre les sociétés

1.2.1 Société bénéficiaire

La société Accor Luxury and Lifestyle est une société par actions simplifiée, constituée le 15 décembre 2022.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 922 496 187. Ses actions sont détenues à 100% par la société Accor SA.

A la date du présent rapport, le capital social d'Accor LL s'élève à 2 834 261 euros, divisé en 2 834 261 actions d'un euro de valeur nominale, de même catégorie.

Le capital social d'Accor LL a été augmenté en octobre 2023 dans le cadre de l'apport des éléments suivants :

- 1 166 666 obligations remboursables en actions de préférence de catégorie 1 émises par Potel et Chabot, SAS immatriculée au RCS de Paris sous le n°552 043 754 ;
- 701 113 820 actions ordinaires émises par Financière Louis, SAS immatriculée au RCS de Paris sous le n° 500 015 607 ;
- 75 808 344 obligations remboursables en actions de préférence de catégorie 2 émises par Financière Louis ;
- 15 650 501 obligations remboursables en actions de préférence de catégorie 1 émises par Financière Louis.

Accor LL a pour objet, en France et dans tous pays, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers, ou en participation avec des tiers :

- la propriété, le financement et l'exploitation directe, indirecte ou comme mandataire de tous hôtels, hébergements temporaires, restaurants, bars, de toute nature et de toute catégorie et, plus généralement, de tous établissements se rapportant à l'hôtellerie, la restauration, le tourisme, les loisirs et les métiers de services ;
- l'étude économique, financière et technique des projets et, en général, toutes prestations de services liées à la réalisation, l'organisation et l'exploitation des établissements définis ci-dessus et, notamment, tous actes concourant à la construction de ces établissements et tous actes de consultant s'y rapportant ;
- la commercialisation, la promotion et la distribution, notamment digitale, de tous hôtels, hébergements temporaires, restaurants, bars, de toute nature et de toute catégorie et, plus généralement, de tous établissements se rapportant à l'hôtellerie, l'hébergement temporaire, la restauration, le tourisme, les loisirs et de services ;
- la création de toute société nouvelle et la prise de participation par tous moyens dans toutes sociétés quel que soit leur objet ;
- plus généralement, la Société a pour objet, directement ou indirectement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, immobilières ou mobilières, civiles et commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires susceptibles d'en favoriser le développement.

1.2.2 Société apporteuse

Accor SA est une société anonyme à conseil d'administration, constituée le 4 juillet 1983. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 602 036 444.

Le capital social d'Accor SA s'élève à 727 098 372 euros et est divisé en 242 366 124 actions de trois euros de valeur nominale chacune.

Ses actions sont cotées sur Euronext Paris et sur le marché OTC aux USA.

Accor SA a pour objet, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers ou en participation avec des tiers :

- la propriété, le financement et l'exploitation directe, indirecte ou comme mandataire de tous hôtels, hébergements temporaires, restaurants, bars, de toute nature et de toute catégorie et, plus généralement, de tous établissements se rapportant à l'hôtellerie, la restauration, le tourisme, les loisirs et les métiers de services ;

- l'étude économique, financière et technique de projets et, en général, toutes prestations de services liées à la réalisation, l'organisation et l'exploitation des établissements définis ci-dessus et, notamment, tous actes concourant à la construction de ces établissements et tous actes de consultant s'y rapportant ;
- la commercialisation, la promotion et la distribution, notamment digitale, de tous hôtels, hébergements temporaires, restaurants, bars, de toute nature et de toute catégorie et, plus généralement, de tous établissements se rapportant à l'hôtellerie, l'hébergement temporaire, la restauration, le tourisme, les loisirs et de services ;
- la création de toute société nouvelle et la prise de participation par tous moyens dans toutes sociétés quel que soit leur objet ;
- plus généralement, la Société a pour objet, directement ou indirectement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, immobilières ou mobilières, civiles et commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires susceptibles d'en favoriser le développement.

1.2.3 Liens entre les sociétés et dirigeants communs

La société Accor SA détient 100% du capital de la société Accor LL.

Monsieur Sébastien Bazin est président-directeur général d'Accor SA et président d'Accor LL. Accor SA et Accor LL n'ont aucun autre mandataire social en commun.

L'Apporteur et la Bénéficiaire ont conclu une convention de gestion de trésorerie le 13 mars 2023, laquelle est toujours en vigueur à la date du présent rapport.

1.3. Modalités générales de l'opération

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'Apport

L'Apport porte sur une branche complète d'activité au sens de l'article 210-B 3° du code général des impôts. Il est effectué sous le régime juridique des scissions qui résulte des dispositions de la section 2 du chapitre VI du Titre III du Code de commerce, conformément à la faculté prévue à l'article L. 236-27 du Code de commerce.

Les parties sont convenus d'écarter toute solidarité entre elles en ce qui concerne le passif apporté dans le cadre de l'Apport.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation de l'Apport est soumise aux conditions suspensives prévues à l'article 5.1 du projet de traité d'apport, à savoir notamment l'approbation par les associés d'Accor SA et par l'associé unique d'Accor LL des conditions de l'Apport.

1.3.3. Date d'effet de l'opération

L'Apport prendra effet de manière rétroactive d'un point de vue comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2024.

1.4. Description et évaluation de l'Apport

1.4.1. Description de l'Apport

L'apport d'Accor SA comprend l'ensemble des éléments d'actifs, droits, passifs et obligations qui composent l'activité Luxe & Lifestyle apportée, tels que ces actifs, droits, passifs et obligations existeront à la date de réalisation de l'opération, en ce compris :

- a) tous droits de propriété industrielle, marques ou brevets se rapportant à l'Activité Luxe & Lifestyle Apportée en ce compris les marques The Purist, MGallery et Emblems ;
- b) les contrats de travail des membres du personnel liés ou rattachés à l'Activité Luxe & Lifestyle apportée transférés au Bénéficiaire par l'effet de l'article L. 1224-1 du code du travail dans le cadre de l'apport-scission ;
- c) les autres éléments incorporels exclusivement rattachés à l'activité Luxe & Lifestyle apportée, dont les contrats de management et de franchise ;
- d) les autres engagements hors bilan ;
- e) l'intégralité des actions, obligations, parts sociales et autres valeurs mobilières détenues par l'apporteur dans les sociétés suivantes, tel que détaillé à titre indicatif :
 - o 10.226.353 parts de SoLuxury HMC, société à responsabilité limitée dont le siège social est situé 82, rue Henri Farman - 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 501 623 748 RCS Nanterre ;
 - o 7.127.755 actions de FRHI Hotels & Resorts S.à.r.l, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 8-10 avenue de la gare - L-1610 Luxembourg - Grand-Duché du Luxembourg ;
 - o 31.878 actions de Accor Management US Inc., société de droit américain de l'Etat du Delaware dont le siège social est situé 137 National Plaza Suite 300, Unit 306 National Harbor, Maryland 20745 USA ;
 - o 921.481 actions de catégorie A1 et les 2.155 actions de préférence d'Ennismore Lifestyle Group Limited, société de droit anglais dont le siège social est situé 20 Old Bailey - Londres EC4M 7AN, Royaume Uni ;

- 2.906.735 actions et 10.000.000 obligations convertibles de Ken Group, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 62, rue Jouffroy d'Abbans - 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 489 723 858 RCS Paris ;
- 120.445 actions d'Orient Express, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 82, rue Henri Farman - 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 519 070 866 RCS Nanterre ;
- 35.183.604 actions de KNSA Hotels France, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 24, rue des Capucines, 75002 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 897 693 495 RCS Paris ;
- 18.394.744 actions de Segsmhi Lido (Le Lido), société par actions simplifiée dont le siège social est situé 116 bis, avenue des Champs Elysées - 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 662 029 057 RCS Paris ;
- 37.263.232 actions de Belle Rivière, société de droit mauritien dont le siège social est situé c/o Safy R Utilis Management Services Ltd, 7th Floor, Tower 1, Nexteracom Cybercity 72201 Ebene, Ile Maurice, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 61772 ;
- 2.353.674 actions de El Gezira Hotel Tourism Company, société de droit égyptien, dont le siège social est situé 3 El Thawra Council Zamalek - Postal code 11518- Cairo – El Gezira Building Hotel Sofitel, Egypte ;
- 2.499 parts de Margot Premium Hotels, société en nom collectif dont le siège social est situé 2, rue de la Mare Neuve - 91080 Évry-Courcouronnes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 420 863 367 RCS Evry ;
- 20.000 actions de Minhal France SA (Hotel Scribe), société anonyme dont le siège social est situé 1, rue Scribe - 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 999 990 286 RCS Paris ;
- 274 573 actions de Athens Airport Hot.CY, société de droit grec dont le siège social est situé c/o Sofitel Athens International Airport 19019 Spata Grece ;
- 100 actions de Cavod Ventures, société à responsabilité limitée de droit américain dont le siège social est situé 7014 13^{ème} rue, Suite 202, Brooklyn, NY, 11228 ;
- 841.156.980 actions de Banyan Tree Holdings Limited, société de droit singapourien dont le siège social est situé 211, Upper Bukit Timah Road, Singapore (588182), immatriculée sous le numéro 200003108H ;
- 100 actions de Accor Ghost Kitchen, société de droit américain de l'Etat du Delaware dont le siège social est situé 137 National Plaza Suite 300, Unit 306 National Harbor, Maryland 20745 USA ;
- 430 actions de K Challenge Lab, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 9, rue Pierre Loti - 31700 Blagnac, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 919 579 912 RCS Lorient.

f) S'agissant de Margot Premium Hotels, celle-ci étant une société en nom collectif, l'ensemble des obligations aux dettes sociales afférentes à la qualité d'associé d'Accor.

Sur la base des comptes de référence clos le 31 décembre 2023 et compte tenu de la réalisation de l'Apport à la valeur comptable, la valeur des éléments d'actifs de l'activité apportée ressort à 2 984 963 598 euros et se décompose comme suit :

	Valeur comptable au 31/12/2023
Immobilisations incorporelles	40 949 249 €
Immobilisations corporelles	347 837 €
Immobilisations financières	2 871 159 930 €
Total actif immobilisé	2 912 457 016 €
Créances	69 513 063 €
Disponibilités	507 822 €
Charges constatées d'avance	2 452 332 €
Ecarts de conversion actif	33 365 €
Autres éléments d'actif	72 506 582 €
TOTAL ACTIFS APPORTES	2 984 963 598 €

Les éléments de passif pris en charge par le bénéficiaire comprennent l'ensemble des passifs et obligations liés à l'activité apportée tels que ces passifs et obligations existeront à la date de réalisation de l'Apport.

Sur la base des comptes de référence clos le 31 décembre 2023 et compte tenu de la réalisation de l'Apport à la valeur nette comptable, la valeur d'apport des éléments de passif de l'activité apportée ressort à 262 189 342 euros et se ventile comme suit :

	Valeur comptable au 31/12/2023
Provisions	55 650 503 €
Dettes financières	149 498 374 €
Autres dettes	48 870 513 €
Produits constatés d'avance	8 154 541 €
Ecarts de conversion passif	15 411 €
TOTAL PASSIF APPORTES	262 189 342 €

L'actif net apporté par Accor SA à Accor LL s'élève ainsi à 2 722 774 256 euros et s'établit comme suit :

	Valeur comptable au 31/12/2023
Total des éléments d'actif apportés	2 984 963 598 €
Total des éléments de passif apportés	262 189 342 €
Actif net apporté	2 722 774 256 €

1.4.2. Evaluation de l'Apport

L'Apport sera transcrit sur la base des valeurs nettes comptables conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, tel que modifié par les règlements n°2017-01 du 5 mai 2017 et n°2019-06 du 8 novembre 2019.

L'appréciation de la valeur de l'apport fait l'objet d'un rapport distinct de notre part.

1.5. Rémunération de l'Apport

En rémunération de l'Apport, dont la valeur a été déterminée sur la base des valeurs nettes comptables à la somme totale de 2 722 774 256 euros, Accor SA recevra 283 476 190 actions nouvelles, d'une valeur nominale d'un euro, entièrement libérées, créées par Accor LL, sur la base de la rémunération de l'apport-scission que les parties ont fixé de manière conventionnelle, aux termes du traité d'apport signé le 25 avril 2024.

En conséquence de l'Apport, le montant nominal de l'augmentation de capital social d'Accor LL s'élèvera à 283 476 190 euros.

La différence entre la valeur de l'Apport, soit 2 722 774 256 euros, et le montant de l'augmentation du capital d'Accor LL de 283 476 190 euros, constituera une prime d'apport d'un montant de 2 439 298 066 euros.

La prime d'apport, sur laquelle porteront les droits des associés anciens et nouveaux de la société bénéficiaire, sera inscrite au passif du bilan d'Accor LL.

2. Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées à la branche d'activité apportée et aux actions de la société bénéficiaire

2.1. Présentation de la rémunération retenue par les parties

Aux termes du traité d'apport signé en date du 25 avril 2024, les parties sont convenues d'arrêter de manière conventionnelle la parité d'échange de telle sorte qu'Accor SA recevra 283 476 190 actions Accor LL en contrepartie de l'Apport.

2.2. Diligences mises en œuvre par les commissaires à la scission

Notre mission a pour objet d'éclairer Accor SA, en qualité d'Apporteuse, et l'actionnaire unique d'Accor LL, en qualité de Bénéficiaire, sur les valeurs relatives retenues afin de déterminer la rémunération et d'apprécier le caractère équitable de cette dernière.

Notre mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi et prévues dans le cadre conceptuel de la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

En conséquence, notre mission ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pas pour objectif de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des vérifications spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable à l'opération.

En outre, elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

De la même manière nos travaux ne sont pas assimilables à ceux d'un expert indépendant désigné par l'organe d'administration ou de contrôle d'une des parties.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à ce type de mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Pris connaissance du contexte et des objectifs du présent apport d'une branche complète d'activité ;
- Eu des entretiens avec les responsables de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte que pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Examiné le projet de traité d'apport d'une branche complète d'activité d'Accor SA à Accor LL et ses annexes ;
- Vérifié que l'Apport correspond à une branche complète d'activité et dispose à cet égard des moyens nécessaires à son fonctionnement, notamment en bénéficiant d'un fonds de roulement suffisant ;
- Contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Examiné les informations financières historiques d'Accor SA et d'Accor LL ;
- Vérifié que les commissaires aux comptes ont certifié sans réserve les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 d'Accor SA ;
- Consulté les documents juridiques mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Pris connaissance de l'activité d'Accor SA sur le début de l'exercice 2024 ;
- Examiné les travaux d'évaluation réalisés par le conseil des parties ;
- Concernant l'évaluation des apports, nous nous sommes référés aux diligences mises en œuvre pour apprécier la valeur des apports, dont nous rendons compte dans notre rapport sur la valeur des apports ;
- Apprécié la parité d'échange déterminée de manière conventionnelle par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des représentants d'Accord SA et Accor LL qui nous ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission.

2.3. Commentaires et observations sur la pertinence des valeurs relatives attribuées à la branche d'activité apportée et aux actions de la société bénéficiaire

L'opération consiste en l'apport d'une branche complète d'activité d'Accor SA à la société Accor LL, dont elle est l'actionnaire unique.

Dans ce contexte, la détermination d'un rapport d'échange de manière conventionnelle entre les parties n'est pas susceptible d'affecter le caractère équitable de la rémunération pour elles.

La méthode de détermination du rapport d'échange n'appelle pas d'autres commentaires de notre part.

3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange

Les parties ont arrêté de manière conventionnelle la parité d'échange, de telle sorte que le nombre d'actions à émettre par Accord LL s'élève à 283 476 180 actions, en rémunération de l'Apport.

3.1. Diligences mises en œuvre par les commissaires à la scission

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes pour apprécier le caractère équitable de la rémunération des apports.

En particulier, nous nous sommes appuyés sur les travaux précédemment décrits que nous avons mis en œuvre à l'effet de vérifier la pertinence des valeurs relatives attribuées à la branche d'activité apportée et aux actions de la société bénéficiaire.

3.2. Appréciation du caractère équitable de la rémunération proposée

Comme indiqué ci-dessus, nous n'avons pas relevé, dans un contexte où l'opération consiste en l'apport d'une branche complète d'activité d'Accor SA à la société Accor LL, dont elle est l'actionnaire unique, d'éléments susceptibles de remettre en cause l'équité de la rémunération proposée.

4. Synthèse – points clés

La présente opération s'inscrit dans le cadre d'une réorganisation du groupe Accor autour de deux divisions opérationnelles, dont la division Luxe & Lifestyle, afin de répondre au mieux aux évolutions du marché, d'offrir une meilleure qualité de service à toutes les parties prenantes et d'afficher une meilleure lisibilité des performances.

La rémunération proposée a été arrêtée de manière conventionnelle par Accor SA et Accor LL, dont elle est l'actionnaire unique.

Nos travaux ne conduisent pas à formuler de remarques particulières sur le mode de détermination de la rémunération convenu entre les parties.

Par conséquent, à l'issue de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause le caractère équitable de la rémunération proposée.

4. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la rémunération arrêtée par les parties pour l'Apport effectué par Accor SA, conduisant à émettre 283 476 190 actions Accor LL, présente un caractère équitable.

A Paris, le 25 avril 2024

Les commissaires à la scission



Didier KLING



Jean-Noël MUNOZ