

JEAN H. LEGORJU

D.E.S. DE SCIENCES ECONOMIQUES

EXPERT COMPTABLE DIPLOME PAR L'ETAT

COMMISSAIRE AUX COMPTES

30, AVENUE FRANKLIN D. ROOSEVELT

F-75008 PARIS

TEL : 01 53 83 91 40

FAX : 01 42 89 97 96

e-mail : jhlegorju@wanadoo.fr



88671

Holding Victor Hugo

55, avenue Victor Hugo

75116 Paris

RCS Paris 412 465 106

Socam-Actimo

55, avenue Victor Hugo

75116 Paris

RCS Paris 722 034 428

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION
SUR LA VALEUR DES APPORTS
DANS LE CADRE DE LA FUSION-ABSORPTION**

**de Socam-Actimo
par Holding Victor Hugo 492 465 106**

NC

**Assemblée Générale Extraordinaire
du 30 décembre 2002**

COMMISSAIRE AUX COMPTES MEMBRE DE LA COMPAGNIE DE PARIS
INSCRIT AU TABLEAU DU CONSEIL REGIONAL DE L'ORDRE DE PARIS-ILE-DE-FRANCE

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGREEE ARA-PL - LE REGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHEQUES EST ACCEPTE
SIRET 400 047 304 00011 - CODE APE 741 C - NUMERO INTRACOMMUNAUTAIRE FR 15400047304

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION
SUR LA VALEUR DES APPORTS
DANS LE CADRE DE LA FUSION-ABSORPTION**

**de Socam-Actimo
par Holding Victor Hugo**

Mesdames, Messieurs les associés de Holding Victor Hugo.

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris, en date du 14 novembre 2002, concernant la fusion par voie d'absorption de la société Socam-Actimo par la société Holding Victor Hugo, j'ai établi le présent rapport sur la rémunération des apports prévu à l'article L.236-23 du Code de commerce.

Par un rapport distinct, je rends également compte aux actionnaires de HVH et Socam-Actimo de mon appréciation sur la parité d'échange des actions des deux sociétés concernées.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 20 novembre 2002. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicables à cette mission : ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime d'émission.

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Entité participant à l'opération

1.1.1. Société absorbante : Holding Victor Hugo

La société Holding Victor Hugo (HVH) est une société à responsabilité limitée dont le capital social, réparti en 404 267 parts de 15,24 euros, s'élève à 6 163 010,69 euros et exerce une activité de holding.

1.1.2. Société absorbée Socam-Actimo

Socam-Actimo est une société anonyme dont le capital social, réparti en 966 actions de 70,13 euros, s'élève à 67 742,25 euros et exerce une activité d'acquisition, de location, d'exploitation et de rénovation d'immeuble.

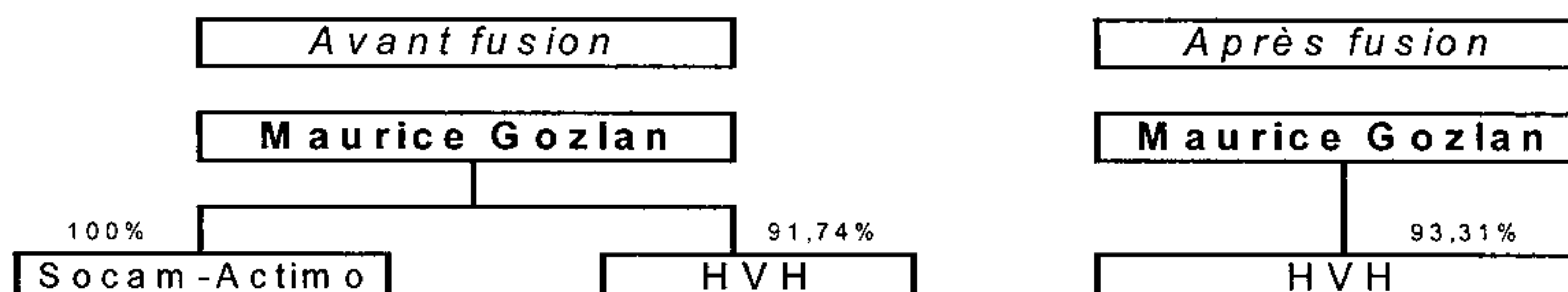
Les deux sociétés sont détenues majoritairement par le même actionnaire, Monsieur Maurice GOZLAN.

1.2. Nature et objectif de l'opération

La fusion absorption de Socam-Actimo par HVH s'inscrit dans une logique de concentration et de simplification des structures qui a commencé avec l'absorption des sociétés Actireal et Foncière Auxiliaire, puis par l'absorption de la société Groupe Actimo par la société Socam. Les sociétés exercent le même type d'activité, celle de Socam-Actimo étant à ce jour très réduite.

Ce rapprochement permettra une réduction des coûts de gestion de ces sociétés et une utilisation plus rationnelle des immobilisations.

Les modifications opérées par cette fusion sont représentées sur l'organigramme ci-dessous :



1.3. Description et évaluation des apports

S'agissant d'une opération de restructuration interne, les éléments actif et passif de la société Socam-Actimo sont apportés pour leur valeur nette comptable telle qu'elle ressort des comptes sociaux de la dite société au 31 décembre 2001, L'opération, conformément aux dispositions de l'article L 236-4 du Code de Commerce, aura un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2002 tant sur le plan comptable que fiscal.

Les apports sont décrits en détail dans le traité de fusion en date du 20 novembre 2002 qui vous est soumis. Ils sont présentés en valeur nette ci-après de façon résumée

Actifs apportés

Immobilisations corporelles	640 650,11 €
Immobilisations financières	424 492,62 €
Stocks	235 077,47 €
Créances	1 933 264,37 €
Valeurs mobilières de placement	1 212 094,09 €
Disponibilités	76 624,91 €
Total des actifs apportés (A)	4 522 203,57 €

Passif pris en charge

Dettes financières	191 654,87 €
Dettes d'exploitation	1 499 752,12 €
Provision pour risque	478 689,91 €
Total du passif pris en charge (B)	2 170 096,90 €

Actif net (A)- (B)	2 352 106,67 €
Provision pour perte intercalaire (C)	53 000,00 €

Actif net apporté (A) - (B) - (C)	2 299 106,68 €
--	-----------------------

1.4. Rémunération des apports

- *Augmentation de capital*

Il résulte du rapport d'échange arrêté à 1 action Socam-Actimo pour 98 actions HVH que les actionnaires de Socam-Actimo devraient recevoir en échange des 966 actions composant le capital social :

966 x 98, soit 94 668 actions nouvelles d'une valeur nominale de 15,24 € chacune, créées par la société absorbante

Ainsi l'augmentation de capital s'élèvera à :
94 668 actions x 15,24 € de nominal, soit 1 442 740,32 €.

Les actions nouvelles de la société HVH ainsi créées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de cette sociétés et auront les mêmes droits et seront totalement assimilées aux actions anciennes composant son capital social actuel. Elles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2002.

- *Prime de fusion et prélèvements prévus sur la prime de fusion*

La différence entre :

- L'actif net apporté correspondant aux actions de Socam-Actimo 2 299 106,68 €
- et la valeur nominale des actions HVH émises à titre d'augmentation de capital, soit 1 442 740,32 €

constitue la prime de fusion égale à 856 366,36 €

1.5. Charges et conditions

L'opération projetée sera réalisée dans les conditions habituelles en la matière.

Il convient de souligner que l'opération a été placée pour l'impôt sur les sociétés sous le régime dit de faveur défini par l'article 210A du Code Général des Impôts.

2. Diligences et appréciation

2.1. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

S'agissant des valeurs individuelles des apports proposées dans le traité d'apport, ces diligences ont consisté à :

- obtenir les informations jugées nécessaires pour la compréhension du dossier avec la direction de la société,
- revoir les dossiers des commissaires aux comptes de la société Socam-Actimo concernant les comptes au 31 décembre 2000 et 2001.

S'agissant de la valeur des apports pris dans leur ensemble, j'ai rapproché cette valeur de celle obtenue pour déterminer la parité d'échange, valeur supérieure à la valeur de l'actif net apporté.

Comme déjà indiqué, les apports sont évalués à leur valeur comptable au 31 décembre 2001, ce qui est usuel dans des opérations de restructuration interne.

En ce qui concerne la valeur des apports, elle repose sur les états financiers de la société Socam-Actimo au 31 décembre 2001 qui ont été certifiés par les commissaires aux comptes de la société.

2.2. Avantages particuliers

Le traité de fusion ne stipule aucun avantage particulier et mes contrôles ne m'en ont pas fait découvrir

2.3. Période de rétroactivité

Je n'ai pas eu connaissance d'événements intervenus pendant la période de rétroactivité de nature à remettre en cause l'évaluation des apports.

Par mesure de prudence et dans l'éventualité d'une diminution de l'actif net apporté pendant la période intercalaire, il est apporté une « provision » qui sera enregistrée dans la situation nette du bénéficiaire.

Conclusion

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 2 299 106,68 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est aux moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, majorée de la prime de fusion.

Fait à Paris, le 29 novembre 2002



Jean H LEGORJU