

Jean-Louis BOVIS

Président Honoraire de l'Institut
d'Expertise d'Arbitrage et de Médiation

EXPERT COMPTABLE DIPLOME PAR L'ETAT
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL DE PARIS
EXPERT PRES LES COURS ADMINISTRATIVES
D'APPEL DE PARIS ET DE VERSAILLES

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

31, avenue des Champs Elysées
75008 PARIS

TEL : 01 53 96 06 33
FAX : 01 55 95 33 23
PO : 06 09 11 22 27
E-mail : jlbavis@cegetel.net

G.T.C. de Paris
I. M. R
05 SEP. 2007
N° DE DÉPOT 28785

SA SAPEB INVESTISSEMENTS

RCS Paris 318 186 400

Société anonyme au capital de 6 262 920 €

84 rue de l'Assomption

75016 Paris

J. J. S. O. X

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

**FUSION SIMPLIFIEE PAR ABSORPTION
DE**

**LA SOCIETE SAS SDEGE
PAR**

LA SOCIETE SAPEB INVESTISSEMENTS

Ordonnance du Tribunal de Commerce de Paris du 27 avril 2007 – RG 2007-27833

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE.....	2
1.1. Sociétés concernées par l'opération	2
1.1.1. Société absorbante : SA SAPEB INVESTISSEMENTS.....	2
1.1.2. Société absorbée : SAS SDEGE.....	2
1.2. Liens entre les sociétés	3
1.3. Motifs de la fusion.....	3
1.4. Base de la fusion	3
1.5. Régime fiscal de l'opération de fusion.....	3
1.6. Condition suspensive.....	3
2. DESCRIPTION ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS.....	4
2.1. Désignation et évaluation de l'actif et du passif	4
2.1.1. Actif apporté.....	4
2.1.2. Passif pris en charge	5
2.1.3. Actif net apporté au 31.12.2006	6
2.2. Evaluation des apports	6
2.3. Rémunération des apports	6
3. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS	6
3.1. Diligences effectuées.....	6
3.2. Appréciation sur la réalité et la valeur attribuée aux apports	7
4. CONCLUSION.....	8

Jean-Louis BOVIS

Président Honoraire de l'Institut
d'Expertise d'Arbitrage et de Médiation

EXPERT COMPTABLE DIPLOME PAR L'ETAT
EXPERT PRES LA COUR D'APPEL DE PARIS
EXPERT PRES LES COURS ADMINISTRATIVES
D'APPEL DE PARIS ET DE VERSAILLES

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

31, avenue des Champs Elysées
75008 PARIS

TEL : 01 53 96 06 33
FAX : 01 55 95 33 23
PO : 06 09 11 22 27
E-mail : jlbavis@cegetel.net

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

FUSION SIMPLIFIEE

PAR ABSORPTION

DE

LA SOCIETE SDEGE

PAR

LA SOCIETE SAPEB INVESTISSEMENTS

Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Ordonnance n° 2007-438 de Madame le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 27 avril 2007, concernant la fusion simplifiée par absorption de la société SDEGE SAS par la société anonyme SAPEB INVESTISSEMENTS, j'ai établi le présent rapport conformément aux articles L.225-147 et L.236-11 du Code de Commerce ainsi qu'à l'article 169 du décret du 23 mars 1967.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 23 juillet 2007. 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 les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée.

Aussi, j'ai l'honneur de vous rendre compte de cette mission dans le présent rapport.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE

1.1. Sociétés concernées par l'opération

1.1.1. Société absorbante : SA SAPEB INVESTISSEMENTS

La Société SAPEB INVESTISSEMENTS est une SA au capital de 6 262 920 € divisé en 313 146 actions de valeur nominale de 20 € chacune ; elle a été immatriculée le 11 mars 1980 au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 318 186 400.

Elle est présidée par Monsieur Jean-Pierre GAGNAT.

Elle a pour objet, selon l'article 2 des statuts :

« En France, dans les départements et territoires d'outre-mer, les états de la communauté économique européenne et à l'étranger :

- *la gestion immobilière et de portefeuille,*
- *L'octroi et la gestion de prêts aux filiales,*
- *Marchand de biens ;*

La participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises, sociétés créées ou à créer pouvant se rattacher à son objet social, notamment par voie de création de société nouvelle ou de fonds de commerce nouveau, d'apport, commandite, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ;

Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher à son objet social et à tous objets similaires ou connexes. »

Son siège social est situé au 84 rue de l'Assomption 75016 Paris.

1.1.2. Société absorbée : SAS SDEGE

La société SAS SDEGE a été constituée le 12 mai 1976 pour une durée de 50 années.

Son capital s'élève à ce jour à 80 000 €, divisé en 2500 actions de valeur nominale de 32 € chacune. Elle est immatriculée depuis le 11 mai 2004 au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 305 950 149.

Son Président est Monsieur Martin GAGNAT.

Elle a pour objet, selon l'article 3 de ses statuts :

« En France et à l'étranger :

- *les opérations de marchande de biens*
- *la prise et la gestion de participation dans toutes sociétés civiles ou commerciales*
- *et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ci-dessus ou tout autre objet similaire ou connexe. »*

Son siège social est situé au 70 rue de Chambourcy CS 90505 – 78300 Poissy.

Son actif est essentiellement constitué d'immeubles et de parts de sociétés civiles immobilières.

1.2. Liens entre les sociétés

La société SAPEB INVESTISSEMENTS détient 100 % du capital de la société SAS SDEGE.

1.3. Motifs de la fusion

La société SAPEB INVESTISSEMENTS détenant l'intégralité du capital de la Société SDEGE depuis le 29 mars 2007, l'objet social des deux sociétés étant similaire, il a été décidé de procéder à la présente fusion.

1.4. Base de la fusion

Les comptes des sociétés SDEGE et SAPEB INVESTISSEMENTS utilisés pour établir les conditions de l'opération, sont ceux arrêtés à la date du 31 décembre 2006, date de clôture du dernier exercice social de chacune des sociétés intéressées.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006 de la société SAPEB INVESTISSEMENTS ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de cette société réunie le 29 juin 2007.

La société SAPEB INVESTISSEMENTS aura la propriété du patrimoine qui lui sera transmis par la société SDEGE à titre de fusion à compter du jour de la réalisation définitive de cette dernière.

Cependant, elle en aura la jouissance à compter, rétroactivement, du 1^{er} janvier 2007 ; toutes les opérations actives et passives réalisées par la société absorbée depuis cette date étant considérées comme ayant été accomplies pour le compte de la société absorbante qui les reprendra dans ses états financiers.

1.5. Régime fiscal de l'opération de fusion

En matière d'impôt sur les sociétés, les parties entendent placer la présente opération de fusion sous le régime spécial des fusions prévu à l'article 210-A du Code Général des Impôts.

En matière de droits d'enregistrement, l'opération sera soumise au droit fixe.

1.6. Condition suspensive

Selon le traité de fusion, le projet de fusion, la réalisation de la fusion et la dissolution de la société absorbée ne seront définitifs qu'à compter du jour de la réalisation de la condition suspensive ci-après :

- approbation de la fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société absorbante.

2. DESCRIPTION ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Désignation et évaluation de l'actif et du passif

La société SDEGE fait apport à la société SAPEB INVESTISSEMENTS, sous les garanties ordinaires et de droits, de tous les éléments d'actif figurant dans ses comptes arrêtés au 31 décembre 2006, à charge pour la société SAPEB INVESTISSEMENTS d'acquitter les dettes constituant le passif arrêté à la même date de la société SDEGE.

Selon le traité de fusion, l'actif et le passif à transmettre par la société SDEGE à la société SAPEB INVESTISSEMENTS s'établissent ainsi :

2.1.1. Actif apporté

L'actif de la société absorbée dont la transmission est prévue au profit de la société absorbante comprenait au 31 décembre 2006, date des comptes utilisés pour la présente opération, les biens, droits et valeurs ci-après désignés et évalués à la valeur comptable, à savoir :

Immobilisations corporelles	Valeurs brutes	Amortissements	Valeur d'Apport au 31/12/2006
	Valeur nette comptable au 31/12/06		
Terrains			417 386
Constructions	525 964	(280 769)	245 196
Autres immobilisations corporelles	83597	(56 611)	26 986
Total des immobilisations corporelles			689 568

Immobilisations financières	
Participations	340 900
Créances	(20 942)
Autres immobilisations financières	4 410
Total des immobilisations financières	324 368

Actif circulant	
Valeurs en stocks	649 621
Disponibilités	41 289
Créances	51 922
Charges constatées d'avance	755
Total de l'actif circulant	743 587

RECAPITULATION DES ELEMENTS D'ACTIF

- Immobilisations incorporelles.....	--
- Immobilisation corporelles	689 568 €
- Immobilisations financières.....	324 368 €
- Actif circulant.....	743 587 €

Soit un actif apporté évalué à1 757 523 €

2.1.2. Passif pris en charge

La société absorbante prendra en charge et acquittera aux lieu et place de la société absorbée, la totalité du passif de cette dernière dont le montant dans les comptes au 31 décembre 2006 est ci-après indiqué.

Passif pris en charge	Valeur d'apport au 31.12.2006
Provisions pour risques	-
Provisions pour charges	-
Emprunts et dettes auprès des Etablissements de crédit	212 851
Emprunts et dettes financières diverses	61 167
Avances et acomptes sur commandes en cours	10 010
Dettes fournisseurs	21 130
Dettes fiscales et sociales	109 351
Autres dettes	31 544
Total du PASSIF	446 053

2.1.3. Actif net apporté au 31.12.2006

L'actif apporté étant évalué à 1 757 523 € et le passif pris en charge à 446 053 €, il résulte que l'actif net apporté par la société SDEGE s'établit à un montant de 1 311 470 € au 31 décembre 2006.

2.2. Evaluation des apports

En application des règles prévues par le règlement n° 2004.01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable, s'agissant d'une opération de fusion impliquant des sociétés sous contrôle commun, les apports seront effectués à leur valeur nette comptable.

2.3. Rémunération des apports

La société SAPEB INVESTISSEMENTS, absorbante, étant propriétaire de la totalité des 2 500 actions de la société SDEGE, absorbée et ne pouvant devenir propriétaire de ses propres actions, renoncera, si la fusion se réalise, à exercer ses droits, du fait de cette réalisation, en sa qualité d'actionnaire de ladite société absorbée.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit 1 311 470 €) et la valeur comptable dans les livres de la société absorbante des 2 500 actions de la société SDEGE, dont elle était propriétaire (soit 2 362 224 €) différence par conséquent égale à 1 050 754 € constituera un mali de fusion.

3. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

3.1. Diligences effectuées

Conformément à la mission qui m'a été confiée, j'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires pour :

- Contrôler la réalité et la propriété des apports et de l'exhaustivité des passifs transmis à la société,
- Analyser des valeurs individuelles proposées dans le traité de fusion,
- Examiner le résultat des activités apportées pendant la période de rétroactivité,
- Vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Il m'a été communiqué les documents me permettant d'apprécier la réalité, la consistance et la valeur des apports. Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'un examen limité, complété par des contrôles particuliers.

J'ai notamment procédé aux principaux travaux suivants :

- Examen du contenu du projet de fusion,
- Contrôle de la réalité des éléments apportés,
- Contrôle de la valorisation des éléments apportés, notamment par :
 - Prise de connaissance générale des sociétés concernées par l'opération de fusion,
 - Examen des résultats des deux sociétés,
 - Prise de connaissance des rapports des Commissaires aux Comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2006,
 - Prise de connaissance des événements postérieurs aux arrêtés de comptes au 1^{er} juin 2006.

Mon opinion s'est également appuyée sur les diligences accomplies et pièces communiquées par les deux sociétés dans le cadre de l'apport de titres SDEGE par M. Martin GAGNAT et Mme Mathilde GAGNAT BLOT, pour lequel j'ai été désigné en qualité de Commissaire aux Apports par Ordonnance du Tribunal de Commerce de Paris du 8 novembre 2006.

3.2. Appréciation sur la réalité et la valeur attribuée aux apports

La valeur attribuée aux éléments actifs et passif apportés par la société SDEGE est basée sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2006.

S'agissant d'une restructuration interne au groupe, les apports ont été évalués à la valeur comptable et seront retenus pour cette valeur dans les écritures de la société SAPEB INVESTISSEMENTS, société absorbante.

Cette méthode d'évaluation est conforme au règlement n° 2004.01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable, s'agissant d'une opération de fusion impliquant des sociétés sous contrôle commun.

Sur la base de mes travaux, les valeurs attribuées aux apports me paraissent raisonnables et prudentes et en conformité avec le règlement 2004.01 du Comité de la Réglementation Comptable.

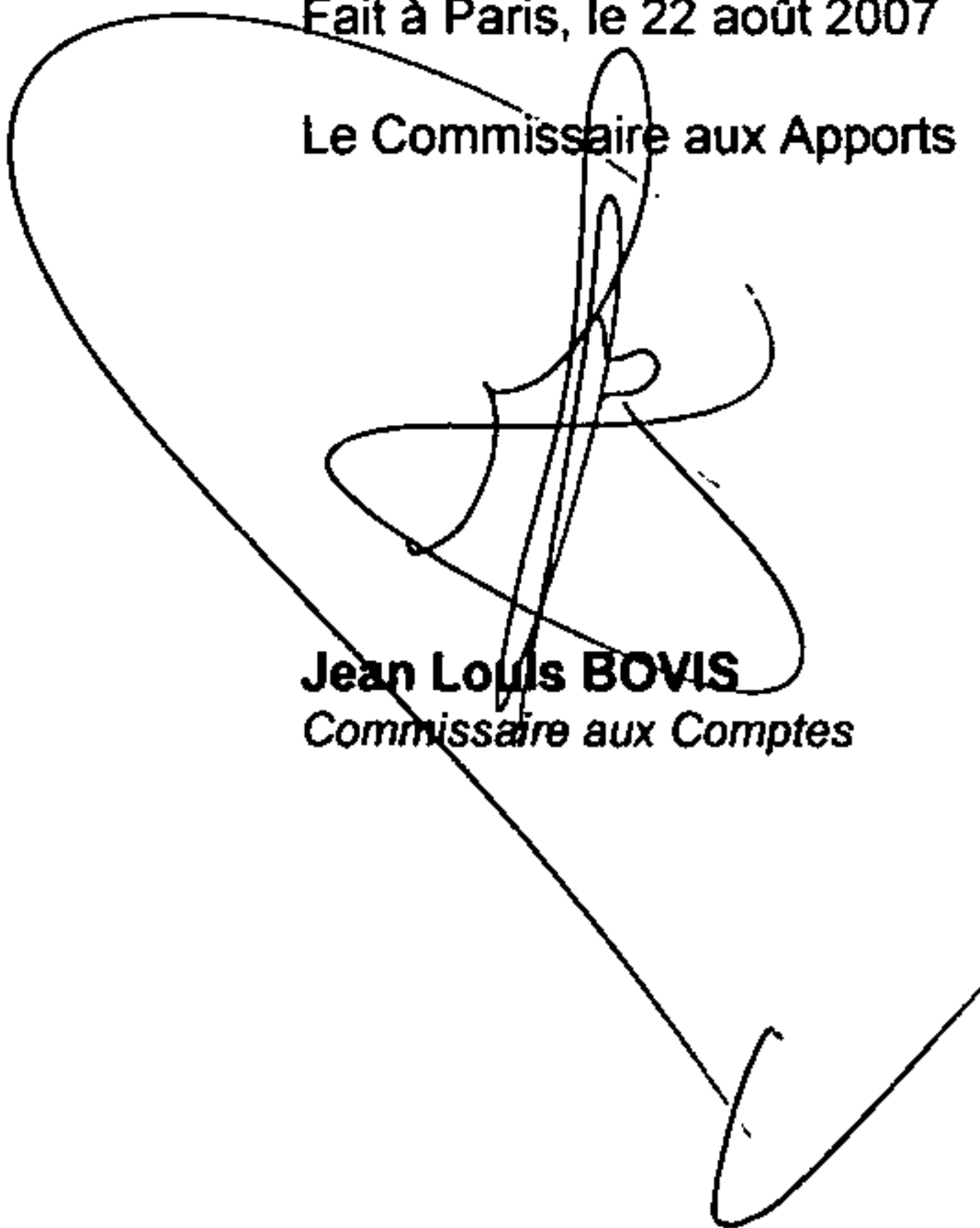
Par ailleurs, je n'ai pas noté d'événements postérieurs susceptibles de remettre en cause la valeur des éléments apportés.

4. CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 1 757 523 € n'est pas surévaluée.

Fait à Paris, le 22 août 2007

Le Commissaire aux Apports


Jean Louis BOVIS
Commissaire aux Comptes