

26 JUIN 1997

LÉON BRACQ

EXPERT COMPTABLE
DIPLOMÉ PAR L'ÉTAT

COMMISSAIRE AUX COMPTES AGRÉÉ
PRÉSIDENT HONORAIRE DE LA
COMPAGNIE RÉGIONALE DE DOUAI

TÉL. 03.20.72.09.87
TÉLÉCOPIE 03.20.65.13.40
C.C.P. LILLE 3789 48 V

59290 WASQUEHAL
17, AVENUE DE FLANDRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
sur les apports effectués par la Société « COFRACIB NORD »
au profit de la Société « PALM PROMOTION »

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de LILLE en date du 7 Mars 1997, j'ai l'honneur de vous présenter mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports en nature devant être effectués par la Société « COFRACIB NORD » à votre Société dans le cadre de la fusion - absorption de la Société « COFRACIB NORD » par votre Société.

J'ai l'honneur de vous présenter le présent rapport établi selon les rubriques suivantes :

- I - PRESENTATION DE L'OPERATION
- II - DESIGNATION ET ESTIMATION DES APPORTS
- III - VERIFICATIONS EFFECTUEES
- IV - APPRECIATION DES VALEURS D'APPORT
- V - REMUNERATION DE L'APPORT
- VI - CONCLUSION

TRIBUNAL DE COMMERCE
DE LILLE 2850

DÉPOT
DU 26 JUIN 1997
R.C.S. 311.087.175
R.C. 77 B 349

16845

26 JUIN 1997

I - PRESENTATION DE L'OPERATION

A - Nature et Finalité

La convention signée entre les parties a décrit les motifs et buts de la fusion tels que retranscrits ci-après :

La Société « COFRACIB NORD » est filiale à 50 % du Groupe RABOT DUTILLEUL et filiale de la Société « ID REALISATION ».

La Société « PALM PROMOTION », quant à elle, est filiale à plus de 95 % de la Société « ID REALISATION », Société du Groupe RABOT DUTILLEUL.

La fusion de la Société « COFRACIB NORD » par la Société « PROMOTION D'APPARTEMENTS DE LOTISSEMENTS ET DE MAISONS » - PALM PROMOTON » s'inscrit dans le cadre de mesures de rationalisation et de simplification des structures du Groupe RABOT DUTILLEUL.

Elle permettra de recentrer sur une même société l'activité de promotion immobilière et l'immobilier du logement du Groupe RABOT DUTILLEUL.

B - Conditions et Charges

Les actions nouvelles créées par la Société « PALM PROMOTION » à l'occasion de la fusion porteront jouissance au 1^{er} Janvier 1997, date d'ouverture de l'exercice social des deux sociétés.

Les comptes utilisés pour évaluer les éléments apportés sont ceux arrêtés au 31 Décembre 1996.

L'évaluation des éléments est faite sur la valeur nette comptable de chacune des deux sociétés à cette date du 31 Décembre 1996.

Toutes les opérations tant actives que passives réalisées par la Société Absorbée depuis le 1^{er} Janvier 1997 seront réputées l'avoir été pour le compte de la Société Absorbante.

Il est précisé qu'en matière de droits d'enregistrement la présente opération est faite sous le régime fiscal défini à l'article 816 du C.G.I. et qu'en matière d'impôt sur les sociétés, la présente fusion sera soumise au régime fiscale de faveur prévu à l'article 210 du C.G.I.

L'ensemble des opérations juridiques et fiscales prennent date au 1^{er} Janvier 1997.

II - DESIGNATION ET ESTIMATION DES APPORTS

Aux termes de la convention de fusion, l'actif apporté et le passif pris en charge s'établissent comme suit sur la base des valeurs nettes comptables arrêtées au 31 Décembre 1996.

1. ACTIF APORTE

Immobilisations corporelles

Autres immobilisations corporelles	316 798 Francs
--	----------------

Immobilisations financières

Autres participations	68 520 Francs
Créances rattachées à des participations	10 787 167 Francs
Autres immobilisations financières	22 862 Francs

Actif circulant

En cours de production de biens	944 136 Francs
Clients et comptes rattachés	8 951 938 Francs
Autres créances	1 841 843 Francs
Disponibilités	7 232 492 Francs
Charges constatées d'avance	2 829 Francs

LE MONTANT TOTAL DE L'ACTIF BRUT DE LA SOCIETE
DONT LA TRANSMISSION EST PREVUE EST ESTIME A 30 168 585 Francs

2. PASSIF TRANSMIS

Comme conséquence de l'absorption de la Société « COFRACIB NORD » par la Société « PALM PROMOTION », celle-ci sera tenue de prendre en charge la totalité du passif de la Société « COFRACIB NORD » existant au jour de la réalisation définitive de la fusion.

Le passif correspond, d'après les comptes annuels arrêtés au 31 Décembre 1996 de la Société « COFRACIB NORD » aux dettes ci-après désignées ;

• des provisions pour risques	2 552 315 Francs
• des emprunts et dettes auprès des Etablissements de crédit	282 074 Francs
• des emprunts et dettes financières divers	141 538 Francs
• des dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 604 126 Francs
• des dettes fiscales et sociales	4 009 508 Francs
• des dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 220 448 Francs
• des autres dettes	14 399 Francs

LE MONTANT TOTAL DU PASSIF DE LA SOCIETE

« COFRACIB NORD » EST ESTIME A	19 824 408 Francs
--------------------------------------	-------------------

Et éventuellement tout autre passif, la fusion entraînant transmission universelle du passif de la Société Absorbée à la Société Absorbante.

3. EVALUATION DE L'ACTIF NET

ACTIF BRUT	30 168 585 Francs
PASSIF PRIS EN CHARGE	19 824 408 Francs

SOIT UN ACTIF NET DE	10 344 177 Francs

Cet actif net intermédiaire doit être corrigé à la baisse pour tenir compte de la réduction de capital en cours et achevée avant la fusion, soit pour un montant de

	- 3 760 000 Francs
--	--------------------

SOIT UN ACTIF NET APORTE DE	6 584 177 Francs
--	-------------------------

Il est précisé que la Société Absorbée transmettra avec l'autorisation du bailleur le bénéfice du bail dont elle est titulaire, que les informations requises concernant cette fusion ont été portées à la connaissance des sociétés pour lesquelles la Société Absorbée détient des participations.

Enfin, la Société Absorbante reconnaît être en possession de contrats de marché public dont la Société Absorbée est titulaire.

III - VERIFICATIONS EFFECTUEES

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- vérifier la réalité des actifs apportés et du passif pris en charge,
- contrôler la valeur attribuée aux apports
- m'assurer que les événements intervenus pendant la période de rétroactivité n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports.

Les informations ont pu être confortées par les Commissaires aux Comptes concernés par les opérations.

IV - APPRECIATION DES VALEURS D'APPORT

Les différents éléments constitutifs des apports ont été estimés à leur valeur nette comptable au 31 Décembre 1996 tels qu'ils figuraient dans les livres de la Société Absorbée « COFRACIB NORD » .

Cette évaluation apparaît déterminée en conformité avec la doctrine et les normes en vigueur et n'appelle pas de remarques particulières.

V - REMUNERATION DE L'APPORT

En contrepartie des apports effectués par la Société « COFRACIB NORD », compte tenu de la méthode d'évaluation respective de la Société Absorbée et de la Société Absorbante et du rapport d'échange qui en a découlé, la Société Absorbante « PALM PROMOTION » procédera à une augmentation de capital de 5 023 200 Francs par création de 50 232 actions nouvelles de 100 Francs chacune.

Cette augmentation de capital sera complétée par une prime de fusion égale à la différence entre la valeur du patrimoine transmis par la Société « COFRACIB NORD », soit 6 584 177 Francs et la valeur nominale des actions effectivement créées au titre d'augmentation de capital par la Société « PALM PROMOTION », soit 5 023 200 Francs, à savoir une prime de fusion ressortant à 1 560 977 Francs, prime sur laquelle porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux.

VI - CONCLUSION

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits ci-dessus.

Le montant de l'actif net apporté par la Société « COFRACIB NORD » est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la Société Absorbante « PALM PROMOTION ».

FAIT à WASQUEHAL, le 3 Juin 1997

Le Commissaire aux Apports
Léon BRACQ

