

10 DEC. 2004

STÉPHANE REYNAERT

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Synergie Park
2, rue Louis Neel - 59260 LEZENNES

Adresse Postale :
BP 40044 - 59891 LILLE Cedex 9

Tél. 03 59 300 300 - Fax 03 59 300 399
e-mail : sreynaert@ctn-france.fr

COPIE

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE

DEPOT DU 10 DEC. 2004

N° 7433
R.C.S. 311. 087. 175
R.C. 77 B 349

16845

**PROMOTION D'APPARTEMENTS, DE LOTISSEMENTS
ET DE MAISONS - PALM SA PROMOTION**

Société Anonyme au capital de 2.442.370 €

Siège social : 2 rue de Lille

59530 SAINT ANDRE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR
LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR
LA SOCIETE A.B.I., AMENAGER, BATIR, INVESTIR**

10 DEC. 2004

STÉPHANE REYNAERT

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Synergie Park
2, rue Louis Neel - 59260 LEZENNES

Adresse Postale :
BP 40044 - 59891 LILLE Cedex 9

Tél. 03 59 300 300 - Fax 03 59 300 399
e-mail : sreynaert@ctn-france.fr

**PROMOTION D'APPARTEMENTS, DE LOTISSEMENTS
ET DE MAISONS – PALM SA PROMOTION**

Société Anonyme au capital de 2.442.370 €

Siège social : 2 rue de Lille

59530 SAINT ANDRE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR
LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUES PAR
LA SOCIETE A.B.I., AMENAGER, BATIR, INVESTIR**

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 18 octobre 2004, concernant la fusion par voie d'absorption de la société A.B.I. par la société PALM SA PROMOTION, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L 236-10 du Code de commerce, étant précisé que la vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération, et de l'équité du rapport d'échange, fait l'objet d'un rapport distinct établi par Monsieur Gérard HALLOT, commissaire dûment désigné à cet effet par une ordonnance de même date et du même Magistrat.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité signé par les représentants des sociétés concernées en date du 16 novembre 2004. 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 de fusion.

La relation de l'exécution de ma mission comporte :

- une présentation de l'opération et la description des apports,
- l'exposé de mes diligences et mon appréciation de la valeur des apports

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Sociétés concernées

La société PALM SA PROMOTION est une société anonyme au capital de 2.442.370 Euros composé de 159.632 actions de 15,30 Euros entièrement libérées. Son objet social porte essentiellement sur la promotion d'opérations immobilières effectuées soit directement soit par l'intermédiaire de sociétés filiales (notamment de type SCI). Le siège social de la société est fixé à SAINT ANDRE, 2 rue de LILLE ; elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 311.087.175 RCS LILLE.

La société A.B.I., AMENAGER, BATIR, INVESTIR est une société anonyme au capital de 500.310 Euros composé de 32.700 actions de 15.30 Euros entièrement libérées. Son objet social porte essentiellement sur la promotion d'opérations immobilières effectuées soit directement soit par l'intermédiaire de sociétés filiales (notamment de type SCI). Y sont également adjointes une activité de syndic immobilier ainsi qu'une activité d'administrateur de biens. Le siège social de la société est fixé à SAINT ANDRE, 2 rue de LILLE ; elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 338.327.935 RCS LILLE.

Ces deux sociétés sont par ailleurs détenues par la société RABOT DUTILLEUL INVESTISSEMENT (RDI) société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance dont le siège social est fixé au 10 avenue de Flandre à WASQUEHAL. Cette société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUBAIX TOURCOING sous le numéro 475.680.666.

La société PALM PROMOTION est détenue à hauteur de 87.29 % ;

La société ABI est détenue à hauteur de 100 %.

1.2 Objectifs de l'Opération

Les deux sociétés ayant une activité similaire de promotion immobilière et étant toutes deux filiales de la société RDI, il leur apparaît souhaitable de regrouper ces activités au sein d'une même structure juridique à l'effet :

- de constituer un pôle unique de « Promotion Immobilière » dans le secteur Nord - Pas de Calais, Picardie, Basse Normandie et Champagne ;
- d'accroître le positionnement de la société absorbante vis-à-vis des partenaires économiques et financiers de ces régions ;
- de rationaliser l'exploitation de ces activités au sein d'une seule et même structure.

1.3 Description et évaluation des apports

Aux termes du traité de fusion en date du 16 novembre 2004, l'actif net apporté, tel que détaillé dans ledit traité, se décompose de la manière suivante :

1.3.1 Actifs apportés

		Valeur d'apport
- <u>Immobilisations incorporelles</u>		
- Concessions, brevets et droits similaires consistant en des logiciels informatiques :		424,74 Euros
- Fonds commerciaux de promotion immobilière, de commercialisation, d'agence immobilière, d'administrateur de biens -syndic, incluant la clientèle, l'achalandage et le bénéfice de tous contrats attachés, la part de marché et le savoir-faire, les cartes professionnelles « de transactions sur immeuble » et de « gestion immobilière » sous réserves de l'accord de la Préfecture du Nord compétente, les relations d'affaires, usages et contrats avec les clients, l'usage des termes Aménager, Bâtir, Investir, le bénéfice de tous contrats, marchés, relations avec tous clients fournisseurs et tiers :		29.692,95 Euros
Total des immobilisations incorporelles		<u>30.117,69 Euros</u>
- <u>Immobilisations corporelles</u>		
- Installations Générales, Aménagements, Agencements :		1.664,11 Euros
- Matériel de transport :		30.503,32 Euros
- Matériel informatique :		0,10 Euros
- Mobilier :		2.010,08 Euros
Total des immobilisations corporelles		<u>34.177,61 Euros</u>
- <u>Immobilisations financières</u>		
- Participations :		91.850,35 Euros
- Créances rattachées à ces participations :		3.822.800,87 Euros
- Autres immobilisations financières :		10.516,02 Euros
Total des immobilisations financières		<u>3.924.967,24 Euros</u>

L

- <u>Stock en cours</u>	
- Matières premières, approvisionnement dont parcelles immobilières en stock :	642.602,27 Euros
- Produits intermédiaires et finis :	430.413,07 Euros
Total des stocks et en cours	<u>1.073.015,34 Euros</u>
- <u>Créances</u>	
- Créances clients et comptes rattachés :	1.432.321,16 Euros
- Autres créances :	470.447,06 Euros
Total des créances	<u>1.902.768,22 Euros</u>
- <u>Divers</u>	
- Disponibilités :	1.301.760,35 Euros
- Comptes de régularisation :	8.447,68 Euros
Total divers	<u>1.310.208,03 Euros</u>
Total des actifs apportés	<u>8.275.254,13 Euros</u>

Le montant total de l'actif apporté par la société A.B.I. à la société PALM SA PROMOTION s'élève à 8.275.254,13 Euros et comprend tous les biens et droits pouvant être la propriété de la société A.B.I. alors même qu'ils auraient été omis dans l'énonciation qui précède, la fusion entraînant la transmission universelle à la société absorbante de tout actif de la société absorbée.

↓

1.3.2 Passif pris en charge

Les apports de la société A.B.I. sont faits, à charge pour la société PALM SA PROMOTION d'acquitter le passif de la société A.B.I., qui figure dans les comptes de la société A.B.I. au 31 décembre 2003, composé à savoir :

	Valeur
- Dettes financières	
emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :	323.029,87 Euros
emprunts et dettes financières divers :	2.233.680,15 Euros
- Dettes d'exploitation	
dettes fournisseurs et comptes rattachés :	979.845,99 Euros
dettes fiscales et sociales :	721.115,49 Euros
- Dettes diverses	
autres dettes :	68.068,75 Euros
Total du passif transmis	<u>4.325.740,25 Euros</u>

Le total du passif transmis s'élève à 4.325.740,25 Euros, et éventuellement, tout passif venant à se révéler, la fusion entraînant une transmission universelle du passif de la société absorbée à la société absorbante.

1.3.3 Evaluation de l'actif net apporté

Le total des valeurs d'actifs apportés s'élève à	8.275.254,13 Euros
Le passif total transmis s'élève à	4.325.740,25 Euros
Les dividendes distribués, selon décision de l'assemblée générale ordinaire du 28 mai 2004 de la société A.B.I. s'élèvent à	1.880.250,00 Euros
L'actif net apporté est donc de	<u>2.069.263,88 Euros</u>

S'agissant d'une opération de restructuration interne au groupe RABOT DUTILLEUL, la valorisation des apports à titre de fusion est effectuée sur la base des valeurs nettes comptables de la société A.B.I. à la date du 31 décembre 2003.

1.4 Rémunération des apports

Le rapport d'échange des droits sociaux tel qu'il est proposé par les conseils d'administration de PALM SA PROMOTION et A.B.I. est fixé à 1,2109 action PALM SA PROMOTION pour une action A.B.I.

Le nombre d'actions à émettre par PALM SA PROMOTION est de 39.596 Euros, chiffre obtenu en appliquant au nombre d'actions A.B.I., le rapport d'échange de 1,2109.

L'augmentation de capital sera donc de 605.818,80 Euros (39.596 actions de valeur « au pair » de 15,30 Euros).

La différence entre la valeur nette des biens apportés, soit 2.069.263,88 Euros, et le montant de l'augmentation de capital, soit 605.818,80 Euros, constituera une prime de fusion de 1.463.445,08 Euros.

1.5 Aspects juridiques et fiscaux

Selon le projet de fusion en date du 16 novembre 2004, la société PALM SA PROMOTION aura la priorité et la jouissance des biens et droits de la société absorbée, au jour de la réalisation définitive de l'opération, qui correspond à la date de l'assemblée générale extraordinaire, soit le 21 décembre 2004.

Cependant les dirigeants ont choisi de retenir un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2004.

Ainsi :

- La société A.B.I. apportera à la société PALM PROMOTION l'ensemble des éléments actifs et passifs tels qu'ils apparaissent à son bilan au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2003,
- Toutes les opérations actives et passives réalisées par A.B.I., au cours de la période intercalaire allant du 1^{er} janvier 2004 à la date de réalisation définitive de la fusion, seront reprises dans les livres de la société PALM SA PROMOTION.

En matière d'impôts sur les sociétés, l'opération est soumise au régime de faveur résultant de l'article 210 A du Code Général des Impôts. Concernant les droits d'enregistrement, elle relève du régime de droit commun prévu à l'article 816 du même Code.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

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

- contrôler par sondages l'existence des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs transmis à la société ;
- analyser les valeurs individuelles proposées dans le traité d'apport ;
- examiner le résultat des activités apportées pendant la période de rétroactivité ;

- revoir les dossiers des commissaires aux comptes de la société A.B.I. concernant les comptes clos au 31 décembre 2003 et la situation intermédiaire au 30 septembre 2004 ;
- s'assurer de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports jusqu'à la date du présent rapport.

S'agissant de la valeur d'apport pris dans leur ensemble, j'ai rapproché cette dernière avec la valeur réelle de la société A.B.I. retenue pour déterminer la parité.

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à 2.069.263,88 Euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, augmentée de la prime de fusion.

Lezennes, le 2 décembre 2004

Le Commissaire aux Apports



Stéphane REYNAERT