

C E F A T
Centre Français d'Audit

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION
SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES
A LA SOCIETE GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE
PAR LES SOCIETES
AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI
TOPAZE ET TINTAMARRE

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 15 janvier 2007, concernant la fusion par voie d'absorption des sociétés AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, TOPAZE et TINTAMARRE par la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 236-10 du Code de commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 22 décembre 2006. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos 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.

La relation de l'exécution de notre mission comporte :

- une présentation de l'opération et la description des apports,
- l'exposé de nos diligences et notre appréciation de la valeur des apports.

1 . PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Entités participant à l'opération

1.1.1 Société absorbante : GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE

La société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE est une société par actions simplifiée dont le capital social, réparti en 30 000 actions de 100 euros s'élève à 3 000 000 euros, dont l'objet social est « l'acquisition de toutes parcelles de terrains, le lotissement desdites parcelles, l'administration, la gérance, l'entretien et la vente en tout ou en partie des parcelles loties ou non loties, l'acquisition, l'aménagement, la rénovation, la division et la vente de tous immeubles bâtis, l'acquisition, la vente de tous fonds de commerce, l'acquisition, l'aménagement, la vente en tout ou en partie d'exploitations agricoles ».

la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE est détenue à hauteur de 33,33 % par la société TOPAZE et à hauteur de 66,66 % par la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.

1.1.2 Sociétés absorbées

1.1.2.1 AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI

La société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI est une société anonyme dont le capital social, réparti en 10 000 actions de 300 euros, s'élève à 3 000 000 euros et elle détient 66,66 % de la SAS GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE.

Son objet social est « l'acquisition de toutes parcelles de terrains, le lotissement desdites parcelles ... »

1.1.2.2 TINTAMARRE

La société TINTAMARRE est une société civile dont le capital social, réparti en 12 500 parts de 152,44896 euros, s'élève à 1 905 612 euros et elle détient 50 % de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.

Son objet social est « l'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et autres droits sociaux ... ».

1.1.2.3 TOPAZE

La société TOPAZE est une société par actions simplifiée dont le capital social, réparti en 100 000 actions de 15,2449 euros, s'élève à 1 524 490 euros et elle détient 33,33 % de la société par actions simplifiée GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE.

Son objet social est « l'acquisition de toutes parcelles de terrains, le lotissement desdites parcelles ... ».

1.2 Nature et objectifs de l'opération

La particularité de l'opération réside dans le fait que la société filiale GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE doit absorber ses deux sociétés mères TOPAZE et AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.

Cette fusion dite « à l'envers » ou « par le bas » entre dans le champ d'application de l'article 210A du Code général des impôts. Il est à noter que la société TINTAMARRE serait absorbée par la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI avant même que cette dernière soit absorbée par la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE.

La fusion de l'ensemble des structures désignées ci-dessus, s'inscrit dans le cadre de mesures de rationalisation et de simplification du Groupe.

1.3 Description et évaluation des apports

Au terme du traité de fusion en date du 22 décembre 2006, l'actif net apporté de chaque société se décompose de la manière suivante :

1.3.1 AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI

<u>Actif apporté</u>	<u>TOTAL</u>
immobilisations financières	34 605 901 €
stocks	3 702 260 €
valeurs réalisables et disponibles	1 733 359 €
Total de l'actif apporté (A)	40 041 520 €
<u>Passif pris en charge</u>	
dettes financières	141 €
autres dettes	5 200 465 €
Total du passif pris en charge (B)	5 200 606 €
Actif net apporté (A) - (B)	34 840 914 €

Après prise en compte des plus-values latentes existantes au 30 septembre 2006 sur les stocks, la valeur réelle de l'actif net apporté servant de base au calcul des parités serait de

36 577 273 €

1.3.2 TOPAZE

<u>Actif apporté</u>	<u>TOTAL</u>
immobilisations financières	17 660 163 €
stocks	1 597 894 €
valeurs réalisables et disponibles	682 160 €
Total de l'actif apporté (A)	19 940 217 €
<u>Passif pris en charge</u>	
autres dettes	1 793 640 €
Total du passif pris en charge (B)	1 793 640 €
Actif net apporté (A) - (B)	18 146 577 €

Après prise en compte des plus-values latentes existantes au 30 septembre 2006 sur les stocks, la valeur réelle de l'actif net apporté servant de base au calcul des parités serait de

18 288 636 €

1.3.3 TINTAMARRE

Actif apporté

immobilisations financières
valeurs réalisables et disponibles

Total de l'actif apporté (A)

TOTAL

5 677 235 €

412 580 €

6 089 815 €

Passif pris en charge

dettes financières

2 281 639 €

Total du passif apporté (B)

2 281 639 €

Actif net apporté (A) - (B)

3 808 176 €

1.4 Rémunération des apports

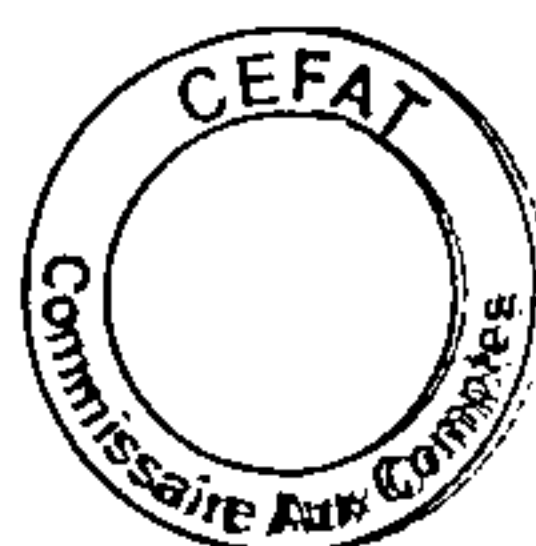
1.4.1 Rémunération de l'apport de la société anonyme AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI

Le rapport d'échange des droits sociaux tel qu'il est proposé par l'Assemblée générale de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE et le Conseil d'administration de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI est fixé comme suit :

- les capitaux propres de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE au 31 décembre 2005 s'élèvent à 18 098 402 euros soit 603,28 euros par action.
- la valeur réelle de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI au 30 septembre 2006 s'élève à 36 577 273 euros, soit une valeur de 3 657,72 euros par action.

Le rapport d'échange proposé est de 603,28 / 3 657,72 euros, soit 0,1649, la parité d'échange étant fixée à 10 000 actions de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE pour 1 649 actions de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.

En rémunération de son apport, 60 632 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale, entièrement libérées, seraient créées et attribuées aux actionnaires de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, étant précisé que la participation de la Société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI dans la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE serait imputée sur la prime de fusion, soit 2 000 000 euros.



1.4.2 Rémunération de l'apport de la société par actions simplifiée TOPAZE

Le rapport d'échange des droits sociaux tel qu'il est proposé par les Assemblées générales de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE et la société TOPAZE est fixé comme suit :

- les capitaux propres de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE au 31 décembre 2005 s'élèvent à 18 098 402 euros soit 603,28 euros par action.
- la valeur réelle de la société TOPAZE au 30 septembre 2006 s'élève à 18 288 636 euros, soit une valeur de 182,886 euros par action.

Le rapport d'échange proposé est de 603,28 / 182,886 euros, soit 3,2986, la parité d'échange étant fixée à 10 000 actions de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE pour 32 986 actions de la société TOPAZE.

En rémunération de son apport, 30 316 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale, entièrement libérées, seraient créées et attribuées aux actionnaires de la société TOPAZE, étant précisé que la participation de la Société TOPAZE dans la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE serait imputée sur la prime de fusion, soit 1 000 000 euros.

1.4.3 Rémunération de l'apport de la société civile TINTAMARRE

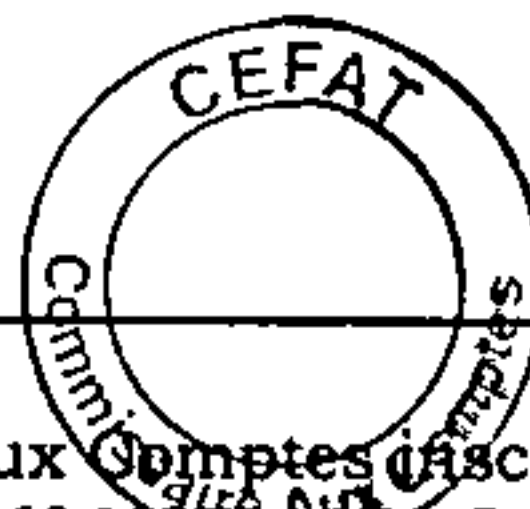
Dans le cadre de l'opération envisagée, la société TINTAMARRE est absorbée par la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI avant même que cette dernière soit absorbée par la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE.

Le rapport d'échange des droits sociaux tel qu'il est proposé par les Assemblées générales des sociétés GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, TINTAMARRE et le Conseil d'administration de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI est fixé comme suit :

- la valeur réelle de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI au 30 septembre 2006 s'élève à 36 577 273 euros, soit une valeur de 3 657,72 euros par action.
- la valeur réelle de la société TINTAMARRE au 30 septembre 2006 s'élève à 18 288 637 euros, soit une valeur de 1 463,09 euros par part.

Le rapport d'échange proposé est de 3 657,72 / 1 463,09 euros, soit 2,5, la parité d'échange étant fixée à 2 actions de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI pour 5 actions de la société civile TINTAMARRE.

En rémunération de son apport, 5 000 actions nouvelles de 300 euros de valeur nominale, seraient créées par la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI à titre d'augmentation de son capital pour 1 500 000 euros ; cette augmentation étant immédiatement suivie d'une réduction de capital d'égale montant en vue d'annuler les titres détenus par la société TINTAMARRE dans la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.



Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie de Pau

Siège social : ZI Berlanne - Rue de l'Ayguelongue - 64160 MORLAAS - S.A.S. au capital de 1 206 000 € - RCS PAU 323 790 295

1.4.4 Prime de fusion

La différence entre la valeur nette des biens apportés par les sociétés AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI et TOPAZE et l'augmentation de capital de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE constituera une prime de fusion évaluée comme suit :

- apport AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI	+ 34 840 914 €
- apport TOPAZE	+ 18 146 577 €
- augmentation de capital de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE en faveur de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI 60 632 x 100 euros	- 6 063 200 €
- augmentation de capital de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE en faveur de la société TOPAZE 30 316 x 100 euros	- 3 031 600 €
- augmentation / réduction de capital de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI suite à apport de la société TINTAMARRE dans la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI	0 €
- annulation des titres de la Société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE	- 3 000 000 €
Prime de fusion	40 892 691 €

1.4.5 Date d'évaluation des sociétés absorbantes et absorbées

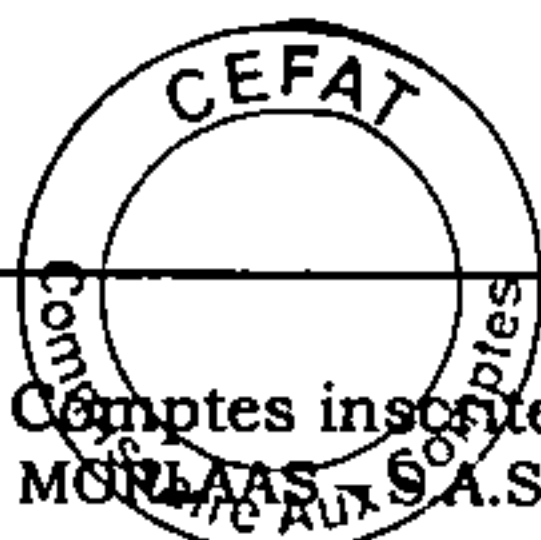
Les apports effectués par les sociétés absorbées ont été évalués en date du 30 septembre 2006 et la société absorbante a été évaluée en date du 31 décembre 2005. Toutefois, cette différence de date d'évaluation n'a aucune incidence sur le calcul de parité effectué.

1.5 Aspects juridiques et fiscaux

Selon le projet en date du 22 décembre 2006, la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE aura la propriété et la jouissance des biens et droits des sociétés absorbées au jour de la réalisation définitive de l'opération, qui correspond à la date de l'Assemblée générale extraordinaire prévue le 28 février 2007.

Cependant, les dirigeants ont choisi de retenir un effet rétroactif au 30 septembre 2006.

Au plan fiscal, la société a placé les opérations sous le régime de faveur prévu à l'article 210A du Code général des impôts en matière d'impôt sur les sociétés, et paiera le droit fixe prévu par l'article 816 I du Code général des impôts au titre des droits d'enregistrement.



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,
- analyser la méthode de valorisation des stocks des sociétés absorbées définie d'un commun accord entre les participants à la fusion,
- revoir les dossiers de travail de l'Expert-comptable des sociétés absorbées au 30 septembre 2006,
- consulter le rapport général du Commissaire aux comptes de la société absorbante portant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2005.

Nous avons ensuite rapproché la valeur des apports de la société TINTAMARRE de l'augmentation de capital à réaliser chez la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.

S'agissant de la valeur des apports pris dans leur ensemble, nous avons ensuite rapproché la valeur des sociétés AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI et TOPAZE de l'augmentation de capital à réaliser chez la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE.

Sur la base de nos travaux , nous concluons que la valeur des apports s'élevant globalement à 52 987 491 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté par les sociétés absorbées est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, augmentée de la prime d'émission.

Fait à Morlaas, le 26 janvier 2007

Commissaire à la Fusion



Pour la S.A.S. CEFAT

Pierre CLEDE

C E F A T
Centre Français d'Audit

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION
SUR LA REMUNERATION DES APPORTS
EFFECTUES PAR LES SOCIETES
AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI
TOPAZE ET TINTAMARRE
A LA SOCIETE GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 15 janvier 2007, concernant la fusion par voie d'absorption des sociétés AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, TOPAZE et TINTAMARRE, par la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports prévu par l'article L. 236-10 du Code de commerce, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

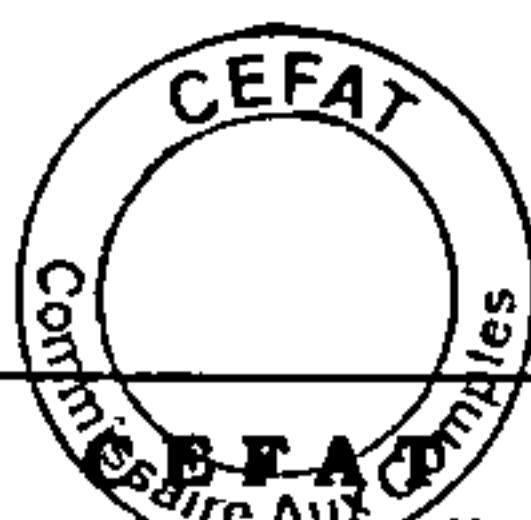
La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 22 décembre 2006. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. A cet effet, nous avons effectué nos 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 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 du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

1 . PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Sociétés concernées

La société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE est une société par actions simplifiée au capital social de 3 000 000 euros composé de 30 000 actions de 100 euros entièrement libérées. Son objet social porte essentiellement sur l'acquisition de toutes parcelles de terrains, le lotissement desdites parcelles.

La société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI est une société anonyme au capital social de 3 000 000 euros composé de 10 000 actions de 300 euros entièrement libérées. Son objet social porte essentiellement sur l'acquisition de toutes parcelles de terrains, le lotissement desdites parcelles.



Centre Français d'Audit

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie de Pau

Siège social : ZI Berlanne - Rue de l'Ayguelongue - 64160 MORLAAS - S.A.S. au capital de 1 206 000 € - RCS PAU 323 790 295

La société TOPAZE est une société par actions simplifiée au capital de 1 524 490 euros, composé de 100 000 actions de 15,2449 euros entièrement libérées. Son objet social porte essentiellement sur l'acquisition de toutes parcelles de terrains, le lotissement desdites parcelles.

La société TINTAMARRE est une société civile au capital social de 1 905 612 euros, composé en 12 500 parts de 152,44896 euros entièrement libérées. Son objet social porte essentiellement sur l'acquisition et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et autres droits sociaux.

1.2 Objectifs de l'opération

Les sociétés absorbantes et absorbées, à l'exception de la société TINTAMARRE, ont la même activité. La fusion s'inscrit dans une politique de restructuration dont l'objectif est de rationaliser et simplifier l'organigramme du Groupe.

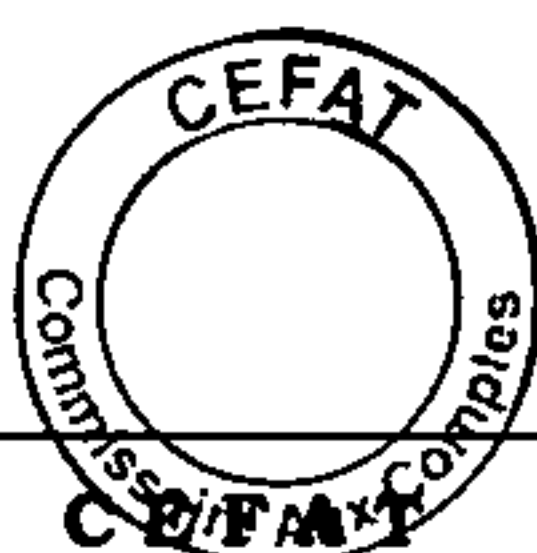
1.3 Modalités juridiques et fiscales

La fusion, dont la réalisation définitive interviendra le jour des assemblées générales extraordinaires appelées à en approuver les modalités, prendra effet rétroactivement le 30 septembre 2006.

Dès lors :

- La société TINTAMARRE apportera à la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, l'ensemble des biens actifs et passifs tels qu'ils apparaissent au bilan arrêté au 30 septembre 2006,
- Les sociétés AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI et TOPAZE apporteront à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, l'ensemble des éléments actifs et passifs tels qu'ils apparaissent à leur bilan arrêté au 30 septembre 2006,
- toutes les opérations actives et passives réalisées par la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, la société TINTAMARE, la société TOPAZE au cours de la période intercalaire allant du 1^{er} octobre 2006 à la date de réalisation définitive de la fusion, seront reprises dans les livres de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE.

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



Centre Français d'Audit

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie de Pau

Siège social : ZI Berlanne - Rue de l'Ayguelongue - 64160 MORLAAS - S.A.S. au capital de 1 206 000 € - RCS PAU 323 790 295

1.4 Rémunération des apports et augmentation de capital

1.4.1 Rémunération de l'apport de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON.

En contrepartie de l'apport à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, évalué à sa valeur réelle pour 36 577 273 euros, le rapport d'échange s'établit à :

$603,28 / 3\,657,72 = 0,1649$, soit une parité d'échange de 10 000 actions de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE pour 1 649 actions de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.

1.4.2 Rémunération de l'apport de la société TINTAMARRE.

En contrepartie de l'apport à la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, évalué à sa valeur réelle pour 18 288 637 euros, le rapport d'échange s'établit à :

$3\,657,72 / 1\,463,09 = 2,5$, soit une parité d'échange de 2 actions de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI pour 5 parts de la société TINTAMARRE.

1.4.3 Rémunération de l'apport de la société par actions simplifiée TOPAZE.

En contrepartie de l'apport à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, évalué à sa valeur réelle pour 18 288 636 euros, le rapport d'échange s'établit à :

$603,28 / 182,886 = 3,2986$, soit une parité d'échange de 10 000 actions de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE pour 32 986 actions de la société TOPAZE.

1.4.4 Prime de fusion

Conformément aux rapports d'échanges indiqués ci-dessus, la prime de fusion s'établirait comme suit :

- apport		
AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI	+	34 840 914 €
- apport TOPAZE	+	18 146 577 €
- augmentation de capital de la société		
GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE		
en faveur de la société		
AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI		
60 632 x 100 euros	-	6 063 200 €



Centre Français d'Audit

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie de Pau

Siège social : ZI Berlanne - Rue de l'Ayguelongue - 64160 MORLAAS - S.A.S. au capital de 1 206 000 € - RCS PAU 323 790 295

- augmentation de capital de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE en faveur de la société TOPAZE 30 316 x 100 euros	-	3 031 600 €
- augmentation / réduction de capital de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI suite à apport de la société TINTAMARRE dans la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI		0 €
- annulation des titres de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE	-	3 000 000 €
Prime de fusion		40 892 691 €

2 VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUEES AUX ACTIONS DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION

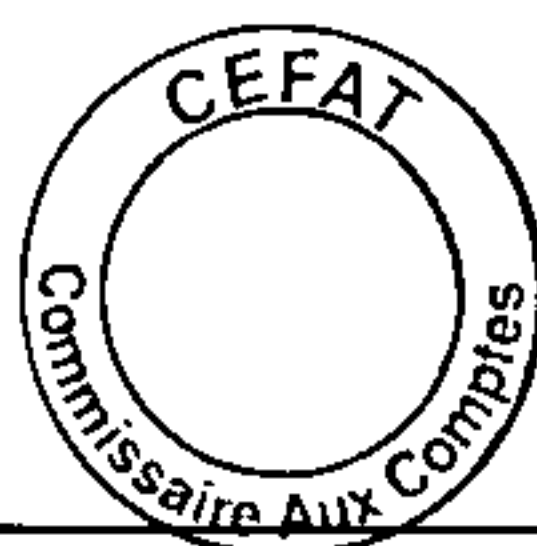
Les valeurs réelles au 30 septembre 2006 ont été utilisées pour la détermination du rapport d'échange des sociétés absorbées.

La valeur comptable des capitaux propres au 31 décembre 2005 a été retenue pour la détermination de la valeur de la société absorbante.

Cette différence de mode d'estimation, de même que la différence de date constatée sont toutefois, sans incidence sur les parités d'échange.

Nos diligences ont principalement consisté à :

- analyser la pertinence des critères retenus pour la détermination des valeurs relatives et rechercher d'autres critères envisageables,
- consulter le rapport général du Commissaire aux comptes, portant sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2005, de la société absorbante.
- examiner les dossiers de travail de l'Expert-comptable des sociétés absorbées au 30 septembre 2006,
- analyser la valeur estimée des stocks des sociétés absorbées en date du 30 septembre 2006.



CEFAT

Centre Français d'Audit

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie de Pau

Siège social : ZI Berlanne - Rue de l'Ayguelongue - 64160 MORLAAS - S.A.S. au capital de 1 206 000 € - RCS PAU 323 790 295

3. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE

3.1 Analyse du positionnement du rapport d'échange

La différence de dates (30 septembre 2006 pour les sociétés absorbées et 31 décembre 2005 pour la société absorbante) et la différence de mode d'estimation entre les sociétés absorbées (valeur réelle) et la société absorbante (valeur comptable) sont, en définitive, sans incidence sur les parités d'échange définies et mentionnées précédemment pour chaque société.

Toutefois, le nombre de titres à créer par la société absorbante pour rémunérer les apports des sociétés absorbées aurait certainement été différent si la date du 30 septembre 2006 avait été retenue pour l'évaluation de la société absorbante et si son estimation s'était faite sur des bases réelles.

3.2 Mesure de l'impact de l'opération sur le patrimoine de chaque catégorie d'actionnaire

Cette diligence a été accomplie en comparant la quote-part qui devrait revenir à chaque catégorie d'actionnaires dans la valeur du nouvel ensemble après fusion, et la valeur de chaque société prise séparément avant fusion.

S'agissant d'évaluer le nouvel ensemble après la fusion, nous avons tenu compte des synergies attendues par les dirigeants, à savoir :

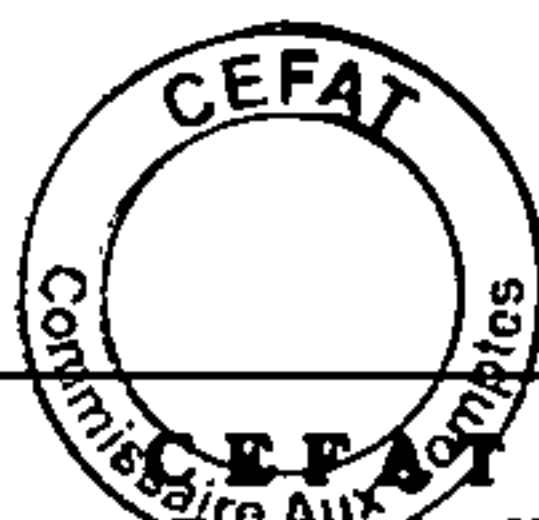
- une simplification de l'organigramme du Groupe,
- une rationalisation de la gestion du Groupe et une réduction des coûts structurels.

Nos travaux montrent que la fusion projetée devrait permettre aux actionnaires de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE comme à ceux des sociétés AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, TOPAZE, TINTAMARRE d'obtenir un effet bénéfique sur la valeur de leur patrimoine.

3.3 Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que le rapport d'échange :

- de 2 actions de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI pour 5 parts de la société TINTAMARRE est équitable,



Centre Français d'Audit

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie de Pau

Siège social : ZI Berlanne - Rue de l'Ayguelongue - 64160 MORLAAS - S.A.S. au capital de 1 206 000 € - RCS PAU 323 790 295

- de 10 000 actions de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE pour 1 649 actions de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI est équitable,
- de 10 000 actions de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE pour 32 986 actions de la société TOPAZE est équitable.

Fait à MORLAAS, le 26 janvier 2007

Commissaire à la Fusion



Pour la S.A.S. CEFAT
Pierre-CLEDE

C E F A T

Centre Français d'Audit

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie de Pau

Siège social : ZI Berlanne - Rue de l'Ayguelongue - 64160 MORLAAS - S.A.S. au capital de 1 206 000 € - RCS PAU 323 790 295

**FUSION-ABSORPTION DES SOCIETES
SAS TOPAZE, SA GUIRAUDON GUIPPONI, SC TINTAMARE
PAR LA SOCIETE SAS GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE**

CHAPITRE I: Exposé préalable

I - Caractéristiques des sociétés intéressées....	page 3
II - Motifs de la fusion.....	page 5
III - Comptes servant de base à la fusion.....	page 5
IV - Méthode d'évaluation.....	page 5

CHAPITRE II: Apport fusion

I - Dispositions préalables.....	page 6
II - Apport des sociétés <i>TOPAZE SAS, AMENAGEMENT FONCIER SA TINTAMARRE SC</i>	page 6
III - Détermination du rapport d'échange.....	page 9
IV - Rémunération de l'apport fusion.....	page 11
V - Prime de fusion.....	page 12
VI - Propriété et jouissance.....	page 13

CHAPITRE III: Charges et conditions.....	page 13
---	----------------

CHAPITRE IV: Conditions suspensives	page 16
--	----------------

CHAPITRE V: Déclarations générales	page 16
---	----------------

CHAPITRE VI: Déclarations fiscales et sociales.....	page 17
--	----------------

CHAPITRE VII: Dispositions diverses	page 21
--	----------------



TRAITE DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Jacques GIUPPONI, agissant en qualité de Président et au nom de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, Société par Actions Simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est Parc Club du Millénaire Bât 22, 1025 Rue Henri Becquerel (34000) MONTPELLIER, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 422 889 469,

dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération d'une assemblée générale ordinaire en date du 22 Décembre 2006, ainsi qu'il résulte de la décision ci-annexée ;

Ci-après dénommée "la société absorbante",

D'UNE PART,

ET:

- Monsieur Jean-Marc LEYGUE, agissant en qualité de Président et au nom de la société TOPAZE, Société par actions simplifiée, au capital de 1 524 490 euros, dont le siège social est 1025 rue Becquerel BP84 (34935) MONTPELLIER, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 388 219 248,

dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire en date du 22 Décembre 2006, ainsi qu'il résulte de la décision ci-annexée ;

- Monsieur Alain GUIRAUDON, agissant en qualité de Gérant et au nom de la société TINTAMARRE, Société civile soumise à l'impôt sur les sociétés, au capital de 1 905 613 euros, dont le siège social est 1025 rue Becquerel BP84 (34935) MONTPELLIER, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 410 318 190,

dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire en date du 22 Décembre 2006, ainsi qu'il résulte de la décision ci-annexée ;



- Monsieur Jacques GIUPPONI, agissant en qualité de Président et au nom de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, Société Anonyme, au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est 1025 rue Becquerel BP84 (34935) MONTPELLIER, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 316 503 168,

dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 22 Décembre 2006, ainsi qu'il résulte de la décision ci-annexée ;

Ci-après dénommée "les sociétés absorbées",

D'AUTRE PART,

Préalablement à la convention de fusion faisant l'objet du présent acte, il a été exposé ce qui suit:

CHAPITRE I : EXPOSE

I - Caractéristiques des sociétés

1/

- La société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE est une Société par actions simplifiée dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est :

L'acquisition de toutes parcelles de terrains, le lotissement desdites parcelles, l'administration, la gérance, l'entretien et la vente en tout ou en part des parcelles loties ou non loties, l'acquisition, l'aménagement, la rénovation, la division et la vente de tous immeubles bâtis, l'acquisition, la vente de tous fonds de commerce, l'acquisition, l'aménagement, la vente en tout ou en partie d'exploitations agricoles.....

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 14/04/1999.

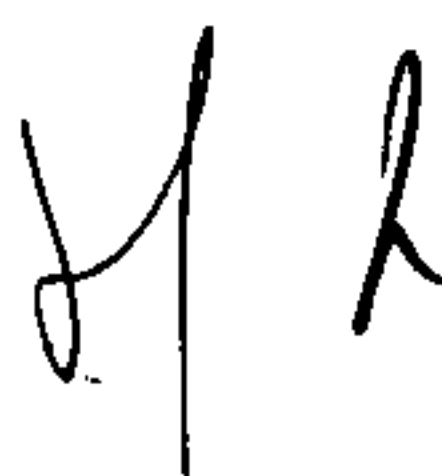
Le capital social de la société s'élève actuellement à 3 000 000 euros. Il est réparti en 30 000 actions de cent euros de nominal chacune, intégralement libérées.

Elle n'a pas créé de parts de fondateur ou de parts bénéficiaires, ni émis d'obligations ou de valeurs mobilières composées.

Elle ne fait pas appel public à l'épargne.

- La société TOPAZE est une société par actions simplifiée dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est :

Achat, vente, construction immeubles, marchand de biens.



La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 27/07/1992.

Le capital social de la société s'élève actuellement à 1 524 490 euros. Il est réparti en 100 000 actions de 15.2449 euros de nominal chacune, intégralement libérées.

Elle n'a pas créé de parts de fondateur ou de parts bénéficiaires, ni émis d'obligations ou de valeurs mobilières composées.

Elle ne fait pas appel public à l'épargne.

- La société TINTAMARRE est une société civile relevant de l'impôt sur les sociétés dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est :

«L'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et autres droits sociaux..... »,

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 27/12/1996.

Le capital social de la société TINTAMARRE s'élève actuellement à 1 905 612 euros. Il est réparti en 12 500 parts de 152.44 euros de nominal chacune, intégralement libérées.

Elle n'a pas créé de parts de fondateur ou de parts bénéficiaires, ni émis d'obligations ou de valeurs mobilières composées.

Elle ne fait pas appel public à l'épargne.

- La société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI est une société anonyme dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est :

« L'acquisition de toutes parcelles de terrain, lotissement desdites parcelles... »,

La durée de la Société est de 50 ans et ce, à compter du 06/07/1979.

Le capital social de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI s'élève actuellement à 3 000 000 euros. Il est réparti en 10 000 actions de 300 euros de nominal chacune, intégralement libérées.

Elle n'a pas créé de parts de fondateur ou de parts bénéficiaires, ni émis d'obligations ou de valeurs mobilières composées.

Elle ne fait pas appel public à l'épargne.

2/ La société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE ne détient aucune participation dans le capital des sociétés TOPAZE, TINTAMARRE et AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.



3/ Monsieur Jacques GIUPPONI, Président de GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE est également Président Directeur Général de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.

4/ les sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI détiennent respectivement 33.33% et 66.66% des titres de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE. La société TINTAMARRE dont l'associé unique est Monsieur Alain GUIRAUDON détient 50% des titres de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.

II - Motifs et buts de la fusion

La fusion de l'ensemble des structures décrites précédemment se justifie par la nécessaire simplification de l'organigramme du groupe.

En effet, les sociétés TOPAZE et AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI détiennent 100% des titres de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, et n'exercent plus à ce jour d'autres activités que la gestion financière des titres qu'elles détiennent, le maintien de leur existence juridique ne se justifie plus.

III- Comptes servant de base à la fusion

Les termes et conditions du présent traité de fusion ont été établis par les sociétés soussignées, sur la base des comptes, arrêtés au 30 Septembre 2006 pour les sociétés absorbées et du bilan arrêté au 31 Décembre 2005 pour la société absorbante.

Les bilans, comptes de résultat et annexes, arrêtés au 30 septembre 2006, de chacune des sociétés absorbées et celui du 31 Décembre 2005 pour la société absorbante figurent en annexe à la présente convention.

IV- Méthodes d'évaluation

Les éléments d'actif et de passif apportés sont évalués à leur valeur comptable, tels qu'ils figurent dans les comptes des sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI et TINTAMARRE, arrêtés au 30 Septembre 2006.

Cette évaluation n'entraîne aucune conséquence défavorable à l'égard de quiconque.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT ETABLI DE LA MANIERE SUIVANTE LE PROJET DE LEUR FUSION



CHAPITRE II: Apport-fusion

I - Dispositions préalables

Les sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI SA et TINTAMARRE apportent, sous les garanties ordinaires de fait et droit en la matière, et sous les conditions suspensives ci-après exprimées, à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elle au 30 Septembre 2006. Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif.

Le patrimoine des sociétés TOPAZE , AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI SA et TINTAMARRE sera dévolu à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, société absorbante, dans l'état où il se trouvera le jour de la réalisation définitive de la fusion.

II - Apport des sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI SA, TINTAMARRE

1. Apport de la société SAS TOPAZE

A) Actif apporté

1. Eléments incorporels

. Immobilisations incorporelles 0

2. Eléments corporels

. Terrains 0

. Constructions..... 0

. Autres immobilisations corporelles... 0

L'ensemble des éléments corporels
étant évalué à 0

3. Immobilisations financières 17 660 163 euros

4. Stocks 1 597 894 euros

5. Valeurs réalisables et disponibles

. Créances et disponibilités..... 682 160 euros

Soit un montant de l'actif

=====



apporté de 19 940 217 euros

B) Passif pris en charge

1. Provisions pour risques et charges 0 euros

2. Dettes financières 0 euros

3. Autres dettes 1 793 640 euros

4. Impôts différés 0 euros

=====

Soit un montant de passif

apporté de 1 793 640 euros

C) Actif net apporté **18 146 577 euros**

Différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, l'actif net apporté par la société SAS TOPAZE à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE s'élève donc à :

- Total de l'actif..... 19 940 217 euros

- Total du passif..... 1 793 640 euros

=====

Soit un actif net apporté de 18 146 577 euros

2. Apport de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI

A) Actif apporté

1. Eléments incorporels

. Immobilisations incorporelles 0

2. Eléments corporels

. Terrains 0

. Constructions..... 0

. Autres immobilisations corporelles... 0

L'ensemble des éléments corporels

étant évalué à 0

3. Immobilisations financières 34 605 901 euros

4. Stocks 3 702 260 euros

Handwritten signature

Handwritten signature

5. Valeurs réalisables et disponibles

. Créances et disponibilités..... 1 733 359 euros

=====

Soit un montant de l'actif
apporté de 40 041 520 euros

B) Passif pris en charge

1. Provisions pour risques et charges 0 euros

2. Dettes financières 141 euros

3. Autres dettes 5 200 465 euros

4. Impôts différés 0 euros

=====

Soit un montant de passif
apporté de 5 200 606 euros

C) Actif net apporté **34 840 914 euros**

Différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, l'actif net apporté par la société SA GUIRAUDON GUIPPONI à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE s'élève donc à :

- Total de l'actif..... 40 041 520 euros

- Total du passif..... 5 200 606 euros

=====

Soit un actif net apporté de 34 840 914 euros

3. Apport de la société SC TINTAMARE

A) Actif apporté

1. Eléments incorporels

. Immobilisations incorporelles 0

2. Eléments corporels

. Terrains 0

. Constructions..... 0

. Autres immobilisations corporelles... 0

Handwritten signature

Handwritten signature

L'ensemble des éléments corporels
étant évalué à 0

3. Immobilisations financières 5 677 235 euros

4. Stocks 0 euros

5. Valeurs réalisables et disponibles

. Créances et disponibilités..... 412 580 euros

=====

Soit un montant de l'actif
apporté de 6 089 815 euros

B) Passif pris en charge

1. Provisions pour risques et charges 0 euros

2. Dettes financières 2 281 639 euros

3. Autres dettes 0 euros

4. Impôts différés 0 euros

=====

Soit un montant de passif
apporté de 2 281 639 euros

C) Actif net apporté **3 808 176 euros**

Différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, l'actif net apporté par la société SC TINTAMARE à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE s'élève donc à :

- Total de l'actif.....	6 089 815 euros
- Total du passif.....	2 281 639 euros

=====

Soit un actif net apporté de	3 808 176 euros
------------------------------------	-----------------

III- Détermination du rapport d'échange

Sur la base des bilans arrêtés au 30 Septembre 2006 pour les sociétés absorbées et au 31 Décembre 2005 pour la société absorbante, il est convenu de retenir les parités suivantes:





1- SAS TOPAZE

Le capital social de la SAS TOPAZE est composé de 100 000 actions de 15.2449 euros chacune.

Le capital de la SAS GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE est composé de 30 000 actions de 100 euros chacune.

Les capitaux propres de la SAS GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE s'élèvent à 18 098 402 euros au 31 décembre 2005, soit une valeur de 603.28 euros par action.

La valeur réelle de TOPAZE au 30 septembre 2006 s'élève à 18 288 636 euros, soit 182.886 euros par action.

Le rapport d'échange est de 603.28/182.886 soit 3.2986.

Parité d'échange: 10 000 actions de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE pour 32 986 actions de la société SAS TOPAZE.

2- SA AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI

Le capital social de la SA AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI est composé de 10 000 actions de 300 euros chacune.

Le capital de la SAS GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE est composé de 30 000 actions de 100 euros chacune.

Les capitaux propres de la SAS GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE s'élèvent à 18 098 402 euros au 31 décembre 2005, soit une valeur de 603.28 euros par action.

La valeur réelle de la SA AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI au 30 septembre 2006 s'élève à 36 577 273 euros, soit 3657.72 euros par action.

Le rapport d'échange est de 603.28 /3657.72 soit 0.1649.

Parité d'échange: 10 000 actions de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE pour 1 649 actions de la société SA AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.

3- SOCIETE TINTAMARRE

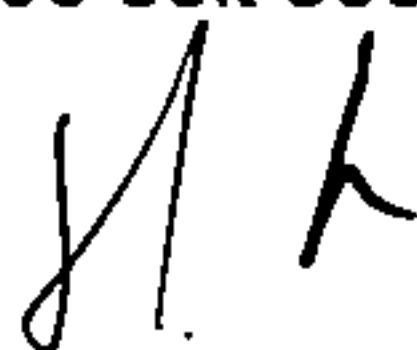
La société TINTAMARRE détient 50% de la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI soit indirectement (66.66%*50%) 33.33% de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE.

Dans le cadre de l'opération envisagée, la société TINTAMARRE est absorbée par la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI avant même que cette dernière soit absorbée par GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE.

Le capital social de la Société civile TINTAMARRE est composé de 12 500 parts de 152.44 euros de nominal chacune, et s'élève à 1 905 612 euros.

Le capital social de la SA AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI est composé de 10 000 actions de 300 euros chacune.

La valeur réelle de AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI s'élève à 36 577 273 euros au 30/09/06 soit 3657.72 euros par action.



La valeur réelle de TINTAMARRE s'élève à 18 288 637 euros au 30/09/06 soit 1 463.09 euros par part.

Il est ici rappelé que cette valeur est déterminée en fonction de la valeur des capitaux propres d'AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI détenue à 50% par la société TINTAMARRE.

Le rapport d'échange est de 3657.72/1463.09 soit 2.5

Parité d'échange : 2 actions d'AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI pour 5 parts de TINTAMARRE.

IV- Rémunération de l'apport-fusion

1- SAS TOPAZE

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'actif net apporté par la société TOPAZE à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE s'élève donc à 18 146 577 euros.

En rémunération de cet apport net, 30 316 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, seraient créées par la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE à titre d'augmentation de son capital de 3031600 euros.

En rémunération de l'apport net, 30 316 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, seraient créées et attribuées aux actionnaires de la société absorbée autres que la société absorbante.

Les 30 316 actions nouvelles seront entièrement assimilées aux titres déjà existants, jouiront des mêmes droits et supporteront les même charges, notamment toute retenue d'impôts, en sorte que tous les titres de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tout remboursement effectué pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation.

2- SA AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'actif net apporté par la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI SA à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE s'élève donc à 34 840 914 euros.

En rémunération de cet apport net, 60 632 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, seraient créées par la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE à titre d'augmentation de son capital de 6 063 200 euros.

En rémunération de l'apport net, 60 632 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, seraient créées et attribuées aux actionnaires de la société absorbée autres que la société absorbante.

Les 60 632 actions nouvelles seront entièrement assimilées aux titres déjà existants, jouiront des mêmes droits et supporteront les même charges, notamment toute



retenue d'impôts, en sorte que tous les titres de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tout remboursement effectué pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation.

3- Société Civile TINTAMARRE

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'actif net comptable apporté par la société TINTAMARRE à la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI s'élève donc à 3 808 176 euros.

En rémunération de cet apport net, 5 000 actions nouvelles de 300 euros chacune de valeur nominale, entièrement libérées seront créées par la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, à titre d'augmentation de son capital de 1 500 000 euros. Toutefois cette augmentation de capital sera immédiatement suivie d'une réduction de capital d'égale montant en vue d'annuler les titres détenus par la société TINTAMARRE dans la société AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.

Au final les titres initialement détenus par la société TINTAMARRE seront attribués à Monsieur Alain GUIRAUDON, associé unique, en rémunération de la fusion entre TINTAMARRE et AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI.

V - Prime de fusion

La prime de fusion représente la différence entre la valeur nette des biens apportés et la valeur nominale des titres émis en contrepartie :

Préalablement au calcul de la prime de fusion apparaissant dans GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, il est précisé que l'annulation des titres de la société TINTAMARRE absorbée par AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, se traduit ainsi :

- valeur nette des apports TINTAMARRE dans AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI	3 808 176 euros
- à retrancher la valeur au bilan des titres détenus sur AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI	3 808 176 euros
valeur nette	0 euros
augmentation effective de capital	0 euros
prime de fusion	0 euros

Calcul de la prime de fusion dans GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE

- Valeur nette des apports

- TOPAZE 18 146 577 euros
- AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI..... 34 840 914 euros
- TINTAMARRE..... 0 euros
- à retrancher la valeur au bilan des titres
de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE
détenus par les sociétés AMENAGEMENT FONCIER
GUIRAUDON GUIPPONI et TOPAZE..... 3 000 000 euros

=====



Valeur nette à retenir.....	49 987 491 euros
- à soustraire de cette valeur, le montant de l'augmentation effective de capital.....	9 094 800 euros
	=====
Prime de fusion.....	40 892 691 euros

De convention expresse, la réalisation définitive de la fusion vaudra autorisation pour le Président de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE de prélever sur ladite prime le montant de tous frais, charges et impôts consécutifs à la fusion.

VI - Propriété - Jouissance

La société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE sera propriétaire des biens apportés à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion. Elle en aura la jouissance à compter *rétroactivement* du 30 Septembre 2006.

Il est expressément stipulé que les opérations, tant actives que passives, engagées par les sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI SA et TINTAMARRE, depuis le 30 Septembre 2006 jusqu'au jour de la réalisation de la fusion, seront considérées comme l'ayant été par la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE.

Les comptes des sociétés absorbées afférents à cette période, seront remis à la société absorbante par les responsables légaux des sociétés absorbées.

Enfin, la société absorbante sera subrogée purement et simplement, d'une manière générale, dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de la société absorbée, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet du présent apport.

CHAPITRE III : Charges et conditions

Les biens apportés sont libres de toutes charges et conditions autres que celles ici rappelées :

I- Enoncé des charges et conditions

A/ La société prendra les biens apportés par la société absorbée dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion, sans pouvoir exercer aucun recours contre les sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI et TINTAMARRE, pour quelque cause que ce soit et notamment pour usure ou mauvais état des installations, du mobilier et des matériels ou outillages apportés, erreur dans la désignation et la contenance des biens, quelle qu'en soit l'importance.




B/ Ainsi qu'il a déjà été dit, les apports des sociétés absorbées sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la société absorbante de payer en l'acquit des sociétés absorbées, indépendamment de la rémunération sous forme de titres nouveaux de la société absorbante, l'intégralité du passif des sociétés absorbées, tel qu'énoncé plus haut. D'une manière générale, la société absorbante prendra en charge l'intégralité du passif des sociétés absorbées, tel que ce passif existera au jour de la réalisation définitive de la fusion projetée.

Il est précisé ici que le montant ci-dessus indiqué du passif des sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, et TINTAMARE à la date du 30 Septembre 2006, donné à titre purement indicatif, ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers qui seront tenus, dans tous les cas, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Enfin, la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE prendra à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent acte, ainsi que les passifs, ayant une cause antérieure au 30 Septembre 2006, mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive de la fusion.

II - L'absorption est, en outre, faite sous les autres charges et conditions suivantes :

A/ La société absorbante aura tous pouvoirs, dès la réalisation de la fusion, notamment pour intenter ou défendre à toutes actions judiciaires en cours ou nouvelles, au lieu et place des sociétés absorbées et relatives aux biens apportés, pour donner tous acquiescements à toutes décisions, pour recevoir ou payer toutes sommes dues en suite des sentences ou transactions.

B/ La société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE supportera et acquittera, à compter du jour de la réalisation de la fusion, les impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation ou à la propriété des biens apportés.

C/ La société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE exécutera, à compter du jour de la réalisation de la fusion, tous traités, marchés et conventions intervenus avec des tiers et avec le personnel, relativement à l'exploitation des biens apportés, toutes assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques et sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant à ses risques et périls, sans recours contre les sociétés absorbées.

D/ Elle se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens apportés et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

E/ La société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE sera subrogée, à compter de la date de la réalisation définitive de la fusion dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature liant valablement les sociétés absorbées à des tiers pour l'exploitation de leur activité.



Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, les sociétés absorbées s'engageant, pour leur part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

F/ Conformément à la loi, tous les contrats de travail en cours au jour de la réalisation définitive de l'apport entre les sociétés absorbées et ceux de ses salariés transférés à la société absorbante par l'effet de la loi, subsisteront entre la société absorbante et lesdits salariés dont la liste est ci-annexée.

La société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE sera donc substituée aux sociétés absorbées en ce qui concerne toutes retraites, comme tous compléments de retraites susceptibles d'être dus, ainsi que tous avantages et autres charges en nature ou en espèces, y compris les congés payés, ainsi que toutes charges sociales et fiscales y afférentes.

III - Pour ces apports, les sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, TINTAMARRE prennent les engagements ci-après :

A/ Les sociétés absorbées s'obligent jusqu'à la date de réalisation de la fusion, à poursuivre l'exploitation de leur activité, en bon père de famille ou en bon commerçant, et à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner sa dépréciation.

De plus, jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, les sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, TINTAMARRE s'obligent à n'effectuer aucun acte de disposition du patrimoine social desdites sociétés sur des biens, objets du présent apport, en dehors des opérations sociales courantes, sans accord de la société absorbante, et à ne contracter aucun emprunt exceptionnel sans le même accord, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles de l'apport sur le fondement desquelles ont été établies les bases financières de l'opération projetée.

B/ Elles s'obligent à fournir à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions. Elles devront, notamment, à première réquisition de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

C/ Elles s'obligent à remettre et à livrer à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE aussitôt après la réalisation définitive des présents apports, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.



CHAPITRE IV: Conditions suspensives

La présente fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Conditions suspensives de la fusion autres que l'approbation par A.G. : aucune
- Approbation de la fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE et de l'augmentation de capital, conséquence de la fusion ;
- Approbation par l'Assemblée Générale Extraordinaire des sociétés absorbées, du présent projet de fusion.

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes du procès-verbal des Assemblées Générales.

La constatation matérielle de la réalisation définitive de la présente fusion pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

Faute de réalisation des conditions ci-dessus, le 28/02/2007 au plus tard, les présentes seront, sauf prorogation de ce délai, considérées comme nulles et non avenues.

Les sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, TINTAMARRE se trouveront dissoute de plein droit à l'issue de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE qui constatera la réalisation de la fusion.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE de la totalité de l'actif et du passif des sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, TINTAMARRE.

CHAPITRE V: Déclarations générales

Les sociétés absorbées déclarent :

- Qu'elle n'ont jamais été en état de cessation des paiements, n'ont jamais fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective sous l'empire de la loi du 13 juillet 1967 ou de la loi du 25 janvier 1985 et, de manière générale, qu'elles ont la pleine capacité de disposer de leurs droits et biens ;
- Qu'elle ne sont actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de leur activité ;



- Qu'elles ont obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés, y compris le consentement des bailleurs de locaux loués si celui-ci s'avérait nécessaire ;
- Que les créances et valeurs mobilières apportées, notamment les titres de participation, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ; que les procédures d'agrément préalable auxquelles pourrait être subordonnée leur transmission à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE ont été régulièrement entreprises ;
- Que leur patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;
- Que le matériel et autres ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef des sociétés absorbées, ces dernières devraient immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- Que les biens et droits immobiliers apportés ne sont grevés d'aucun privilège, ni hypothèque ou sûreté réelle, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef des sociétés absorbées, ces dernières devraient en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;
- Que tous les livres de comptabilité qui se réfèrent auxdites années ont fait l'objet d'un inventaire par les parties qui les ont visés ;
- Que les sociétés TOPAZE, AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI, TINTAMARRE s'obligent à remettre et à livrer à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE, aussitôt après la réalisation définitive de la présente fusion, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

CHAPITRE VI : Déclarations fiscales et sociales

I - Dispositions générales

Les représentants des sociétés soussignées obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres taxes résultant de la réalisation définitive de la présente fusion, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

II- Dispositions plus spécifiques

Pour autant que ces dispositions pourront trouver application :

A/ Droits d'enregistrement




La fusion, intervenant entre quatre personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficiera, de plein droit, des dispositions de l'article 816 du Code général des impôts.

La formalité sera soumise au droit fixe prévu par la loi.

B/ Impôt sur les sociétés

Ainsi qu'il résulte des clauses ci-avant, la fusion prend effet au 30 septembre 2006. En conséquence, les résultats bénéficiaires et déficitaires produits depuis cette date par l'exploitation des sociétés absorbées seront englobés dans les résultats imposables de la société absorbante.

Les soussignés, ès-qualités, déclarent soumettre la présente fusion au régime prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.

La présente fusion retenant les valeurs comptables au 30 septembre 2006 pour les sociétés absorbées et le 31 décembre 2005 pour la société absorbante comme valeurs d'apport des éléments de l'actif immobilisé de la société absorbée, la société absorbante, conformément aux dispositions des instructions administratives du 11 août 1993 (BOI 4 I-1-93), du 3 août 2000 (BOI 4 I-2-00) et du 30 décembre 2005 (BOI 4 I-1-05), reprendra dans ses comptes annuels les écritures comptables de la société absorbée en faisant ressortir distinctement la valeur d'origine des éléments d'actif immobilisé et les amortissements et dépréciations constatés. Elle continuera, en outre, de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de la société absorbée.

En conséquence, la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE s'engage :

- à reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez les sociétés absorbées, ainsi que la réserve spéciale où les sociétés absorbées auront porté la provision pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts ;
- à inscrire au passif de son bilan la provision pour hausse des prix figurant dans les écritures des sociétés absorbées et qui était afférente aux éléments transférés en distinguant le montant des dotations de chaque exercice et à rattacher ultérieurement ces dotations à ses bénéfices imposables dans les mêmes conditions qu'aurait dû le faire les sociétés absorbées ;
- à reprendre à son passif, si elles ont été constatées par la société absorbée, les provisions pour risques afférents aux opérations de crédit à moyen et à long terme ainsi qu'aux crédits à moyen terme résultant de ventes ou de travaux effectués à l'étranger, la provision des entreprises de presse, la provision pour reconstitution de gisements pétroliers et miniers, la provision pour investissements, et la provision pour charges exceptionnelles des entreprises d'assurance et de réassurance ;
- à se substituer aux sociétés absorbées pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de ces dernières (article 210 A-3.b. du Code général des impôts) ;



- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures des sociétés absorbées (article 210 A-3.c. du Code général des impôts) ;
- à porter le montant des plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables sur le registre prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts ;
- à réintégrer, par parts égales, dans ses bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions fixées à l'article 210 A-3.d. du Code général des impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables sur une durée, selon le cas, de 5 ou 15 ans ou sur la durée moyenne pondérée d'amortissement des biens. Toutefois, la cession d'un bien amortissable entraînera l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'a pas encore été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables seront calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de l'apport (article 210 A-3.d. du C.G.I.) ;
- à inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des sociétés absorbées ou, à défaut, à comprendre dans ses résultats de l'exercice de la fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des sociétés absorbées;
- à se substituer aux sociétés absorbées pour l'exécution de l'engagement de conservation pris par cette dernière concernant les titres de participation bénéficiant du régime des sociétés-mères prévu à l'article 145 du Code général des impôts.
- à reprendre, afin d'éviter la remise en cause de reports d'imposition dont bénéficiaient les sociétés absorbées et conformément aux dispositions de l'article 210 B bis du Code général des impôts, l'engagement de conservation souscrit par les sociétés absorbées à raison des titres reçus en rémunération d'apports bénéficiant du régime propre aux apports partiels d'actifs ou aux scissions mentionné à l'article 210 B du Code général des impôts.

Les titres concernés sont les suivants : Néant.

La société absorbante déclare opter pour le régime dérogatoire prévu à l'article 42 septies du Code général des impôts et s'engage à réintégrer dans ses résultats la fraction des subventions d'investissement restant à imposer chez les sociétés absorbées qui s'élève à un montant de zéro euros dans les conditions prévues à l'article précité.

La société absorbante joindra à ses déclarations de résultat l'état prévu à l'article 54 septies du Code général des impôts.




C/ Taxe sur la valeur ajoutée

Les soussignés constatent que la présente opération de fusion constitue la transmission sous forme d'apport à une société d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts issu de l'article 89 de la loi de finances rectificative pour 2005 du 30 décembre 2005. En conséquence, sont dispensés de TVA les apports de marchandises, de biens mobiliers corporels et incorporels d'investissement, d'immeubles et de terrains à bâtir.

Conformément à l'article 257 bis précité, la société absorbante continuera la personne des sociétés absorbées et devra, le cas échéant, opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la fusion et qui auraient en principe incombé aux sociétés absorbées si elles avaient continué à exploiter.

En outre, la société absorbante continuera la personne des sociétés absorbées et devra, si elle réalise des opérations dont la base d'imposition est assise sur la marge en application du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 du Code général des impôts, la calculer en retenant au deuxième terme de la différence, le montant qui aurait été celui retenu par les sociétés absorbées si elles avaient réalisé l'opération.

La société absorbante déclare qu'elle demandera le transfert du crédit de TVA déductible existant chez les sociétés absorbées, en application de la documentation administrative 3 D-1411, § 73.

D/ Participation des employeurs à l'effort de construction

En application de l'article 163 de l'annexe II du Code général des impôts, la société absorbante déclare reprendre à son compte l'ensemble des droits et obligations des sociétés absorbées concernant l'investissement dans la construction.

E/ Participation des employeurs à la formation professionnelle continue

La société absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations des sociétés absorbées, au titre de la participation des employeurs au financement de la formation professionnelle continue.

F/ Participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise

La société absorbante s'engage à se substituer aux obligations des sociétés absorbées au regard de la gestion des droits des salariés passés à son service.

A cet effet, elle reprendra au passif de son bilan, s'il y a lieu, la réserve spéciale de participation figurant dans les écritures de la société absorbée, ainsi que la provision pour investissement correspondante, retenue pour la fraction de son montant qui, à la date de l'apport, n'aura pas encore reçu l'emploi auquel cette provision est destinée.

Corrélativement, elle bénéficiera de tous droits des sociétés absorbées.



CHAPITRE VII : Dispositions diverses

I - Formalités

A/ La société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE remplira, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatifs aux apports.

B/ Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

Elle fera également son affaire personnelle, le cas échéant, des significations devant être faites conformément à l'article 1690 du Code civil aux débiteurs des créances apportées.

C/ Elle remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires, en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits mobiliers à elle apportés.

II- Désistement

Les représentants des sociétés absorbées déclarent désister purement et simplement celles-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter auxdites sociétés, sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la société absorbante, aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit des sociétés absorbées pour quelque cause que ce soit.

III- Remise de titres

Il sera remis à la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE lors de la réalisation définitive de la présente fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs des sociétés absorbées, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

IV- Frais

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donne ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE.



V- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des sociétés en cause, ès-qualités, élisent domicile 1025 Rue BECQUEREL (34000) MONTPELLIER.

VI- Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés, ès-qualités, représentant les sociétés concernées par la fusion, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la fusion, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

VII - Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte exprime l'intégralité de la rémunération de l'apport et reconnaissent être informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait à Montpellier
Le 22 décembre 2006
En huit exemplaires

Pour les sociétés

GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE
Monsieur Jacques GIUPPONI

SAS TOPAZE
Monsieur Jean Marc LEYGUE

SC TINTAMARE
Monsieur Alain GUIRAUDON

SA AMENAGEMENT FONCIER GUIRAUDON GUIPPONI
Monsieur Jacques GIUPPONI