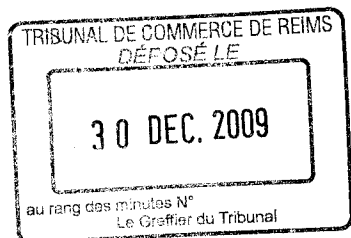


SAS NORD EST LOTISSEMENT

Société par actions simplifiée

**Siège social : 25 rue Libergier
51100 REIMS
424 902 849 Reims**



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SUR LA REMUNERATION DE L'APPORT PAR LES SOCIETES

NORD EST FONCIER ET NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES

DE L'ENSEMBLE DES BIENS, DROITS ET OBLIGATIONS, ACTIFS ET PASSIFS

EXISTANT CHEZ ELLES AU 31/12/2008

A LA SAS NORD EST LOTISSEMENT

SARL FIDUCIAIRE LHP - 34, rue Jeanne d'Arc - 51100 REIMS
Commissaire aux Apports

**Rapport du Commissaire aux apports
sur la rémunération de l'apport effectué par les sociétés
NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES
à la SAS NORD EST LOTISSEMENT**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Reims, en date du 4 novembre 2009, concernant l'apport par les sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES de l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elles au 31 décembre 2008, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article D.64-1 du Code de commerce.

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 attribuées aux sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES par le bénéficiaire des apports, la SAS NORD EST LOTISSEMENT.

I – EXPOSE DE L'OPERATION ENVISAGEE

L'apport par les sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES de l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elles au 31 décembre 2008 à la SAS NORD EST LOTISSEMENT s'inscrit dans le cadre de la création d'une synergie entre les activités portées par ces trois sociétés et dans l'optimisation des suivis administratifs, comptables et financiers.

La société **SAS NORD EST LOTISSEMENT** est une société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 euros divisé en 30.000 actions de 100 euros de nominal chacune. L'intégralité du capital est détenu par une associée unique : la SAS NORD EST OPTIMMO.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Reims sous le n° 424 902 849 et son siège social est fixé 25 rue Libergier à Reims (51100).

La société a pour activité :

- l'achat, la rénovation, la transformation en vue de la revente de tout immeuble quelle qu'en soit la nature ou la destination

Et plus généralement toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- La création, l'acquisition, la location, la prise en location gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- La participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- Toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

La société **SAS NORD EST FONCIER** est une société par actions simplifiée au capital de 1.500.000 euros divisé en 15.000 actions de 100 euros de nominal chacune. L'intégralité du capital est détenu par une associée unique : la SAS NORD EST OPTIMMO.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Reims sous le n° 479 993 172 et son siège social est fixé 25 rue Libergier à Reims (51100).

La société a pour activité :

- L'acquisition par tous moyens et la gestion de toutes participations dans toutes entités juridiques existantes ou à créer ;
- L'acquisition et la gestion de tous biens immobiliers et fonciers ainsi que tous droits immobiliers ;
- La réalisation de toutes prestations de service de nature administrative, comptable, informatique au profit de toutes entités.

La société **SAS NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES** est une société par actions simplifiée au capital de 1.500.000 euros divisé en 15.000 actions de 100 euros de nominal chacune. L'intégralité du capital est détenu par une associée unique : la SAS NORD EST OPTIMMO.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Reims sous le n° 452 812 282 et son siège social est fixé 25 rue Libergier à Reims (51100).

La société a pour activité :

- L'acquisition par tous moyens et la gestion de toutes participations dans toutes entités juridiques existantes ou à créer, notamment dans le domaine de l'immobilier et de la promotion immobilière ;
- L'acquisition et la gestion de tous biens immobiliers ;
- La réalisation de toutes prestations de service de nature administrative, comptable, informatique au profit de toutes entités

II – NATURE, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

II.1 – NATURE DE L'APPORT

II.1.1 – Apport de la SAS NORD EST FONCIER

La SAS NORD EST FONCIER ferait apport à la SAS NORD EST LOTISSEMENT de l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elle au 31 décembre 2008, à savoir :

- actif : 1.621.672,07 €
- passif : 176.130,71 €

Le montant total de l'apport est fixé à la somme de 1.445.541,36 euros.

II.1.2 – Apport de la SAS NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES

La SAS NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES ferait apport à la SAS NORD EST LOTISSEMENT de l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elle au 31 décembre 2008, à savoir :

- actif : 2.147.092,42 €
- passif : 477.357,29 €

Le montant total de l'apport est fixé à la somme de 1.669.735,13 euros.

II.2 – EVALUATION DE L'APPORT

Les éléments d'actif et de passif apportés par la SAS NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES et la SAS NORD EST FONCIER sont évalués à leur valeur comptable tels qu'ils figurent dans les comptes des sociétés arrêtés au 31 décembre 2008.

II.3 – REMUNERATION DE L'APPORT

II.3.1 – Apport par la SAS NORD EST FONCIER de l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elle au 31 décembre 2008

Le rapport d'échange NORD EST FONCIER / NORD EST LOTISSEMENT a été fixé selon la parité suivante : 1 action de la société NORD EST LOTISSEMENT pour 2 actions de la société NORD EST FONCIER.

L'apport par la SAS NORD EST FONCIER de l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elle au 31 décembre 2008 et évalué à un montant global de 1.445.541,36 euros sera rémunéré par l'attribution de 7.500 actions nouvelles de la société NORD EST LOTISSEMENT d'une valeur nominale de 100 euros (émises dans le cadre d'une augmentation de capital de la SAS NORD EST LOTISSEMENT) soit un montant global de 750.000 euros auquel viendra s'ajouter une prime de fusion de 695.541,36 euros.

II.3.2 – Apport par la SAS NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES de l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elle au 31 décembre 2008

Le rapport d'échange NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES / NORD EST LOTISSEMENT a été fixé selon la parité suivante : 1 action de la société NORD EST LOTISSEMENT pour 1 action de la société NORD EST FONCIER.

L'apport par la SAS NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES de l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elle au 31 décembre 2008 et évalué à un montant global de 1.669.735,13 euros sera rémunéré par l'attribution de 15.000 actions nouvelles de la société NORD EST LOTISSEMENT d'une valeur nominale de 100 euros (émises dans le cadre d'une augmentation de capital de la SAS NORD EST LOTISSEMENT) soit un montant global de 1.500.000 euros auquel viendra s'ajouter une prime de fusion de 169.735,13 euros.

III – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie des Commissaires aux Comptes.

Ainsi dans un premier temps, nous nous sommes assurés de la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur des apports, puis dans un second temps nous avons validé la valorisation des actions par analyse des documents juridiques, comptables et financiers mis à notre disposition par l'avocat, l'expert comptable et le commissaire aux comptes du groupe.

IV – CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports s'élevant à 1.445.541,36 euros pour la SAS NORD EST FONCIER et à 1.669.735,13 euros pour la SAS NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES 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 bénéficiaire de l'apport.

Il n'a été stipulé à notre connaissance, aucun avantage particulier.

Fait à Reims, le 9 novembre 2009

SARL FIDUCIAIRE LHP

Représentée par **M. Laurent TILLY,**
Commissaire aux Apports