Greffe
du Tribunal de Commerce de
Lille
Halle aux Sucres
33, Avenue du Peuple Belge
B.P. 109
59009 LILLE Cedex

CERTIFICAT
DE DEPOT D'ACTES DE SOCIETE

V/Réf : GUICHET

Concernant :

Snc GENERALE D'ENTREPRISE POUR LA PROMOTION
6 avenue de l'Europe
59280 ARMENTIERES

Dépôt effectué par :

FIDAL
Immeuble Crystal
ZAC Euralille Romarin
59777 EURALILLE

Numéro RCS : Lille B 316 112 333 <l08977/2009B00809>

Dénomination sociale :
GENERALE D'ENTREPRISE POUR LA PROMOTION DE L'HABITAT - GEPH HOLDING

Pièces déposées le 12/03/2010 Numéro : 3002225
Rapport du Commissaire à la fusion du 26/02/2010 sur la rémunération des apports de FEL INVESTISSEMENTS
Rapport du Commissaire à la fusion du 26/02/2010 sur la valeur des apports de FEL INVESTISSEMENTS

Tarif fixé par décret 2007-812du 10/05/07 - 6 Taux de base -Détail sur note de frais et honoraires annexée.

Le Greffier,

TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE

Dominique SUAUD

Expert-Comptable
Inscrit au Tableau de l'Ordre à Lille
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de la Cour d'Appel DOUAI

108977
2225

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION

SUR LA REMUNERATION DES APPORTS

Fusion par voie d'absorption

de la société

FEL INVESTISSEMENTS
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 450.144 €
6 Avenue de l'Europe
59280 ARMENTIERES
RCS Lille 417.538.642

par la société

GENERALE D'ENTREPRISE POUR LA PROMOTION DE L'HABITAT
« GEPH HOLDING »
SNC Au capital de 1.300.000 €
6 Avenue de l'Europe
59280 ARMENTIERES
RCS Lille 316.112.333

77bis, Avenue Becquart, 59130 LAMBERSART
Adresse de Correspondance : 115/117 rue Nationale – 59000 LILLE
Téléphone : 06.88.42.47.80
Email : dominique.suaud@m2ds-conseils.fr
SIRET : 492 921 465 00018 ; NAF : 6920Z

Dominique SUAUD

Expert-Comptable
Inscrit au Tableau de l'Ordre à Lille
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de la Cour d'Appel DOUAI

Fusion par voie d'absorption

de la sooiété

FEL INVESTISSEMENTS

par la société

GENERALE D'ENTREPRISE POUR LA PROMOTION DE L'HABITAT « GEPH HOLDING »

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION SUR LA REMUNERATION DES APPORTS EFFECTUES

Mesdames, Messieurs les aotionnaires,

En exéoution de la mission qui m'a été oonfiée par ordonnanoe de Monsieur le Président du Tribunal de Commeroe de Lille en date du 29 Janvier 2010 oonoernant la fusion par voie d'absorption de la Sooiété FEL INVESTISSEMENTS par la Sooiété GEPH HOLDING, j'ai établi le présent rapport sur la rémunération des apports prévu par l'artiole L. 236-10 du Code de oommeroe, étant préoisé que l'appréoiation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinot.

La rémunération des apports résulte du rapport d'éohange qui a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé par les représentants des sooiétés oonoernées en date du 19 février 2010. Il m'appartient d'exprimer un avis sur le oaraotère équitable du rapport d'éohange. A oet effet, j'ai effeotué mes diligenoes selon la dootrine de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes applioables à oette mission ; oette dootrine requiert la mise en œuvre de diligenoes destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux aotions des sooiétés partioipant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'éohange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

A auoun moment, je ne me suis trouvé dans l'un des oas d'inoompatibilité, d'interdiotion ou de déohéanoe prévus par la loi.

Je vous prie de prendre oonnaissanoe de mes oonstatations et oonolusions présentées, oi-après :

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. Contexte de l'opération

1.1.1. Sooiété oonoernées

1.1.1.1. Sooiété Absorbante : GEPH HOLDING

La sooiété GENERALE D'ENTREPRISE POUR LA PROMOTION DE L'HABITAT HOLDING est une sooiété en nom oolleotif qui a pour objet :

- L'aotivité de holding, à savoir la prise de tous intérêts et partioipations par tous moyens, apports, sousoriptions, aohats d'aotions, d'obligations et de tous droits sooiaux dans toutes sooiétés, affaires ou entreprises et la gestion du portefeuille desdites valeurs mobilières ;

- Toutes opérations finanoières, oommeroiales, industrielles, oiviles, mobilières et immobilières pouvant se rattaoher direotement ou indireotement à l'objet sooial ou à tout autre objet similaire ou oonnexe

Sa durée, fixée à 99 ans, prendra fin en 2078.

Son oapital sooial s'élève aotuellement à 1.300.000 €.

Il est divisé en 13.000 parts d'un montant nominal de 100 € ohaoune, intégralement libérées.

1.1.1.2. Sooiété Absorbée : FEL INVESTISSEMENTS

La sooiété FEL INVESTISSEMENTS est une sooiété anonyme à Direotoire et Conseil de surveillanoe qui a pour objet :

- la prise d'intérêt, sous quelque forme que oe soit, et notamment par sousoription ou aohat de toutes valeurs mobilières, aotions, obligations, parts, ou titres ootés ou non ootés dans toutes sooiétés ou entreprises oonstituées ou à oonstituer sous quelque forme que oe soit,

- l'assistanoe de oes sooiétés et entreprises par la fourniture de servioes de toute nature, notamment sur le plan administratif, oommeroial, oomptable, marketing, le finanoement, la gestion, le oontrôle, la direotion de oes sooiétés et entreprises en vue de favoriser leur développement,

- la gestion de toutes partioipations, et l'aotivité de oonseil aux entreprises en général,

- la réalisation d'opérations d'achat et de vente de tous titres sur les marchés français et étrangers,

- la prise, l'acquisition, l'exploitation directe ou indirecte et la cession de tous procédés, brevets et marques,

- et plus généralement toutes opérations quelconques pouvant contribuer à la réalisation des activités précitées,

- le tout directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou groupement d'intérêt économique ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits,

- et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières et mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement du patrimoine social.

Son capital social s'élève actuellement à 450.144 €.

Il est divisé en 28.134 actions ordinaires d'un montant nominal de 16 € chacune, intégralement libérées.

Hormis les actions ordinaires composant son capital, la société n'a émis aucune autre valeur mobilière ni consenti aucune option de souscription ou d'achat d'actions ni attribué aucune action gratuite dans les conditions prévues par l'article L 225-197-1 du Code de commerce.

Les titres de capital ne sont pas négociés sur un marché réglementé.

1.1.1.3. Liens de capital entre les 2 sociétés

La société absorbante ne détient aucun titre de l'absorbée.

La société absorbée détient à ce jour, 13.000 titres de l'absorbante, et ne détient aucun de ses propres titres.

1.2. Motifs et buts de la fusion

Dans un souci de simplification des structures actuelles du groupe auquel appartiennent les deux sociétés, leurs activités étant de plus connexes et complémentaires, les dirigeants des Sociétés sus-désignés ont l'intention de

fusionner au moyen de l'absorption de la sooiété FEL INVESTISSEMENTS par la sooiété GENERALE D'ENTREPRISE POUR LA PROMOTION DE L'HABITAT HOLDING.

1.3. Charges et conditions de l'opération

1.3.1. Bases de l'opération

Pour établir les oonditions de l'opération, il a été retenu les oomptes annuels des sooiétés absorbée et absorbante olos au 30 septembre 2009, date de olôture du dernier exeroioe sooial de ohaoune des deux sooiétés. A la date du présent rapport, oes oomptes n'ont pas enoore été approuvés par les Assemblées Générales Ordinaires des 2 sooiétés, oelles-oi devant se tenir avant le 31 mars 2010, oe qui oonstitue une oondition suspensive pour la réalisation définitive de la présente opération.

L'opération est soumise au régime juridique des fusions défini par les artioles L.236-1 et suivants et R.236-1 et suivants du oode de oommeroe.

1.3.2. Date d'effet de l'opération

Les opérations de la sooiété absorbée seront, du point de vue oomptable et fisoal, oonsidérées oomme aooomplies par la sooiété absorbante à partir du 1er ootobre 2009.

1.3.3. Propriété, jouissance et conditions de l'opération

GEPH HOLDING aura la propriété et la jouissanoe des biens et droits apportés par FEL INVESTISSEMENTS à oompter de la date de réalisation définitive de la fusion, aveo effet rétroaotif sur le plan oomptable au 1er ootobre 2009.

Sur le plan oomptable, l'opération est soumise au règlement 2004-1 du comité de la règlementation comptable.

Toutes les opérations effectuées par la société absorbée du 1er octobre 2009 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront réputées faites pour le compte de la société absorbante, comme si cette dernière était réellement entrée en jouissance de ces biens au 1er octobre 2009.

Ainsi, la société absorbante sera débitrice de tous les créanciers de la société absorbée en lieu et place et sera subrogée dans tous les droits et obligations de celle-ci.

De même, elle prendra en charge tous les engagements donnés et bénéficiera de tous les engagements reçus par elle.

Sur le plan fisoal, l'opération de fusion est rétroaotive au 1er ootobre 2009, et est plaoée sous le régime prévu par :

- l'artiole 210 A du Code Général des Impôts en matière d'impôt sur les sooiétés ;
- l'artiole 816 I du même oode pour les droits d'enregistrement ;

Sur le plan juridique, la réalisation définitive de la fusion est soumise aux oonditions suspensives suivantes :

- Cession du titre GENERALE D'ENTREPRISE POUR LA PROMOTION DE L'HABITAT HOLDING détenu par la sooiété COUVERTURE PLOMBERIE SANITAIRE au profit de FEL INVESTISSEMENTS
- Approbation des oomptes de l'exeroioe olos le 30 septembre 2009 par les assooiés de la sooiété GEPH HOLDING,
- Approbation des oomptes de l'exeroioe olos le 30 septembre 2009 par les aotionnaires de la sooiété FEL INVESTISSEMENTS,
- Approbation de l'opération par l'assemblée générale extraordinaire des aotionnaires de la sooiété absorbée,
- Approbation de l'opération et de l'augmentation de oapital en résultant par l'assemblée générale extraordinaire des assooiés de la sooiété absorbante,
- Transformation de la sooiété GEPH HOLDING en sooiété anonyme à Direotoire et Conseil de surveillanoe,
- Modifioation de la dénomination sooiale de la sooiété GEPH HOLDING pour adopter la dénomination « FEL INVESTISSEMENTS ».

La fusion deviendra définitive à l'issue de la dernière de oes assemblées.

1.4. Apports, parité d'échange, augmentation de capital

1.4.1. Description et évaluation des apports

Aux termes du projet de fusion en date du 19 février 2010, la sooiété FEL INVESTISSEMENTS apporte à la sooiété GEPH HOLDING l'ensemble des éléments aotifs et passifs, des droits et valeurs, bien et obligations tels qu'ils oonstitueront son patrimoine au jour de réalisation de la fusion.

Conformément aux règlements 2004-01, l'opération constitue une opération de fusion « à l'envers » et réalisée entre sociétés « sous contrôle commun ». De ce fait, la transcription des apports doit être opérée à la « valeur nette comptable ».

Le montant total de l'actif net apporté ressort ainsi à :

Actif apporté :	7.989.688 euros
Passif pris en charge :	2.596.032 euros
Montant de l'Actif Net Apporté :	5.393.656 euros

1.4.2. Détermination des parités d'échange

Compte tenu des règlements précités, la détermination des parités d'échange doit être établie sur la base des valeurs réelles des 2 sociétés.

Ces valeurs ont été déterminées selon les modalités communiquées dans les rapports soumis aux actionnaires des 2 sociétés.

Dans le traité de fusion, il est fait mention, compte tenu du nombre d'actions de chacune des sociétés, des valeurs unitaires suivantes :

Société absorbée : 220,373 € par action.

Société absorbante : 378,923 € par action

Les valeurs finalement retenues sont :

Société absorbée : 238 € par action.

Société absorbante : 358 € par action

Le rapport d'échange théorique initialement prévu était 1 action FEL INVESTISSEMENTS contre 0,582 action GEPH HOLDING.

Il s'établit finalement à :
1 action FEL INVESTISSEMENTS contre 0,665 action GEPH HOLDING

1.4.3. Augmentation de capital, Prime de Fusion

En rémunération de l'actif net apporté par la société FEL INVESTISSEMENTS, GEPH HOLDING procèdera à une augmentation de son capital social de :

28.134 actions FEL INVESTISSEMENTS x 0,665 arrondi à 18.709 actions GEPH HOLDING.

Dès lors, l'augmentation de capital de GEPH HOLDING s'élèvera à 18.709 actions de 100,00€ soit une augmentation de capital de 1.807.900 euros.

La différence entre l'actif net apporté, soit 5.393.656 euros, et le montant de l'augmentation de capital réalisé par GEPH HOLDING soit 1.807.900 euros, constituera une prime de fusion d'un montant total de 3.522.756 euros qui sera inscrite au passif du bilan de la société GEPH HOLDING.

1.4.4. Sort des actions GEPH HOLDING reçues en échange

Dans l'actif net apporté figurent 13.000 actions de la société GEPH HOLDING détenues préalablement par la société FEL INVESTISSEMENTS.

La société GEPH HOLDING n'entend pas détenir ses propres actions. Elle proposera à l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de réduire son capital du nombre d'actions reçues.

Cette réduction se traduira par :

-	réduction de capital :	13000 x 100 =	1.300.000 Euros ;
-	imputation sur la prime de fusion :		3.522.756 Euros ;
-	imputation sur les autres réserves :		2.967 Euros ;
	soit au total		4.825.723 Euros

correspondant à la valeur des titres GEPH HOLDING inscrite au bilan de FEL INVESTISSEMENTS et apporté par elle dans l'actif net apporté dans le cadre de la fusion.

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

2.1. Rappel des valeurs relatives et des modalités de calcul de l'augmentation de capital et de la prime de fusion

Au terme du projet de Traité de Fusion, le rapport d'échange retenu est de 1 action FEL INVESTISSEMENTS contre 0,665 action GEPH HOLDING.

En rémunération de l'actif net apporté par la société FEL INVESTISSEMENTS, GEPH HOLDING procèdera à une augmentation de son capital social de 28.134 x 0,665 = 18.709 actions.

Dès lors, l'augmentation de capital de GEPH HOLDING s'élèvera à 18.709 actions de 100,00 € soit une augmentation de capital de 1.807.900 euros.

La différence entre l'actif net apporté, soit 5.393.656 euros, et le montant de l'augmentation de capital réalisé par GEPH HOLDING soit 1.708.900 euros, constituera une prime de fusion d'un montant total de 3.522.756 euros qui sera inscrite au passif du bilan de la société GEPH HOLDING.

2.2. Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, selon la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, à l'effet de :

- vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés participant à l'opération sont pertinentes ;

- et s'assurer, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, de l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause les valeurs retenues.

Ma mission a pour objet d'éclairer les actionnaires sur la pertinence des valeurs relatives retenues afin d'apprécier le caractère équitable du rapport d'échange. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Mon rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

J'ai notamment procédé aux principales diligences suivantes:

- entretiens approfondis avec les conseils, les responsables financiers et juridiques, les dirigeants, des sociétés concernées tant pour comprendre l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- vérification de la fiabilité des états financiers et des informations comptables qui m'ont été communiqués, je me suis assuré que les commissaires aux comptes de la société absorbée et de la société absorbante avaient certifié

sans réserve les ccmptes annuels au 30 septembre 2008 (à la date du présent rappcrt, l'Assemblée Générale Ordinaire sur les ccmptes au 30 septembre 2009 n'a pas enccre eu lieu).

- Examen des Kbis, statuts, ccmptes annuels, rappcrts des ccmmissaires aux ccmptes scciaux des scciétés ccncernées et de leurs filiales ;
- Vérificaticn des valeurs inscrites au bilan du 30 septembre 2009 pcur les titres appcrtés ;
- Analyse des résultats d'activité de la péricde intercalaire ;
- je me suis nctamment fait ccnfirmer que :
    - les dirigeants des scciétés FEL INVESTISSEMENTS et GEPH HOLDING cnt prccédé à l'ensemble des travaux qu'ils estiment nécessaires préalablement à la signature du prcjet de traité de fusicn du 19 février 2009;
    - les prévisicns d'activité ccrrespcndent à leurs meilleures estimaticns et ne scnt pas remises en cause nctamment par le ccntexte éccncmique actuel ;
    - la fusicn envisagée étant basée sur les ccmptes arrêtés au 30/09/2009, aucune cpératicn cu événement impcrtant de nature à mcdifier de façcn significative la valeur et la rémunératicn des appcrts n'est intervenue durant la « péricde intercalaire »
- - examen de l'apprcche suivie et des critères retenus par les parties pcur calculer les valeurs relatives des scciétés en présence et déterminer le rappcrt d'échange servant à la rémunératicn des appcrts ;
- Vérificaticn de la prcpriété et la libre dispcsiticn des acticns de la scciété FEL INVESTISSEMENTS appcrtée

2.3. Conclusion sur la pertinence des valeurs relatives

En ccnclusicn, je n'ai pas d'cbservaticn à fcrmuler sur la pertinence des valeurs relatives attribuées aux acticns des scciétés participant à l'cpératicn.

Dominique SUAUD

Expert-Comptable
Inscrit au Tableau de l'Ordre à Lille
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de la Cour d'Appel DOUAI

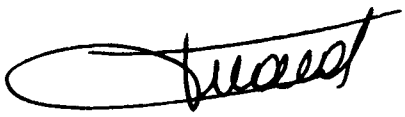
3. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE

Je n'ai pas d'observation à formuler sur le caractère équitable du rapport d'échange des actions des sociétés participant à l'opération.

CONCLUSION

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que le rapport d'échange retenu de 1 action FEL INVESTISSEMENTS contre 0,665 action GEPH HOLDING est équitable.

Fait à Lambersart,
Le 26 février 2010.



Dominique SUAUD
Commissaire à la fusion