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

12 MARS 2010

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION

SUR LA VALEUR 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 VALEUR DES APPORTS

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 prévu par l'artiole 223-9 du Code de oommeroe.

Les apports sont repris dans le projet de traité de fusion par voie d'absorption signé par les représentants des sooiétés oonoernées en date du 19 février 2010. Il m'appartient d'exprimer une conolusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. 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 appréoier la valeur des apports, à s'assurer que oelle-oi n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle oorrespond au moins à la valeur au nominal des aotions à émettre par la sooiété absorbante augmentée de la prime d'émission éventuelle, d'autre part, à appréoier les avantages partiouliers stipulés.

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1. Présentation de l'opération :

1.1.1. Sociétés concernées

1.1.1.1. Société Absorbante : GEPH HOLDING

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

- L'activité de holding, à savoir la prise de tous intérêts et participations par tous moyens, apports, souscriptions, achats d'actions, d'obligations et de tous droits sociaux dans toutes sociétés, affaires ou entreprises et la gestion du portefeuille desdites valeurs mobilières ;

- Toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout autre objet similaire ou connexe

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

Son capital social s'élève actuellement à 1.300.000 €.

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

1.1.1.2. Société Absorbée : FEL INVESTISSEMENTS

La société FEL INVESTISSEMENTS est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance qui a pour objet :

- la prise d'intérêt, sous quelque forme que ce soit, et notamment par souscription ou achat de toutes valeurs mobilières, actions, obligations, parts, ou titres cotés ou non cotés dans toutes sociétés ou entreprises constituées ou à constituer sous quelque forme que ce soit,

- l'assistance de ces sociétés et entreprises par la fourniture de services de toute nature, notamment sur le plan administratif, commercial, comptable, marketing, le financement, la gestion, le contrôle, la direction de ces sociétés et entreprises en vue de favoriser leur développement,

- la gestion de toutes participations, et l'activité de conseil 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 société FEL INVESTISSEMENTS par la société GENERALE D'ENTREPRISE POUR LA PROMOTION DE L'HABITAT HOLDING.

1.3. La nature, l'évaluation et la rémunération des apports :

1.3.1. Description et évaluation des apports

Aux termes du projet de fusion en date du 16 novembre 2009, la société FEL INVESTISSEMENTS apporte à la société GENERALE D'ENTREPRISE POUR LA PROMOTION DE L'HABITAT HOLDING l'ensemble des éléments actifs et passifs, des droits et valeurs, bien et obligations tels qu'ils constitueront 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

1.3.2. 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 et qui combinent des valeurs patrimoniales, des valeurs de productivité ou des valeurs basées sur la méthode du Goodwill tant pour les sociétés FEL INVESTISSEMENTS et GEPH HOLDING que pour les filiales respectives de ces 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

1.3.3. 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.

1.3.4. 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. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1. Diligences mises en œuvre

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes. J'ai ainsi pu :

- Vérifier la réalité de l'actif apporté ;
- Me faire communiquer les projets de traité de fusion signé;
- Obtenir les comptes annuels et les rapports des commissaires aux comptes de l'avant-dernier exercice clos pour les sociétés concernées ;
- Consulter l'ensemble des documents juridiques des 2 sociétés ;
- M'assurer que les informations contenues dans les divers documents d'information émanant de la société tels que statuts, rapport de gestion du président ou du gérant sur les comptes clos le 30 septembre 2008 et procès-verbaux des assemblées générales présentent une cohérence d'ensemble ;
- Obtenir une lettre d'affirmation des dirigeants sur l'absence de fait significatifs intervenus durant la période intercalaire ;

J'ai ainsi pu m'assurer que les sociétés ne présentaient pas de risque significatif dans leur organisation ni, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

2.2. appréciation de la valeur des apports

La valeur retenue pour les apports est la valeur nette comptable telle qu'elle ressort des comptes annuels des 2 sociétés arrêtés au 30 septembre 2009.

Le montant de l'actif net apporté par « FEL INVESTISSEMENTS » s'élève à 5.393.656 Euros.

****

Dominique SUAUD

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

Conclusion

En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 5.393.656 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que cet apport est au moins égal à la valeur au nominal des parts sociales à émettre pour la société bénéficiaire de l'apport. L'opération fait apparaître une augmentation de capital de 1.807.900 € et une prime de fusion de 3.522.756 €. Aucun avantage particulier n'est stipulé dans le traité de fusion ou n'est apparu lors de mes contrôles.

Fait à Lambersart,
Le 26 février 2010.



Dominique SUAUD
Commissaire aux Apports