

ANNEXE RELATIVE AUX MODALITES DE LA FUSION

Opération de fusion Espace Rhéna –HFA

L'opération sera réalisée à la valeur nette comptable conformément aux textes réglementaires (avis du CNC du mars 2004).

Etant donné qu'il y a des actionnaires minoritaires au sein du capital d'Espace Rhéna, la fusion simplifiée n'est pas possible et en revanche l'opération s'effectuera sous la forme d'une fusion renonciation.

Il y a, de fait, nécessité de procéder au calcul de valeurs réelles respectives pour déterminer la parité d'échange déterminée sur la base des évaluations des deux sociétés réalisées selon

I. Méthodologie

Le mêmes méthodes, en l'occurrence la méthode DCF (Discounted Cash Flows) pour les actifs immobiliers qui constituent l'essentiel des actifs des deux associés a été utilisée.

Evaluation Espace Rhéna

Méthodologie adoptée :

Les comptes utilisés pour l'évaluation sont les comptes arrêtés au 31/12/2013 audités par le commissaire aux comptes de la SEM. La SEM Espace Rhéna exerce principalement des activités de concessions et mandats pour les collectivités et une activité locative. Les opérations de mandat et de concession sont toutes aux risques de la collectivité concédante ou mandante, à l'exception de l'opération Polygone qui a fait l'objet d'une étude particulière.

Récapitulatif du Bilan évalué :

Actif Bilan - En EUR	Net 31/12/2013	31/12/2013 évalué
Immos Incorporelles	3 384	205
Immos Corporelles	1 603 158	1 631 713
Immos Financières	474 156	578 993
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	2 080 698	2 210 912
Stocks	21 572 499	21 551 326
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	95 035 005	95 013 833
TOTAL GENERAL ACTIF	97 116 613	97 225 655
Passif Bilan - En EUR	31/12/2013	31/12/2013 réévalué
Capitaux Propres	304 241	819 530
Provisions pour risque et charges	501 176	94 929
Dettes	96 311 196	96 311 196
TOTAL GENERAL PASSIF	97 116 613	97 225 655

Evaluation HFA

Méthodologie adoptée

Les comptes utilisés pour l'évaluation sont les comptes arrêtés au 31/12/2013 audités par les commissaires aux comptes de la SAHLM.

Actif Bilan - En EUR	Brut	Amort/dép	Valeur nette 31/12/2013	montant évalué
<i>Ss tot Immos Incorporelles</i>	322 380	- 190 737	131 643	-
<i>Ss tot Immos Corporelles</i>	441 870 665	- 127 938 517	313 932 148	276 564 290
<i>Ss tot Immos Financières</i>	1 883 948	- 1 259 014	624 934	652 942
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)	444 076 994	- 129 388 269	314 688 725	277 217 231
<i>Ss tot Stocks</i>	486 153	- 39 033	447 120	447 120
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	26 611 463	- 3 089 049	23 522 414	23 522 414
TOTAL GENERAL ACTIF	471 988 698	- 132 477 318	339 511 380	300 787 968

Passif Bilan - En EUR	31/12/2013	montant évalué
<i>Fonds propres</i>	82 409 982	44 200 410
<i>Provisions pour risques et charges</i>	1 550 176	1 036 336
<i>Dettes</i>	255 551 222	255 551 222
TOTAL GENERAL PASSIF	339 511 380	300 787 968

A l'actif les baux comme les autres constructions ont été réévalués sur la base des flux futurs nets de trésorerie (DFC - Discounted Cash Flows à 20 ans actualisés au taux de l'Iboxx de janvier 2014).

II. Parité d'échange, prime de fusion et mali de fusion

	Habitat Familial d'Alsace (HFA)	Espace Rhénan (ER)
Capital	859 552	375 000
Nombre d'actions	53 722	24 599
Nominal	16,00	15,24
Valeur réelle globale	44 200 410	819 530
Valeur réelle d'une action	822,76	33,32

| Parité d'échange

1/[54-25](#) une action HFA pour [54-25](#)
actions ER

Les apporteurs reçoivent en théorie arrondi à	<u>456,0958983,96</u>	actions HFA
Augmentation de capital de la HFA	<u>456 984 Actions</u>	
Ecart	<u>7 296,0015.744</u>	
Emission de	<u>1,53</u>	
	<u>456984</u>	actions HFA de nominal
 <u>Renonciation par HFA à recevoir ses propres actions au titre des 24.095 actions ER dont elle est titulaire</u>		
Détermination de l'actif net apporté		
Augmentation de capital de HFA	<u>0320</u>	
Actif net apporté	304 241	
Prime de fusion	<u>304 241,0516 135,20</u>	
Diminution de K par annulation des titres ER détenus par HFA (instant de raison)	447	
diminution de capital	7 152	
Titres Lebranchu	504	
parité pour ces actions	<u>9,3420,16</u>	soit <u>9 20</u> actions HFA
arrondis à	<u>9 20</u>	
rompus en nb d'actions ER	<u>18,004</u>	
valeur de l'action ER à la VNC	<u>12,37</u>	
Valeurs des rompus	<u>222,6249,47</u>	
d'où une augmentation de capital nette de Habitat Familial d'Alsace de	<u>144320</u>	en euros

Mali de fusion en euros	
Valeur d'acquisition des actions au nominal	69 309,48
évaluation du mali technique	<u>298.055,15€298</u>
valeur des titres ER qui seraient détenus par HFA (24 095X12,37 €)	<u>007,57</u>
valeur d'acquisition de ces titres (24095X15,24 €)	<u>367.207,80€367</u>
évaluation du mali technique	<u>317,04</u>
	- <u>69.152,65€69</u>
	<u>309,48</u>