

SORGEM EVALUATION

Maurice NUSSENBAUM

11 Rue Leroux

75016 Paris

DK EXPERTISES & CONSEIL

Didier KLING

28 avenue Hoche

75008 Paris

Fusion-absorption de DOM SECURITY SA par GROUPE SFPI SA**Addendum au rapport des commissaires à la fusion
sur la rémunération des apports**

Nous avons été nommés, par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 23 juillet 2018, commissaires à la fusion dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la société DOM Security SA (« DOM Security ») par la société Groupe SFPI SA (« Groupe SFPI »).

Nos rapports, sur la rémunération des apports et sur la valeur des apports, ont été déposés le 26 septembre 2018.

Notre mission prenant fin avec le dépôt des rapports, il ne nous appartient pas de mettre à jour ce rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le présent addendum a pour objet d'apporter quatre précisions concernant les analyses développées dans notre rapport sur la rémunération dont l'objet, conformément à la doctrine de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, est, d'une part, de 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- Sur l'évaluation de DOM Security considérée de manière indépendante
(« stand alone »)**

Nous rappelons que les valorisations « stand alone » de DOM Security sont indiquées en page 21 de notre rapport sur la rémunération des apports.

Concernant les méthodes analogiques (comparables boursiers et transactions comparables), nous précisons que les agrégats d'EBIT comme la valeur des multiples Valeur d'entreprise / EBIT retenus sont identiques pour évaluer d'une part la société DOM Security en « stand alone » et d'autre part DOM Security au sein du pôle Bâtiment de Groupe SFPI. Dès lors, étant précisé par ailleurs que les éléments de passage entre la valeur d'entreprise et la valeur des fonds propres ont été construits de manière homogène entre les deux sociétés, les valorisations de DOM Security « stand alone » et au sein de Groupe SFPI sont bien identiques.

SORGEM EVALUATION

Maurice NUSSENBAUM

11 Rue Leroux

75016 Paris

DK EXPERTISES & CONSEIL

Didier KLING

28 avenue Hoche

75008 Paris

Concernant la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs (« DCF »), nous précisons que :

- les flux de trésorerie retenus pour évaluer DOM Security « stand alone » sont identiques à ceux retenus pour évaluer DOM Security au sein du pôle Bâtiment de Groupe SFPI ;
- Le taux d'actualisation de Groupe SFPI intègre, à travers sa contribution aux résultats, le taux d'actualisation retenu pour DOM Security « stand alone »,
- Le taux de marge normative de Groupe SFPI a été déterminé selon la même méthodologie que celui de DOM Security « stand alone »,
- Le taux de croissance à long terme a été retenu identique entre Groupe SFPI et DOM Security « stand alone ».

Les valorisations de DOM Security « stand alone » et au sein de Groupe SFPI sont donc bien également homogènes dans le cadre de la mise en œuvre de la méthode des DCF.

2- Sur l'échantillon de sociétés comparables cotées et de transactions comparables

Nous présentons en annexe au présent courrier les échantillons de comparables boursiers et de transactions retenus pour chacune des activités (Bâtiment et Industrie).

3- Sur la référence au prix des actions DOM Security dans le cadre de l'offre publique d'achat simplifiée

La société DOM Security a réalisé une offre publique d'achat simplifiée sur ses propres actions au prix de 75 euros, préalablement au projet de fusion.

Cette référence n'a pas été retenue, dans le cadre de l'appréciation du rapport d'échange, car il n'était pas possible d'en faire usage de manière homogène pour la société Groupe SFPI.

Nous n'avons pas identifié, en effet, de transactions récentes sur le capital de Groupe SFPI réalisées dans des conditions identiques à l'OPAS sur les titres DOM Security.

SORGEM EVALUATION
Maurice NUSSENBAUM
11 Rue Leroux
75016 Paris

DK EXPERTISES & CONSEIL
Didier KLING
28 avenue Hoche
75008 Paris

4- Sur le critère du dividende par action

Le critère du dividende par action s'avère pertinent pour apprécier un rapport d'échange si celui-ci reflète, de manière homogène, la capacité de distribution de chacune des sociétés objets du projet de fusion.

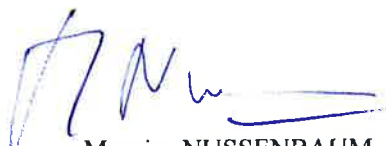
Au cas d'espèce, nous avons observé que les sociétés DOM Security et Groupe SFPI ont des politiques de distribution des bénéfices différentes, qui ne sont pas parfaitement corrélées à leur capacité distributive (sur la base des dividendes versés en 2018, Groupe SFPI et DOM Security présentent un taux de distribution de respectivement 27%¹ et 38%²).

Ce critère n'a donc pas pu être retenu pour l'appréciation de la parité d'échange.

Dans le cadre de l'analyse de l'incidence de la rémunération proposée sur la situation des actionnaires, nous relevons que la fusion aboutira à une baisse du montant du dividende reçu par les actionnaires de la société DOM Security. Il n'en résultera toutefois pas d'appauvrissement car cette baisse est le reflet d'une différence de leur politique de distribution et non de leur capacité de distribution, étant rappelé que les dividendes non distribués par Groupe SFPI viennent augmenter sa trésorerie et donc la valeur de ses fonds propres.

Nous restons à votre disposition pour vous fournir toute information qui vous serait nécessaire et vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de notre meilleure considération.

Paris, le 2 octobre 2018


Maurice NUSSENBAUM


Didier KLING

¹ Du résultat net par action de base et dilué (hors autocontrôle) des activités poursuivies 2017

² Du résultat net par action de base et dilué (hors autocontrôle) 2017

SORGEMEVALUATION

Maurice NUSSENBAUM
11 Rue Leroux
75016 Paris

DK EXPERTISES & CONSEIL

Didier KLING
28 avenue Hoche
75008 Paris

Annexe : Echantillons de comparables boursiers et de transactions comparables retenus
Comparables boursiers – Bâtiment

Société Comparable	Pays	CA 2017 (M€)	Activité
Asa Abloy Ab-B	Suède	7 283	ASSA ABLOY AB opère dans le domaine du verrouillage, du contrôle et de la sécurisation des accès.
Allegion Plc	Irlande	2 062	Allegion PLC propose des systèmes mécaniques et électroniques de sécurisation des accès et des biens.
Somfy Sa	France	1 247	Somfy SA fabrique et vend des systèmes de sécurité (alarmes, contrôle des accès) de gestion des équipements domestiques (stores, volets...).
Dormakaba Holding Ag	Suisse	2 315	Dormakaba Holding AG propose des systèmes de sécurité mécaniques et électroniques (verrous, accès électroniques, clés passe-partout...).
Jeld-Wen Holding Inc	USA	3 223	JELD-WEN Holding est spécialisée dans la fabrication et la distribution de portes d'intérieur et d'extérieur.
Masonite International Corp	USA	1 741	Masonite International Corporation est spécialisée dans la fabrication de portes d'intérieur et d'extérieur.
Arbonia Ag	Suisse	1 075	Arbonia AG est spécialisée dans la fabrication d'équipements (portes, fenêtres et équipements divers).
Tyman Plc	Royaume-Uni	591	Tyman PLC intervient dans la fabrication de produits et matériaux destinés à la construction des portes et des fenêtres.
Inwido Ab	Suède	609	Inwido AB est spécialisée dans la fabrication de portes et de fenêtres en bois.
Deceuninck Nv	Belgique	687	Deceuninck NV propose des produits en PVC à destination des professionnels du bâtiment et de la construction. Les produits incluent notamment des cadres de portes et de fenêtres.
Eurocell Plc	Royaume-Uni	254	Eurocell PLC fabrique des fenêtres en PVC-U, ainsi que des portes et des éléments de toiture.

SORGEMEVALUATION

Maurice NUSSENBAUM
11 Rue Leroux
75016 Paris

DK EXPERTISES & CONSEIL

Didier KLING
28 avenue Hoche
75008 Paris

Comparables boursiers – Industrie

Société Comparable	Pays	CA 2017 (M€)	Activité
Atlas Copco Ab-A Shs	Suède	11 137	Atlas Copco AB développe, fabrique et commercialise des équipements (air comprimé et traitements, solutions d'aspiration, équipements miniers, générateurs, outils pneumatiques et électriques et technologies d'assemblage hybrides)
Johnson Controls Internation	Etats-Unis	26 082	Johnson Controls International plc fournit des produits pour bâtiments et des solutions technologiques (ventilation, outils de contrôle HVAC, solutions de gestion de bâtiment, sécurité et protection contre l'incendie).
Ingersoll-Rand Plc	Etats-Unis	12 159	Ingersoll-Rand Plc fabrique et commercialise des équipements industriels (systèmes de chauffage central, climatisation, filtres à air et des produits de maintenance des fluides)
Alfa Laval Ab	Suède	3 378	Alfa Laval AB fournit des solutions techniques ainsi que des équipements et systèmes de chauffage, refroidissement, séparation et de transport.
Belimo Holding Ag-Reg	Suisse	501	Belimo Holding AG développe, fabrique et commercialise des équipements de chauffage, ventilation et climatisation (HVAC). Elle fournit également des services de conseils.
Ahlsell Ab	Suède	2 629	Ahlsell AB distribue des outils, machines et produits d'installation (plomberie, chauffage, eaux usées, ventilation, isolation et systèmes de réfrigération).
Lindab International Ab	Suède	788	Lindab International AB est spécialisée dans la production de composants et de solutions à destination des professionnels de la ventilation et de la construction.
Volution Group Plc	Royaume-Uni	218	Volution Group PLC produit et distribue des équipements de ventilation (ventilateurs, systèmes de récupération d'énergie, soufflants...).
Systemair Ab	Suède	684	Systemair Ab fabrique des équipements de traitement de l'air (unités de traitement d'air, chauffages, convecteurs, systèmes déshumidifiant...).
Nederman Holding Ab	Suède	301	Nederman Holding AB produit des systèmes de désenfumage et de dépoussiérage à destination des professionnels.

SORGEM EVALUATION

Maurice NUSSENBAUM
11 Rue Leroux
75016 Paris

DK EXPERTISES & CONSEIL

Didier KLING
28 avenue Hoche
75008 Paris

Transactions comparables – Bâtiment

Acquéreur	Cible	Pays	Activité	CA (M€)	CA (dernières données disponibles, M€)
Masonite Int. Corporation	DW3 Product Group Limited	Royaume-Uni	Fabrication d'équipements (portes, fenêtres)	48	
Inwido AB	CWG Choices Limited	Royaume-Uni	Fabrication d'équipements (portes, fenêtres)	31	
Tyman Plc	The Bilco Company	USA	Fabrication d'équipements (trappes de toit, pares-feux automatiques, portes d'entrée, systèmes d'alarme...)	50	
Eurocell plc	Vista Panels Limited	Royaume-Uni	Fabrication d'équipements (panneaux PVC, portes, portes coupe-feu)	19	
Tyman Plc	Giesse Group	Italie	Fabrication de composants pour fenêtres en aluminium	57	
Assa Abloy	Nergeco	France	Fabrication de portes coulissantes	32	
Assa Abloy	Flexim Security	Finlande	Conception de systèmes de sécurité et de protection	34	
Kaba Holding AG	DORMA Holding GmbH + Co. KGaA	Allemagne	Fabrication d'équipements pour la sécurisation des portes (verrous, ferme- portes, systèmes d'accès...)	1 010	
Business Growth Fund plc	Livingston Kitchens Limited	Royaume-Uni	Fabrication d'équipements en PVC et aluminium (portes, fenêtres)	14	

SORGEM EVALUATION
Maurice NUSSENBAUM
11 Rue Leroux
75016 Paris

DK EXPERTISES & CONSEIL
Didier KLING
28 avenue Hoche
75008 Paris

Transactions comparables – Industrie

Date	Acquéreur	Cible	Pays	Activité	C.A. (dernières données disponibles, M€)
16/02/2018	Christian Berner Tech Trade AB	Zander & Ingestrom AB	Suède	Producteur de pompes et équipements de chauffage.	13
06/09/2017	FFP S.A.	SPIE S.A.	France	Fournisseur de services techniques, notamment chauffage, climatisation et ventilation	5 156
30/05/2017	Volution Group Plc	VoltAir System AB	Suède	Producteur de systèmes de ventilation et de récupération de chaleur.	8
26/05/2017	Spirax-Sarco Engineering Plc	Chromalox, Inc.	USA	Producteur d'équipements industriels de chauffage et de contrôle de la température	179
24/05/2017	Axcel Management A/S	Nissens A/S	Danemark	Producteur de solutions de contrôle de la température et de chauffage	209
09/01/2017	Park-Ohio Holdings Corp	GH Induction Group	Espagne	Producteur d'équipements de chauffage à induction et de traitement de l'air	41
29/09/2016	Alcedo SGR S.p.A	Aeromeccanica Stranich S.p.A.	Italie	Producteur de ventilateurs et d'amortisseurs	25
07/07/2016	Danfoss A/S	Sondex A/S	Danemark	Producteur d'échangeurs thermiques et de pompes à chaleur	129
24/06/2016	Midea Group Co., Ltd.	Clivet S.p.A.	Italie	Producteur de système de chauffage, de climatisation et de purification de l'air	114
23/05/2016	Babcock & Wilcox Enterprises, Inc.	Spig SpA	Italie	Producteur de systèmes de refroidissement en circuit fermé	168
12/05/2016	NIBE Industrier AB	LSB Industries (climate control business)	USA	Fournisseur de solutions de contrôle de la température	251
15/02/2016	Ratos AB	airteam A/S	Danemark	Fournisseur de solutions de ventilation	60

SORGEM EVALUATION

Maurice NUSSENBAUM
11 Rue Leroux
75016 Paris

DK EXPERTISES & CONSEIL

Didier KLING
28 avenue Hoche
75008 Paris

Date	Acquéreur	Cible	Pays	Activité	CA (dernières données disponibles, M€)
01/02/2016	Hengst SE & Co. KG	Nordic Air Filtration A/S	Danemark	Producteur de filtres à air	15
11/11/2015	Volution Group Plc	Energy Technique plc	Royaume- Uni	Fournisseur de solutions de chauffage et de climatisation	15
25/08/2015	Mitsubishi Electric Corporation	MELCO Hydronics & IT Cooling S.p.A	Italie	Fournisseur de solutions de chauffage et de climatisation	348
05/08/2015	Polypipe Group Plc	Nuaire Group	Royaume- Uni	Fournisseur de solutions de ventilation	72
26/05/2015	OTEAC Limited	HVAC & Refrigeration Engineering Limited	Royaume- Uni	Fournisseur de solutions de chauffage, ventilation et climatisation	17
26/01/2015	Industrial Stars of Italy S.p.A.	LU-VE S.p.A.	Italie	Producteur d'échangeurs de chaleur et de produits de réfrigération/climatisation	212