



RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

## REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de LILLE METROPOLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2009 B 00041

Numéro SIREN : 969 201 532

Nom ou dénomination : IMMOCHAN FRANCE

Ce dépôt a été enregistré le 06/06/2017 sous le numéro de dépôt 8786

**GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE MÉTROPOLE**  
445 boulevard Gambetta  
CS 60455  
59338 Tourcoing Cedex

Pascale LANDMANN  
40 avenue de Flandre  
BP 139  
59964 Croix Cedex

**RECEPISSE DE DEPOT D'ACTES**

Dénomination : IMMOCHAN FRANCE

Numéro RCS : 969 201 532

Forme Juridique : Société anonyme

Numéro Gestion : 2009B00041

Adresse : rue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
59170 Croix

Numéro du Dépôt : 2017R008786 (2017 8809)

Date du dépôt : 06/06/2017

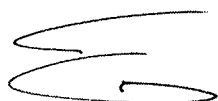
---

1 - Type d'acte : Rapport du commissaire aux apports  
*sur la valeur des apports effectués par la société AUCHAN HOLDING à la société IMMOCHAN  
FRANCE*  
Date de l'acte : 06/06/2017

---

Délivré à Lille Métropole le 13 juin 2017

Le Greffier,



2017-12-08 16

2017-12-08 16

**IMMOCHAN FRANCE**

SA au capital de 254.846.420 €

Siret : B.969.201.532

**Siège social** : Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
59 170 CROIX

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS  
SUR LA VALEUR DES APPORTS  
EFFECTUES PAR**

La société **AUCHAN HOLDING**

SA au capital de 612.799.300 €

Siret : B.476.180.625

**Siège** : 40 avenue de Flandres  
59 170 CROIX

**DE BIENS IMMOBILIERS**

**A LA SOCIETE**

**IMMOCHAN FRANCE**

SA au capital de 254.846.420 €

Siret : B.969.201.532

**Siège social** : Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
59 170 CROIX

**Martial DAMAREY**

Expert Comptable et Commissaire aux comptes

Inscrit au Tableau de l'Ordre de LILLE

Membre de la Compagnie de la Cour d'Appel de DOUAI

115/117 rue Nationale 59000 LILLE, tél 06 13 14 38 51  
59800 LILLE

-----

Tél : 03.20.17.17.73

Fax : 03.20.17.17.74

APE 741C SIRET 424.733.152.00013



## **IMMOCHAN FRANCE**

SA au capital de 254.846.420 € ; Siret :B.969.201.532

**Siège social** : rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 59170 CROIX.

### **Rapport du commissaire aux apports sur la valeur de apports effectués par**

La société AUCHAN HOLDING de biens immobiliers à la société IMMOCHAN FRANCE.

Assemblée générale extraordinaire en date du 15 juin 2017 ;

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de LILLE-METROPOLE en date du 16 février 2017, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports concernant l'apport de biens immobiliers à la société IMMOCHAN FRANCE.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées en date du 31 mai 2017, 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 Compagnies 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 à émettre par la société absorbante augmentée de la prime d'émission.

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

A aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans les cas d'incompatibilités, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Nous vous prions de prendre connaissance de nos constatations et conclusions présentées ci-après.



## **I. EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE**

### **A. LES SOCIETES CONCERNEES**

#### **A.1 SOCIETE APPORTEUSE**

##### **La société AUCHAN HOLDING**

**AUCHAN HOLDING** Société anonyme au capital de 612.799.300 € dont le siège social est à CROIX (59170) – 40 Avenue de Flandre – immatriculée au registre du Commerce et des Société de Lille Métropole sous le numéro B 476 180 625,

Représentée par Monsieur Wilhelm HUBNER, Président du Directoire, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du conseil de surveillance en date du 2 décembre 2015. La société AUCHAN HOLDING est une Société Anonyme à Conseil de surveillance et Directoire dont l'objet est :

La Société a pour objet en France et dans tous pays :

- La prise de participations et d'intérêts dans toutes Sociétés ou entreprises françaises et étrangères se rapportant directement ou indirectement à la création, l'acquisition et l'exploitation de magasins pour la vente de tous articles, produits, denrées ou marchandises et accessoirement la prestation, dans le cadre de ces magasins, de tous services susceptibles d'intéresser la clientèle
- La gestion d'un portefeuille de participations et de valeurs mobilières et les opérations y afférentes
- La propriété et la gestion de tous immeubles, la prise de participations et d'intérêts de toutes Sociétés immobilières liées au développement de zones commerciales
- La création, dépôt, acquisition, obtention et exploitation ou la vente de toutes marques de fabrique, de tous procédés de fabrication, de tous brevets d'invention ou de licences de tous logiciels et généralement de tout droit de propriété intellectuelle
- Et plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet principal de la Société et pouvant faciliter la réalisation de cet objet.

La Société peut agir, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers comme représentant, courtier ou commissionnaire.

La durée de la Société est de 99 années, à compter du 12/05/1961. L'exercice social d'AUCHAN HOLDING clôt le 31 décembre de chaque année.

Le capital social de la société AUCHAN HOLDING s'élève actuellement à 612.799.300 euros, divisé en 30 639.965 actions de 20 euros chacune, intégralement libérées. Les actions d'AUCHAN HOLDING sont toutes de même catégorie.

Ci-après dénommée « **AUCHAN HOLDING** » ou « **la Société Apporteuse** »



## **A.2 SOCIETE BENEFICIAIRE**

### **La société IMMOCHAN FRANCE,**

**IMMOCHAN FRANCE**, Société anonyme au capital de 254.846.420 €, dont le siège social est situé à CROIX (59170) Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro B 969.201.532,

Représentée par Monsieur Ali KHOSROVI, Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 2 juillet 2015.

La société IMMOCHAN FRANCE est une Société Anonyme dont l'objet est :

La Société a pour objet, en France et dans tout pays :

- L'exploitation de galeries marchandes;
- L'acquisition, la construction, l'installation, la prise à bail de tout local, terrain ou immeuble nécessaire à l'objet de la société et éventuellement la revente ou la location de tout fonds de commerce ou immeuble;
- Constitution et exploitation d'un patrimoine immobilier dans le cadre de centres commerciaux;
- Constitution, acquisition, prise de participation, gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières ;
- La participation de la société dans toute entreprise commerciale ou industrielle pouvant se rattacher à l'objet de la société ou de nature à faciliter son développement par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport en commandite, souscription ou achat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance, association en participation et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, immobilières, mobilières, financières se rattachant directement ou indirectement en totalité ou en partie à l'un quelconque des objets ci-dessus
- spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes;
- La gestion immobilière et la transaction sur immeubles et fonds de commerce.

et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son développement ou son extension.

La durée de la Société est de 99 années, à compter du 14/01/2000.

L'exercice social commence à courir le 1<sup>er</sup> Janvier, pour se terminer le 31 Décembre.

Le dernier bilan social arrêté au 31 décembre 2016 ne révèle aucune perte

Le capital social effectif de la société IMMOCHAN France s'élève actuellement à 254.846.420 euros, divisé en 12.742.321 actions de 20 euros chacune, intégralement libérées. Les actions d'IMMOCHAN FRANCE sont toutes de même catégorie.

Ci-après dénommée « **IMMOCHAN FRANCE** » ou « **la Société Bénéficiaire** »



## **B. BUT DE L'OPERATION**

L'opération d'apport faisant l'objet du présent acte constitue une composante de la réorganisation patrimoniale de la branche Immobilière du Groupe Auchan.

Cette opération a pour objet de rendre l'organisation de la Branche Immobilière plus lisible, en alignant l'organisation de ses activités en France sur celle des autres pays, à savoir la réunion au sein d'une filiale française des activités liées à l'activité immobilière.

Dans le contexte décrit au paragraphe précédent, la société AUCHAN HOLDING entend faire apport à la société IMMOCHAN FRANCE, des droits et biens immobiliers plus amplement décrits ci-après, sous réserve du non exercice, par les collectivités territoriales ou par la SAFER, des droits de préemption que la loi leur accorde.

En rémunération de l'apport, il sera attribué à la société AUCHAN HOLDING des titres de la société IMMOCHAN FRANCE à titre d'augmentation de capital.

L'APPORTEUR sera propriétaire des actions apportées par suite de l'attribution qui lui en a été faite lors de l'apport en nature à la société IMMOCHAN FRANCE

## **C. BASES DE L'APPORT**

### **C.1 Désignation des biens apportés**

LES BIENS IMMOBILIERS sont constitués par **546** parcelles, réparties en 25 sites situés dans 15 départements, savoir :

- **Cinq cent trente-six (536)** parcelles appartenant en pleine propriété à l'Apporteur,
- **Dix (10)** parcelles données en location, par bail de longue durée, à l'Apporteur,

Soit au total **cinq cent quarante-six (546)** parcelles.

Ces parcelles représentent ensemble une superficie cadastrale de **3 033 042 m<sup>2</sup>**.

### **C.2 Date d'effet de l'apport**

La société IMMOCHAN FRANCE, Bénéficiaire, est propriétaire et entrera en possession des biens et droits apportés à compter du jour de la réalisation définitive dudit apport, soit à l'issue de la dernière des assemblées générales de AUCHAN HOLDING et de IMMOCHAN FRANCE appelées à se prononcer sur l'apport objet du présent contrat.



## **D. PROPRIETE, JOUISSANCE ET CONDITIONS.**

### **D.1 TRANFERTS DE PROPRIETE – ENTREE EN JOUISSANCE**

La société IMMOCHAN FRANCE, Bénéficiaire, est propriétaire et entrera en possession des biens et droits apportés à compter du jour de la réalisation définitive dudit apport, soit à l'issue de la dernière des assemblées générales de AUCHAN HOLDING et de IMMOCHAN FRANCE appelées à se prononcer sur l'apport objet du présent contrat.

### **D.2 REGIME JURIDIQUE DES BIENS IMMOBILIERS**

#### **Biens appartenant en pleine propriété à l'Apporteur**

A l'exception des Biens et droits immobiliers désignés au B PARCELLES DONNEES A BAIL A L'APPORTEUR ci-dessus, les immeubles objets de l'apport appartiennent en pleine propriété à la société AUCHAN HOLDING, Apporteur, pour en avoir fait l'acquisition aux termes des actes dont les références figurent aux tableaux établis sous le paragraphe EFFET RELATIF ci-dessus.

Les PARTIES se dispensent et dispensent le notaire soussigné d'établir plus amplement les origines de propriété de ces immeubles, déclarant vouloir se référer aux titres de propriété les concernant, titres dont la société IMMOCHAN FRANCE, Bénéficiaire, reconnaît posséder une copie.

#### **Biens donnés à bail à l'Apporteur**

Aux termes des actes dont les références figurent aux tableaux établis sous le paragraphe EFFET RELATIF ci-dessus, les Biens et droits immobiliers désignés au B PARCELLES DONNEES A BAIL, ci-dessus, ont été donnés en location à L'APPORTEUR, aux termes des baux de longue durée suivants :

- Parcelle n° 59- 192 située sur la commune de GRANDE SYNTHE (Nord), cadastrée section AA numéro 117,
- Parcelle n° 59- 193 située sur la commune de GRANDE SYNTHE (Nord), cadastrée section AA numéro 119,
- Parcelle n° 06- 08 située sur la commune de LA TRINITE (Alpes-Maritimes), cadastrée section AZ numéro 473
- Parcelle n° 06- 09 située sur la commune de LA TRINITE (Alpes-Maritimes), cadastrée section AZ numéro 474
- Parcelle n° 06- 10 située sur la commune de LA TRINITE (Alpes-Maritimes), cadastrée section AZ numéro 475
- Parcelle n° 06-11 située sur la commune de LA TRINITE (Alpes-Maritimes), cadastrée section AZ numéro 476
- Parcelle n° 06-12 située sur la commune de LA TRINITE (Alpes-Maritimes), cadastrée section AZ numéro 477
- Parcelle n° 06- 13 située sur la commune de LA TRINITE (Alpes-Maritimes), cadastrée section AZ numéro 480
- Parcelle n° 06- 14 située sur la commune de LA TRINITE (Alpes-Maritimes), cadastrée section AZ numéro 481
- Parcelle n° 06- 15 située sur la commune de LA TRINITE (Alpes-Maritimes), cadastrée section AZ numéro 483

### **CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'APPORT DE TERRAIN**

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge du Bénéficiaire, savoir :

#### **Absence de garanties**

Le Bénéficiaire prendra les BIENS IMMOBILIERS dont il s'agit dans l'état où ils se trouveront à la Date de Transfert, sans recours contre l'Apporteur, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, soit pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou de la



superficie sus-indiquée, la différence de mesure, en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte de la société.

### **Servitudes**

Le Bénéficiaire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues résultant de la situation naturelle des lieux, de la Loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété, qui peuvent et pourront grever les BIENS IMMOBILIERS dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'Apporteur déclare qu'il n'est pas en mesure de garantir au Bénéficiaire l'absence de servitudes susceptibles de grever les BIENS IMMOBILIERS ou de leur bénéficiaire.

Le Bénéficiaire déclare en prendre acte, vouloir se référer aux titres de propriété des BIENS IMMOBILIERS et aux documents hypothécaires en sa possession, et décharger tant l'Apporteur que le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

### **Impôts et Taxes**

Le Bénéficiaire acquittera, à compter de la Date de Transfert, les impôts et contributions et autres de toute nature auxquels le BIEN dont il s'agit est et pourra être assujéti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiet ni recherché à ce sujet.

### **Situation Environnementale Des Biens Immobiliers**

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, lequel est ainsi libellé :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Il est en outre rappelé que les terres excavées deviennent des meubles et, si elles sont polluées, elles seront soumises à la réglementation des déchets. Elles doivent, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (articles L 541-1 à L 542-14 du Code de l'environnement).

Pour se conformer aux dispositions de l'article L 514-20 sus-relaté, l'Apporteur déclare que, dans les BIENS IMMOBILIERS, il n'a pas été exercé d'activités relevant de la réglementation des installations classées soumises à autorisation, à enregistrement, ou soumises à simple déclaration.



En raison de cette information, et conformément à l'économie générale des présentes, tous les risques liés aux BIENS IMMOBILIERS qui auraient une origine antérieure à la DATE DE TRANSFERT, qu'ils aient été révélés par les rapports transmis ou non, seront transférés à l'ACQUEREUR à compter de la DATE DE TRANSFERT.

A compter de la DATE DE TRANSFERT :

- LE BÉNÉFICIAIRE prend les BIENS IMMOBILIERS en l'état sans aucune garantie relative à l'état environnemental des BIENS IMMOBILIERS en général et de ses conséquences sur le sol, le sous-sol et la nappe phréatique ;
- LE BÉNÉFICIAIRE ne pourra exercer aucun recours de quelque nature que ce soit, contre L'Apporteur en raison de l'état environnemental ;
- LE BÉNÉFICIAIRE garantit L'Apporteur contre toute action en responsabilité ou demande qui viendrait à être introduite par toute personne publique ou privée à quelque titre que ce soit et quel qu'en soit le fondement juridique, au titre de l'état environnemental, et ce, notamment, aux fins de remise en état ou de demande de dommages-intérêts ;

**Situation hypothécaire :**

Le BIEN dont il s'agit est libre de toute inscription, ainsi justifié.

**Urbanisme**

**Déclaration du Bénéficiaire**

Le Bénéficiaire reconnaît s'être personnellement renseigné sur la situation des BIENS IMMOBILIERS au regard des dispositions d'urbanisme les concernant.

**Droit de préemption urbain**

La plupart des parcelles constituant les BIENS IMMOBILIERS sont situées dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption pour chacune des unités foncières constituant les BIENS IMMOBILIERS.

**Droit de préemption de la SAFER**

La plupart des parcelles constituant les BIENS IMMOBILIERS sont situées dans le champ d'application territorial du droit de préemption bénéficiant à la SAFER.

Par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, informé les différentes SAFER compétentes des prix et conditions de l'Apport.

Les SAFER ont déclaré renoncer au droit de préemption que la loi leur accorde.



#### **D.4 CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le présent projet d'apport est conclu sous diverses conditions suspensives énoncées ci-après.  
En conséquence, l'apport qui précède et l'augmentation de capital de la société **IMMOCHAN FRANCE** qui en résulte ne deviendront définitifs qu'au jour de la réalisation de la dernière desdites conditions suspensives :

- 1°. L'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société **AUCHAN HOLDING** du présent **TRAITE D'APPORT**, au vu des rapports du commissaire aux apports,
- 2°. L'approbation du présent **TRAITE D'APPORT** par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société **IMMOCHAN FRANCE**, au vu des rapports du commissaire aux apports, qui décidera l'augmentation de capital de **SEPT MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (7.264.960 €)**, et l'attribution à l'Apporteur de **363.248** actions nouvelles de **VINGT EUROS (20 €)** de nominal chacune, entièrement libérées, de la société **IMMOCHAN FRANCE**, qui seront émises à titre d'augmentation de capital.

Si ces conditions n'étaient pas toutes accomplies d'ici le 31 Juillet 2017, la présente convention serait considérée, sauf prorogation de ce délai, comme nulle et non avenue sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité pour l'une ou l'autre des parties.

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie vis-à-vis de quiconque par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de chacune des décisions des associés des sociétés apporteuse et bénéficiaire.

La constatation matérielle et la réalisation définitive de l'apport pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

#### **D.5 REGIME FISCAL**

Les représentants des deux sociétés Apporteur et Bénéficiaire obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive du présent apport.

##### **Droits d'enregistrement**

Le présent acte sera enregistré à la recette des impôts de **ROUBAIX**, Avenue Charles Fourier.  
Cet apport est fait à titre pur et simple entre deux sociétés assujetties à l'impôt sur les sociétés.  
Il sera donc soumis, en application de l'art 810 I du Code général des impôts, au droit fixe de 500 €.

##### **Taxe sur la valeur ajoutée**

###### **Principes**

Chacun de l'Apporteur et du Bénéficiaire déclare qu'il est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.



Les PARTIES déclarent encore :

- Que certaines des parcelles constituant les BIENS IMMOBILIERS doivent être considérées comme terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code Général des Impôts ;
- Que, conformément aux conditions d'application de la TVA en vigueur à ce jour, et lorsque l'acquisition de l'immeuble par l'Apporteur n'avait pas ouvert droit à déduction de la TVA, et sous réserve qu'il y ait identité de nature entre le bien objet de l'Apport et celui acquis initialement par l'Apporteur, la base d'imposition doit être constituée par la marge telle que déterminée par l'article 268 du CGI ;
- Qu'au contraire, lorsque l'acquisition de l'immeuble par l'Apporteur avait ouvert droit à déduction de la TVA, ou encore, lorsqu'il n'y a pas identité de nature entre le terrain objet de l'Apport et celui acquis antérieurement par AUCHAN HOLDING (par exemple lorsque le bien apporté provient d'un découpage cadastral ou d'un regroupement parcellaire, la base d'imposition doit être constituée par le prix total.

#### **Détermination de la TVA due au titre de l'Apport**

La situation de chacune des parcelles constituant ensemble les BIENS IMMOBILIERS, au regard de sa qualification de terrain à bâtir, ainsi le cas échéant que la détermination de la base d'imposition à la TVA et le calcul de la marge, est reprise dans le tableau ci-après.

## **II. DESCRIPTION DES APPORTS**

### **DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS**

LES BIENS IMMOBILIERS sont constitués par **546** parcelles, réparties en 25 sites, situés dans 15 départements, savoir :

- **Cinq cent trente-six (536)** parcelles appartenant en pleine propriété à l'Apporteur
- **Dix (10)** parcelles données en location, par bail de longue durée, à l'Apporteur.

Soit au total, **cinq cent quarante-six (546)** parcelles.

Ces parcelles représentent ensemble une superficie cadastrale de **3 033 042 m<sup>2</sup>**.

### **RECAPITULATIF**

<b>SITES</b>	<b>NB DE PARCELLES (Baux compris)</b>	<b>Surfaces (Baux compris)</b>
NICE	15	34 867 m <sup>2</sup>
AUBAGNE	4	135 m <sup>2</sup>



SITES	NB DE PARCELLES (Baux compris)	Surfaces (Baux compris)
ANGOULÊME	4	978 m <sup>2</sup>
BALMA	11	198 586 m <sup>2</sup>
BORDEAUX LAC	1	5 070 m <sup>2</sup>
BOULIAC	77	827 721 m <sup>2</sup>
St Etienne - VILLARS	17	188 383 m <sup>2</sup>
ST SÉBASTIEN	1	383 m <sup>2</sup>
SEMÉCOURT	2	685 m <sup>2</sup>
CAMBRAI	2	761 m <sup>2</sup>
ENGLOS	56	320 888 m <sup>2</sup>
FâCHES THUMESNIL	94	378 707 m <sup>2</sup>
GRANDE SYNTHÉ	4	8 936 m <sup>2</sup>
LEERS	15	33 820 m <sup>2</sup>
LOUVROIL	16	64 484 m <sup>2</sup>
PETITE FORÊT	6	49 511 m <sup>2</sup>
NOYELLES	70	123 067 m <sup>2</sup>
FOUQUIERES	1	2 059 m <sup>2</sup>
BOULOGNE	40	413 078 m <sup>2</sup>
PERPIGNAN	40	251 324 m <sup>2</sup>
LE MANS	1	126 m <sup>2</sup>
ANNECY - EPAGNY	20	43 381 m <sup>2</sup>
MELUN	3	5 168 m <sup>2</sup>
MANTES	21	42 916 m <sup>2</sup>
LE PONTET	25	38 008 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL:</b>	<b>546</b>	<b>3 033 042 m<sup>2</sup></b>

**OCCUPATION DES BIENS IMMOBILIERS**

L'Apporteur déclare que les BIENS IMMOBILIERS sont en principe libres d'occupation, à l'exception des parcelles suivantes :

Commune	Section	Numéro	Surface cadastrale	Mode d'occupation
BALMA	BI	2	22 081 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.RUDELLAT depuis 1.10.2011
BALMA	BI	3	34 947 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.RUDELLAT depuis 1.10.2011
BALMA	BI	4	20 800 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.RUDELLAT depuis 1.10.2011
BALMA	BI	5	1 416 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.RUDELLAT depuis 1.10.2011
BALMA	BM	10	26 243 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.FEYDOU depuis 1.0.2008
BALMA	BM	9	25 880 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.FEYDOU depuis 1.0.2008



IMMOCHAN FRANCE

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports effectués  
par la société AUCHAN HOLDING de biens immobiliers à la société IMMOCHAN FRANCE

Commune	Section	Numéro	Surface cadastrale	Mode d'occupation
BALMA	BM	64	19 171 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.FEYDOU depuis 1.0.2008
BALMA	BL	4	176 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.RUDELLAT depuis 1.10.2011
BALMA	BL	8	26 872 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.RUDELLAT depuis 1.10.2011
BOULIAC	AB	100	22 972 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	101	24 628 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	102	3 328 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	103	21 180 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	104	3 566 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	105	923 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	106	5 325 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	107	7 501 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	108	4 748 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	111	94 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	112	4 215 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	113	4 203 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	114	4 223 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	115	1 792 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	116	3 493 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	117	2 588 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	118	1 485 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	119	5 972 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	122	45 400 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	213	21 744 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	214	6 716 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	215	2 810 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	216	12 231 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	398	22 770 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	678	495 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	680	688 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	682	23 851 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	91	461 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	96	14 427 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	98	30 312 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	99	29 103 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	121	25 560 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	249	148 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	87	38 592 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	89	554 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	90	1 952 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016



IMMOCHAN FRANCE

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports effectués  
par la société AUCHAN HOLDING de biens immobiliers à la société IMMOCHAN FRANCE

Commune	Section	Numéro	Surface cadastrale	Mode d'occupation
BOULIAC	AB	92	2 370 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	24	21 403 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	25	11 165 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	26	23 996 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	27	25 098 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	272	413 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	274	2 261 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	31	6 225 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	371	43 687 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	372	70 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	39	3 223 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	40	2 443 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	409	25 413 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	41	2 449 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	42	7 176 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	43	4 386 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	44	11 440 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	493	7 565 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	50	3 172 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	51	1 630 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	20	19 930 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	23	13 306 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	375	499 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	346	32 138 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	347	22 483 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	104	4 802 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	107	15 847 m <sup>2</sup>	2 Prêts à usage : ACCA et M. BONNET
BOULIAC	AL	441	7 034 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AL	443	5 024 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	341	32 708 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	414	10 739 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	416	7 939 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	155	1 738 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
BOULIAC	AB	18	1 611 m <sup>2</sup>	Prêt à usage ACCA FARGUES ST HILAIRE du 1.07.2016
FACHES THUMESNIL	B	459	1 919 m <sup>2</sup>	Occupants sans droit ni titre
FACHES THUMESNIL	B	830	889 m <sup>2</sup>	Occupants sans droit ni titre
FACHES THUMESNIL	ZA	60	5 514 m <sup>2</sup>	Partielle sans droit ni titre
FACHES THUMESNIL	ZA	227	7 197 m <sup>2</sup>	Partielle sans droit ni titre



IMMOCHAN FRANCE

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports effectués  
par la société AUCHAN HOLDING de biens immobiliers à la société IMMOCHAN FRANCE

Commune	Section	Numéro	Surface cadastrale	Mode d'occupation
FACHES THUMESNIL	ZA	229	7 834 m <sup>2</sup>	Partielle sans droit ni titre
FACHES THUMESNIL	ZA	231	2 556 m <sup>2</sup>	Partielle sans droit ni titre
FACHES THUMESNIL	ZA	233	3 138 m <sup>2</sup>	Partielle sans droit ni titre
FACHES THUMESNIL	ZA	65	6 094 m <sup>2</sup>	Partielle sans droit ni titre
FACHES THUMESNIL	ZA	235	7 850 m <sup>2</sup>	Partielle sans droit ni titre
GRANDE SYNTHÉ	AA	117	3 544 m <sup>2</sup>	Bail emphytéotique Commune, loué à QUICK
GRANDE SYNTHÉ	AA	119	4 780 m <sup>2</sup>	Bail emphytéotique Commune, loué à QUICK
LA TRINITE	AZ	473	724 m <sup>2</sup>	Bail emphytéotique des Cts LESSATINI
LA TRINITE	AZ	474	10 590 m <sup>2</sup>	Bail emphytéotique des Cts LESSATINI
LA TRINITE	AZ	475	497 m <sup>2</sup>	Bail emphytéotique des Cts LESSATINI
LA TRINITE	AZ	476	341 m <sup>2</sup>	Bail emphytéotique des Cts LESSATINI
LA TRINITE	AZ	477	17 m <sup>2</sup>	Bail emphytéotique des Cts LESSATINI
LA TRINITE	AZ	480	2 078 m <sup>2</sup>	Bail emphytéotique des Cts LESSATINI
LA TRINITE	AZ	481	3 589 m <sup>2</sup>	Bail emphytéotique des Cts LESSATINI
LA TRINITE	AZ	483	372 m <sup>2</sup>	Bail emphytéotique des Cts LESSATINI
LE PONTET	BK	100	1 104 m <sup>2</sup>	Par le propriétaire des constructions
LE PONTET	BK	183	4 408 m <sup>2</sup>	Par le propriétaire des constructions
LE PONTET	BK	96	481 m <sup>2</sup>	Par le propriétaire des constructions
MAGNANVILLE	A	1343	8 220 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DESHUMEURS DU 26.10.2012
MAGNANVILLE	A	195	3 215 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DESHUMEURS DU 26.10.2012
MAGNANVILLE	A	216	635 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DESHUMEURS DU 16.08.2011
MAGNANVILLE	A	1329	686 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DESHUMEURS DU 16.08.2011
MAGNANVILLE	A	1333	5 745 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DESHUMEURS DU 16.08.2011
MAGNANVILLE	A	1347	1 705 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DESHUMEURS DU 16.08.2011
MAGNANVILLE	A	1392	2 794 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DESHUMEURS DU 16.08.2011
MAGNANVILLE	A	1394	2 419 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DESHUMEURS DU 16.08.2011
MAGNANVILLE	A	211	1 415 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DESHUMEURS DU 16.08.2011
MAGNANVILLE	A	191	1 335 m <sup>2</sup>	Prêt à usage MAURICE du 2.11.2011
MAGNANVILLE	A	177	650 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DEFRESNE du 20.09.2011
MAGNANVILLE	A	186	665 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DEFRESNE du 20.09.2011
MAGNANVILLE	A	187	2 650 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DESHUMEURS DU 16.08.2011
MAGNANVILLE	A	163	1 334 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DEFRESNE du 20.09.2011
MAGNANVILLE	A	268	1 884 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.ANGER du 24.11.2011
MAGNANVILLE	A	78	385 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DEFRESNE du 20.09.2011
MAGNANVILLE	A	337	1 900 m <sup>2</sup>	Prêt à usage DESHUMEURS DU 16.08.2011
NOYELLES GODAULT	AM	1418	638 m <sup>2</sup>	Terrain donné en bail à construction à KILOUTOU



IMMOCHAN FRANCE

*Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports effectués  
par la société AUCHAN HOLDING de biens immobiliers à la société IMMOCHAN FRANCE*

Commune	Section	Numéro	Surface cadastrale	Mode d'occupation
PERPIGNAN	HR	301	303 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HR	303	583 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HR	305	247 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HS	127	1 213 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HW	468	547 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HW	471	613 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HW	472	573 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HW	548	83 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HX	460	490 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HX	816	267 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HS	125	427 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HS	126	15 428 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HS	112	7 700 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HW	167	3 182 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HW	168	5 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HW	169	1 494 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
PERPIGNAN	HW	478	70 160 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.HENRIC depuis 26.06.2016
VILLARS	AN	196	28 548 m <sup>2</sup>	Partie prêt à usage M.RASCLE du 21.07.2003
VILLARS	AN	231	3 420 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.BASSON du 27.06.2003
VILLARS	AN	232	21 020 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.BASSON du 27.06.2003
VILLARS	AN	233	13 003 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.BASSON du 27.06.2003
VILLARS	AN	234	25 220 m <sup>2</sup>	Partie prêts à usage M.RASCLE du 21.07.2003 et M.BASSON du 27.06.2003
VILLARS	AN	235	28 280 m <sup>2</sup>	Partie prêt à usage M.BASSON du 27.06.2003
VILLARS	AN	236	786 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.BASSON du 27.06.2003
VILLARS	AN	238	2 759 m <sup>2</sup>	Partie prêt à usage M.CIZERON du 27.06.2003
VILLARS	AN	240	9 393 m <sup>2</sup>	Partie prêt à usage M.CIZERON du 27.06.2003
VILLARS	AN	241	565 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.CIZERON du 27.06.2003
VILLARS	AN	244	14 620 m <sup>2</sup>	Partie prêt à usage M.CIZERON du 27.06.2003
VILLARS	AZ	16	14 306 m <sup>2</sup>	Prêt à usage M.CIZERON du 27.06.2003

L'Apporteur déclare encore que les occupants des parcelles désignées ci-dessus ne bénéficient d'aucun droit de préemption ou de préférence au titre de la présente opération d'apport.

**Récapitulatif des valorisation**

SITES	VALORISATION TOTALE (Baux compris)
NICE	1 983 970.00 €
AUBAGNE	135.00 €
ANGOULÊME	60 884.00 €



SITES	VALORISATION TOTALE (Baux compris)
BALMA	11 915 160.00 €
BORDEAUX LAC	5 070.00 €
BOULIAC	8 164 225.00 €
St Etienne - VILLARS	1 240 229.50 €
ST SÉBASTIEN	383.00 €
SEMÉCOURT	5 221.00 €
CAMBRAI	19 722.00 €
ENGLOS	4 658 738.07 €
FâCHES THUMESNIL	5 059 955.26 €
GRANDE SYNTHÉ	241 760.00 €
LEERS	147 754.00 €
LOUVROIL	129 107.31 €
PETITE FORÊT	2 475 550.00 €
NOYELLES	6 438 783.00 €
FOUQUIERES	20 590.00 €
BOULOGNE	3 597 526.70 €
PERPIGNAN	1 520 808.80 €
LE MANS	26 013.00 €
ANNECY - EPAGNY	4 618 887.00 €
MELUN	204 611.00 €
MANTES	528 857.98 €
LE PONTET	2 661 950.00 €
<b>TOTAL:</b>	<b>55 725 891.62 €</b>

Soit un total de **CINQUANTE CINQ MILLIONS SEPT CENT VINGT CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT ONZE EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (55 725 891.62 €)**.

### III. EVALUATION DES APPORTS ET REMUNERATION DES APPORTS

#### III.1 EVALUATION DES APPORTS

##### Principe de valorisation

LES BIENS IMMOBILIERS sont constitués par **546** parcelles, réparties en 25 sites situés dans 15 départements, qui représentent ensemble une superficie cadastrale de **3 033 042 m<sup>2</sup>** ont été évalués à la valeur réelle et s'élève à **55.725.891,62 €** globalement.



### **III.2 REMUNERATION DES APPORTS**

En rémunération de l'Apport, évalué à **CINQUANTE CINQ MILLIONS SEPT CENT VINGT CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT ONZE EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (55.725.891,62 €)**, il sera attribué à l'Apporteur **TROIS CENT SOIXANTE TROIS MILLE DEUX CENT QUARANTE HUIT (363.248)** actions nouvelles de **VINGT EUROS (20 €)** de nominal chacune, entièrement libérées, de la société IMMOCHAN FRANCE, qui seront émises à titre d'augmentation de capital.

Le capital social de la société IMMOCHAN FRANCE sera ainsi augmenté de **SEPT MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (7.264.960 euros)**.

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes : elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Le montant des apports s'élevant à **CINQUANTE CINQ MILLIONS SEPT CENT VINGT CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT ONZE EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (55.725.891,62 €)** et celui de l'augmentation de capital de la société s'élevant à **7.264.960 euros**, la différence, soit **QUARANTE HUIT MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE MILLE NEUF CENT TRENTE ET UN EUROS ET SOIXANTE DEUX CENTIMES (48.460.931,62 €)**, représente la prime d'apport globale.

Cette prime d'apport sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société, sera inscrite à un compte spécial de capitaux propres de la Société, et pourra recevoir toute affectation conforme aux règles en vigueur et aux statuts de la Société, décidée par l'assemblée générale de cette société.

## **IV. VERIFICATIONS EFFECTUEES**

### **IV.1 DILIGENCES ET APPRECIATIONS DES APPORTS**

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport, il ne m'appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de décision d'associés appelée à se prononcer sur l'opération.

### **IV.2 DILIGENCES ACCOMPLIES**

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour apprécier la valeur d'apport.

Dans ce cadre, j'ai notamment procédé aux principales diligences suivantes :

- Entretiens approfondis avec les représentants et conseils des sociétés concernés par la présente opération, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et le contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées.
- Pris connaissance du traité d'apport 30 mai 2017.



- La documentation juridique afférente à l'opération et aux sociétés parties à l'opération.
- La documentation afférente à l'évaluation des biens immobiliers apportés.
- Obtenir les bilans des deux dernières années ainsi que les rapports des commissaires aux comptes et accès à toutes informations, ne pouvant accéder au dossier du commissaire aux comptes lié au secret professionnel.
- Points sur les litiges, procès existant dans les différentes sociétés.
- Obtenir une lettre d'affirmation du dirigeant
- Mise en place de travaux complémentaires qui m'ont apparu nécessaire dans le cadre de l'appréciation de la valeur des apports

Les diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des activités identifiées et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité.

#### ***IV.2.2 Evaluation de l'apport déterminée par les parties.***

Les parcelles aux nombres de 546 et représentant 3 033 042 m<sup>2</sup> ont été valorisées à la valeur réelle.

#### ***IV.2.2 Valorisation individuelle des biens immobiliers apportés.***

Les parcelles ont été valorisées individuellement à la valeur réelle.

J'ai eu accès à tous les actes de propriétés, la libre disposition des biens immobiliers. J'ai eu accès à toutes les méthodes de valorisation région par région qui permettaient de retenir les valeurs.

J'ai eu accès à toutes les caractéristiques des biens : site, département, commune, numéro de lot, lieu-dit, surface cadastrale, nature réelle déclarée, nature des droits transmis, mode d'occupation, zone d'urbanisme, valorisation au m<sup>2</sup>, terrain ou non constructible, TVA ou non applicable, TVA applicable sur marge ou sur prix de vente, montant de la TVA due.

J'ai mené des sondages concernant la traçabilité et l'exhaustivité des informations transmises, de l'acte de propriété à la réalité du bien.

J'accepte les valeurs individuelles retenues par m<sup>2</sup>, par région.

#### ***IV.2.4 Valorisation globale des biens apportés.***

Compte tenu des éléments qui m'ont été fournis en l'état actuel du contexte économique, j'accepte la valorisation globale des biens apportés.




## V CONCLUSION

En conclusion de mes travaux et compte tenu des développements précédents, je suis d'avis que la valeur des apports des biens immobiliers à la date de réalisation de l'opération prévus le 15 juin 2017, s'élevant respectivement à **55.725.891,62 €** n'est pas surévaluée.

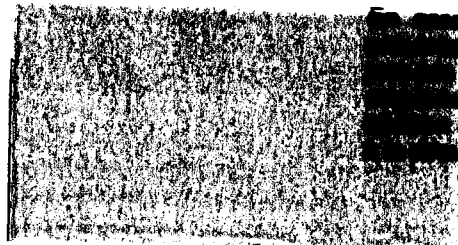
En conséquence que l'actif apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire réalisée en rapport à chacun des biens immobiliers apportés soit 7 264 960 € (363.248 actions nouvelles de 20€) augmentée d'une prime d'apport de 48 460 931,62 €

Fait à LILLE, le 6 juin 2017

Le Commissaire aux apports



Martial DAMAREY



accord entre les parties, les  
s ont été reliées par le  
ASSEMBLACT R.C.  
ant toute substitution ou  
et sont seulement signées  
ère page.

