

CERTIFICAT  
DE DEPOT D'ACTES DE SOCIETE

du Tribunal de Commerce de  
ROUBAIX - TOURCOING  
51, Rue du Capitaine Aubert.  
59070 ROUBAIX Cédex 1  
Le Registre du Commerce sur  
MINITEL appelez le 36.29.11.11

Concernant :

Dépt effectué par :

! SA Conseil d'Administration  
! SOMB  
! RUE DU MARECHAL DE LATTRE DE  
! TASSIGNY  
! 59170 CROIX

! Monsieur  
! ROUVILLAIN YVES  
! 65 BD REPUBLIQUE  
! 59100 ROUBAIX

Numéro RCS : ROUBAIX - TOURCOING B 969 201 532

<21032/91B00306>

Dénomination sociale :

SOCIETE DES GRANDS MAGASINS ECONOMIQUES DE  
BRETIGNY SUR ORGE

! Pièces déposées le 20/12/1996

Numéro : 964434

! RAPPORT COMMIS. AUX APPORTS 16/12/1996  
! APPORTS A SOMB PAR AUCHAN, SAMADOC, BOULIAC  
! DISTRIBUTION

**BORDEREAU DE FRAIS**

! Total Exonéré Taxe..... 38.00 Total soumis à Tva..... 38.60!  
! Montant Tva..... 7.95 TOTAL T.T.C..... 84.55!

Le Greffier,

# Yves ROUVILLAIN

*Diplômé d'Etudes Supérieures  
d'Economie Politique et de Sciences Economiques*

EXPERT COMPTABLE  
Diplômé par l'État

COMMISSAIRE AUX COMPTES

65, Boulevard de la République  
59100 ROUBAIX

Téléphone 20.70.49.87  
Télécopie 20.26.71.26

Messieurs les Actionnaires de la

Société Anonyme SOMEB

Rue du Maréchal De Lattre de Tassigny

59170 CROIX

Messieurs,

Par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Roubaix-Tourcoing, en date, à Roubaix Tourcoing, du 24 Juin 1996, j'ai été désigné en qualité de Commissaire aux Apports dans l'opération par laquelle les Sociétés :

- AUCHAN, Société Anonyme au capital de 508.780.600,- Francs, dont le siège social est à CROIX (59170), 40, Avenue de Flandre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Roubaix sous le numéro B 476 180 625,
- SA SAMADOC, Société Anonyme au capital de 730.252.200,- Francs, dont le siège est à PARIS LA DEFENSE (92073), Citicenter, 19 Le Parvis Cédex 37, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 712 022 920,
- SA BOULIAC DISTRIBUTION, Société Anonyme au capital de 280.000,- Francs, dont le siège social est situé à BOULIAC (33270) Lieu-dit Bonneau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro B 321 674 392,

feraient, à votre Société, des apports en nature effectués à titre d'apport partiel d'actif.

J'ai l'honneur de vous présenter, ci-après, le rapport établi conformément aux dispositions des articles 377 et 387 de la Loi du 24 Juillet 1966 et de l'article 257 du Décret du 23 Mars 1967.

P L A N D U R A P P O R T

- I - BUTS DE L'OPERATION
  - II - DESCRIPTION SOMMAIRE DES APPORTS
  - III - CHARGES ET CONDITIONS DES APPORTS
  - IV - VERIFICATIONS EFFECTUEES ET APPRECIATIONS
  - V - REMUNERATION DES APPORTS
  - VI - CONCLUSIONS
-

**I - BUTS DE L'OPERATION**

Il est apparu aux dirigeants des Sociétés

- AUCHAN
- SAMADOC
- BOULIAC DISTRIBUTION

d'une part,

et

- SOMEB

d'autre part,

que la gestion au sein d'une structure juridique autonome de la branche d'activité "Galerie Marchande", exploitée actuellement par chacune des trois premières Sociétés, permettrait d'accéder à une exploitation plus rationnelle de cette branche d'activité.

Votre Société, la Société SOMEB, a été reconnue apte à assurer la gestion des patrimoines concernés et le regroupement des valeurs s'y rattachant.

---

## II - DESCRIPTION SOMMAIRE DES APPORTS

Le traité d'apport décrit la nature et l'évaluation proposée des actifs et passifs dont la transmission à la Société SOMEB est envisagée.

Le tableau suivant résume les dispositions du traité d'apport :

	Apports effectués par		
	Société AUCHAN	Société SAMADOC	Société BOULIAC DISTRIBUTION
	_____	_____	_____
<u>Actif</u>			
- Immobili- sations	2.593.296.875	284.083.552	59.060.879
- Valeurs réalisables	15.335.670	2.387.582	374.493
- Valeurs disponibles	150.000.000	5.000.000	3.000.000
	_____	_____	_____
Sous total 1	2.758.632.545	291.471.134	62.435.372
<u>Passif</u>			
Dettes	- 178.361.682	- 7.099.619	- 3.266.770
Provision pour Impôts	- 553.680.046	- 64.748.652	- 9.260.906
	_____	_____	_____
Sous total 2	- 732.041.728	- 71.848.271	- 12.527.676
<u>Actif net</u>			
1 - 2	2.026.590.817	219.622.863	49.907.696
	=====	=====	=====
Soit un apport net total de			2.296.121.376
			=====

### **III - CHARGES ET CONDITIONS DES APPORTS**

Les charges et conditions des apports sont parfaitement énumérés dans le traité d'apport.

Elles correspondent à celles qui sont naturellement la conséquence du transfert des valeurs actives ou passives et ne constituent en aucun cas des avantages particuliers au profit de l'une ou l'autre des Sociétés concernées.

---

#### IV - VERIFICATIONS EFFECTUEES ET APPRECIATIONS

Il s'agissait :

- a) de vérifier l'existence des biens apportés et la capacité des apporteurs à réaliser leur engagement d'apport,
- b) d'évaluer les biens apportés.

a) Vérfications de l'existence des biens apportés et de la capacité des apporteurs à réaliser leurs engagements d'apport :

Je me suis assuré, par l'examen des dossiers suivants, d'origine diverse, dont j'ai recoupé les informations, de ce que les Sociétés apporteuses détenaient bien les valeurs dont elles se proposaient de faire apport :

- bilans, arrêtés le 31 Décembre 1995, certifiés par le Commissaire aux Comptes des Sociétés apporteuses constituant la documentation de base,
- situation établie à la date du 17 Octobre 1996 prenant en compte l'évolution des valeurs concernées depuis le début de l'exercice en cours,
- fiches de travail de l'Etude Notariale ayant à traiter les problèmes de propriété foncière et qui, à ce titre a analysé les titres de propriété,
- plans détaillés
  - de délimitation foncière
  - de la zone commerciale
  - de la galerie marchandeétablis pour chaque site concerné.

J'ai effectué des contrôles me permettant d'apprécier la régularité des situations comptables établies à la date du 17 Octobre 1996 dont sont issues les valeurs actives et passives apportées.

J'ai procédé à des vérifications diverses me conduisant à considérer que les Sociétés apporteuses étaient bien en mesure de faire apport des valeurs énoncées dans le traité d'apport.

Je n'ai pas de réserve à faire à ce sujet.

b) Evaluation des biens apportés :

Les valeurs faisant l'objet des apports, à l'exception des valeurs immobilisées, sont

- soit des créances, dettes ou comptes de régularisation repris pour le montant auquel ils figureront, à la date de réalisation de l'opération, dans les comptabilités des Sociétés apporteurs. Ce choix n'appelle pas de réserves dans la mesure où ces valeurs auraient figuré au même niveau dans les comptes de la Société SOMEB si cette dernière avait été propriétaire des actifs apportés et les avait gérés,
- soit des disponibilités dont la valeur ne se discute pas.

Les valeurs immobilisées, en revanche, ont une valeur réelle qui, pour des raisons diverses, peut être significativement différente de leur valeur comptable. Le poids qu'elles représentent dans la présente opération justifie l'exposé détaillé des méthodes d'évaluation des Galeries Marchandes.

L'évaluation d'un bien, quel qu'il soit, résulte de la prise en considération

- Des dépenses à engager pour le produire,
- Du revenu ou de l'intérêt qu'il est apte à procurer à son propriétaire.

Dans la mesure où les biens concernés sont susceptibles d'être reproduits sans limite le prix de revient, est prépondérant.

Si, au contraire, ces biens sont caractérisés, en raison de leur situation ou de la personnalité de celui qui est capable de les produire, par une limitation des quantités disponibles, c'est l'intérêt de les posséder ou le revenu qu'ils procurent qui constitue le principal argument de la valorisation.

Il apparaît que, dans le cas présent, la valorisation des Galeries Marchandes dont les Sociétés AUCHAN, SAMADÉC et BOULIAC se proposent de faire apport à la Société SOMEB, ressortit plus du deuxième schéma que du premier.

En effet, l'emplacement, la situation de ces Galeries Marchandes, dans l'environnement immédiat d'un Hypermarché sont essentiels et ne sont concurrencés par aucune solution alternative.

C'est pourquoi la méthode de valorisation retenue des apports décrits ci-avant s'appuie, non pas exclusivement, mais essentiellement, sur les revenus produits par les biens concernés c'est à dire les loyers : aucune autre formule habituellement utilisée ne semble adéquate.

La démarche générale a été la suivante :

- Réunion d'une large documentation sur les conditions actuelles des locations des cellules commerciales faisant l'objet de l'apport,
- Vérification et contrôles permettant de valider les informations recueillies,
- Définition d'une formule de valorisation,
- Application de la formule définie et détermination de la valeur "brute" de chaque Galerie Marchande indépendamment des conditions particulières qui pourraient assortir l'apport de chacune d'elles (servitudes, charges financières éventuelles, etc...).

1 - Documentation :

Le plan détaillé de chaque Galerie m'a été communiqué ainsi que la liste des locataires comportant les informations principales sur les conditions de la location :

- Surfaces louées,
- Loyers,
- Date de début et de fin de bail.

2 - Vérifications et contrôles :

Pour chacune des Galeries Marchandes, un certain nombre de lots ont été sélectionnés, en fonction de l'importance des loyers, puis de manière aléatoire de telle sorte que les contrôles couvrent environ 1/3 de l'ensemble des lots.

- Quelques dossiers contenant :
  - le bail proprement dit,
  - les avenants éventuels,
  - la correspondance,
  - les factures de loyers (jusque fin 1995)ont été examinés.
- Tous les comptes des locataires ayant fait l'objet de la sélection décrite ci-dessus ont été interrogés à l'écran et les écritures relatives aux mois de Septembre et Octobre 1996 ont été éditées.

Ces travaux ont permis de constater, non pas la concordance absolue avec les états produits, puisque compte tenu du nombre de contrats, il s'en trouve toujours plusieurs en cours de renégociation, mais le caractère objectif de la documentation et le niveau suffisant de la précision des informations.

### 3 - Définition d'une formule de valorisation :

Les loyers sont l'élément fondamental de la valeur mais il convient de prendre en compte également :

- L'investissement foncier,
- Le coût des Constructions et Agencements.

La formule de valorisation permettant de réaliser la synthèse des différents arguments de valorisation semble la suivante :

"Les loyers doivent,

"

"

- Rémunérer le capital investi dans le foncier,

"

"

- Rémunérer le capital investi dans les constructions et agencements et reconstituer " celui-ci pour tenir compte de la dépréciation par l'usage et le temps,

"

"

- Déterminer, par l'excédent éventuel sur les deux affectations ci-dessus, une valeur d'éléments incorporels dont le niveau serait obtenu par l'actualisation de ces excédents".

"

Cette formule implique la connaissance :

- De la valeur des terrains,
- De la valeur des constructions et agencements.

Or, compte tenu des différents cas de figure, soit :

- La Galerie est propriété d'un seul apporteur,
- La Galerie est propriété de plusieurs des apporteurs,
- La Galerie est propriété d'un ou plusieurs des apporteurs mais aussi de tiers.

il est difficile de réunir pour tous les cas les éléments de base nécessaires.

La méthode suivante a été retenue :

Une Galerie référence a été caractérisée par les trois éléments (valeur du foncier, valeur des constructions et agencements, loyers produits) en fonction de la moyenne de ces éléments pour 17 Galeries dans lesquelles la propriété n'était pas partagée, ce qui autorisait des comparaisons.

La valeur d'acquisition des terrains a été réévaluée à l'aide des coefficients d'érosion monétaire.

La valeur des constructions et agencements a été calculée par référence à des opérations récentes, sur la base de 3.800,- Francs/m<sup>2</sup> de surface bâtie développée.

Les tableaux annexés, n° 1 et 2 exposent le détail des calculs dont le principe est décrit ci-dessus.

La moyenne des valeurs réunies fait ressortir :

- le coût des terrains à F. 2.473.927
- le coût des constructions et agencements à F. 46.322.000
- et le loyer correspondant à F. 10.233.242

La mise en oeuvre de la méthode de valorisation exige le choix des taux à utiliser :

- le taux de rémunération du capital investi dans les terrains a été arrêté à 5 %
- le taux de rémunération du capital investi dans les constructions et agencements a été arrêté également à 5 %
- le taux d'actualisation des excédents de loyers sur les deux affectations ci-dessus a été arrêté à 8.125 %

Enfin, la durée de la période prise en compte doit être également définie : 3 cas ont été étudiés : 20 ans, 25 ans et 30 ans.

Cette période est celle à la fin de laquelle les constructions et agencements doivent être entièrement amortis et correspond au nombre d'annuités à prendre en compte en vue de leur actualisation.

Les annexes n° 3, 4 et 5 détaillent les calculs effectués qui déterminent une valeur actuelle de la "Galerie-référence" ainsi constituée :

- valeur du terrain reprise sans décote puisque la rémunération du capital est assurée,

- valeur des constructions et agencements reprise sans décote puisque la rémunération du capital est assurée ainsi que la reconstitution de celui-ci par amortissement,
- valeur actualisée des excédents.

La valeur globale ainsi définie, rapportée au loyer brut puis au loyer net (déduction faite de 12 % de frais de gestion) fait ressortir les coefficients qui permettront de valoriser chacune des Galeries en fonction des loyers qu'elle produit.

4 - Application de la formule définie et détermination de la valeur "brute" de chaque Galerie Marchande :

Le tableau ci-après résume les résultats des travaux précédemment décrits.

	<u>Période de référence</u>		
	<u>20 ans</u>	<u>25 ans</u>	<u>30 ans</u>
Coefficient sur loyers brut	9.68	10.54	11.15
Coefficient sur loyers nets	11.00	11.98	12.67

Les Galeries ont été classées dans l'une des 3 catégories selon le critère suivant :

- galeries ouvertes de 1967 à 1975      20 ans
- galeries ouvertes de 1976 à 1985      25 ans
- galeries ouvertes de 1986 à aujourd'hui      30 ans

Les loyers auxquels les coefficients déterminés ci-avant doivent s'appliquer sont résumés dans le tableau annexé n° 6 qui reprend :

- A - les loyers en cours qui seront encaissés au titre de l'année 1996 compte tenu des conditions du bail et des conditions particulières convenues,
- B - les loyers théoriques des surfaces vacantes,

C - les plus values futures sur les loyers en cours, par application des conventions.

Les loyers correspondant aux rubriques B et C n'ont cependant été retenus que pour 25 % de leur estimation en considération de ce qu'ils n'étaient qu'à échéance éloignée ou hypothétique. Le coefficient de 25 % résulte du calcul suivant :

- les plus values peuvent se situer à une échéance moyenne de 6 ans (échéance admise aussi pour la location des surfaces vacantes),
- le caractère "non certain" des revenus espérés des loyers vacants et même des plus values conventionnelles exige un taux d'actualisation élevé, retenu ici pour 25 %.

Une valeur disponible dans 6 ans au taux de 25 % représente une valeur actuelle égale à 26,2 % de la valeur nominale, coefficient arrondi à 25 %.

Le loyer brut a été traduit en loyer net, après un abattement de 12 %, représentant les frais de gestion à la charge du propriétaire.

Le tableau de la page suivante, qui est l'aboutissement du travail d'évaluation, reprend, par Galerie Marchande :

- la date de son ouverture,
- le loyer brut qu'elle produit ou peut produire,
- le loyer net correspondant,
- le coefficient de valorisation à appliquer au loyer net (coefficient déterminé par l'année d'ouverture),
- la valeur affectée à la Galerie Marchande (valeur brute, avant prise en compte des éventuelles charges grevant ces apports).

**Valorisation des Galeries Marchandes apportées à S.A.SOMEB**

		Loyers bruts	Loyers nets	Coeff.	Valeur Galerie
101 Roncq	1967	4 340 303	3 819 467	11,00	42 014 133
102 Englos	1969	11 957 053	10 522 207	11,00	115 744 273
103 Leers	1970	10 089 653	8 878 895	11,00	97 667 841
104 Boulogne	1971	7 449 177	6 555 276	11,00	72 108 033
105 Petite Forêt	1972	8 140 705	7 163 820	11,00	78 802 024
106 Noyelles	1972	15 022 671	13 219 950	11,00	145 419 455
107 Louvroil	1973	7 742 874	6 813 729	11,00	74 951 020
108 Dunkerque	1974	5 512 396	4 850 908	11,00	53 359 993
109 Cambrai	1979	836 668	736 268	11,98	8 820 489
110 Valenciennes	1979	542 570	477 462	11,98	5 719 990
111 Semecourt	1991	17 141 799	15 084 783	12,67	191 124 202
112 Fâches	1994	12 577 947	11 068 593	12,67	140 239 078
<b>Total 1</b>		<b>101 353 816</b>	<b>89 191 358</b>		<b>1 025 970 532</b>
201 Fontenay	1973	11 979 756	10 542 185	11,00	115 964 038
202 Orléans	1974	8 309 008	7 311 927	11,00	80 431 197
203 Plaisir	1975	9 405 447	8 276 793	11,00	91 044 727
204 Mantes	1975	5 559 396	4 892 268	11,00	53 814 953
205 Olivet	1976	1 443 740	1 270 491	11,98	15 220 485
206 Strasbourg	1977	6 169 772	5 429 399	11,98	65 044 204
207 Melun	1977	1 868 201	1 644 017	11,98	19 695 322
208 Bretigny	1982	7 356 749	6 473 939	11,98	77 557 791
209 Maurepas	1989	4 934 332	4 342 212	11,98	52 019 702
<b>Total 2</b>		<b>57 026 401</b>	<b>50 183 233</b>		<b>570 792 419</b>
301 Le Havre	1973	234 516	206 374	11,00	2 270 115
302 Le Lac	1980	19 947 297	17 553 621	11,98	210 292 384
303 St Nazaire	1982	4 974 507	4 377 566	11,98	52 443 243
304 Le Mans	1982	10 115 815	8 901 917	11,98	106 644 968
305 Perigueux	1985	4 139 226	3 642 519	11,98	43 637 376
306 Angoulême	1983	2 040 921	1 796 010	11,98	21 516 206
307 St Herblain	1996	2 775 636	2 442 560	12,67	30 947 231
308 St Sébastien	1990	9 247 215	8 137 549	12,67	103 102 748
309 Cherbourg	1989	77 101	67 849	11,98	812 830
310 Bouliac	1995	5 281 598	4 647 806	12,67	58 887 705
<b>Total 3</b>		<b>58 833 832</b>	<b>51 773 772</b>		<b>630 554 805</b>
401 Le Pontet	1974	22 286 095	19 611 764	11,00	215 729 400
402 Perpignan	1977	8 641 261	7 604 310	11,98	91 099 630
403 Nice	1979	7 976 391	7 019 224	11,00	77 211 465
404 Aubagne	1980	277 407	244 118	11,98	2 924 536
405 Lyon	1981	13 785 054	12 130 848	11,98	145 327 553
406 Annecy	1983	9 748 042	8 578 277	11,98	102 767 758
407 Villars	1985	4 442 608	3 909 495	11,98	46 835 751
408 Avignon Sud	1973	696 993	613 354	11,00	6 746 892
409 Perols	1970	1 877 090	1 651 839	11,00	18 170 231
<b>Total 4</b>		<b>69 730 941</b>	<b>61 363 228</b>		<b>706 813 215</b>
<b>Total Général</b>		<b>286 944 990</b>	<b>252 511 591</b>		<b>2 934 130 972</b>

Les galeries marchandes apportées  
représentent donc une valeur globale  
brute de 2.934.130.972  
regroupant l'ensemble des apports  
effectués par les trois Sociétés :

- AUCHAN
- SAMADOC
- BOULIAC DISTRIBUTION

Pour des raisons de commodités de calcul, cette  
évaluation ne tient pas compte des particularités qui  
peuvent caractériser l'un ou l'autre élément constituant  
les ensembles apportés :

- Charges financières,
- Nature des droits de l'apporteur.

Il convient de corriger les évaluations brutes  
par la prise en considération de ces particularités.

a) Charges financières : deux sites font l'objet d'un  
financement par des contrats de Crédit Bail :

- Pérols
- Maurepas

Votre Société prenant en charge les obligations  
attachées à ces contrats, il convient de tenir compte  
de ce passif représentant, aujourd'hui :

12.750.345  
et 13.886.955 pour le site de Maurepas

2.464.627  
et 5.078.524 pour le site de Pérols

soit, en tout 34.180.451  
=====

justifiant la rubrique "Provision pour loyers" reprise  
au traité d'apport.

b) Nature des droits de l'apporteur : plusieurs cellules  
commerciales faisant partie des galeries évaluées sur  
la base des loyers produits n'appartiennent pas aux  
apporteurs. Ces derniers n'en disposent que par un  
contrat de bail. Il convient donc de neutraliser les  
valeurs attribuées à ces locaux, mais, en contrepartie,  
de valoriser le droit au bail correspondant.

Ceci a été réalisé de la manière suivante :

1- Les loyers relatifs à ces cellules commerciales ont été valorisés à l'aide des coefficients qui ont été retenus pour l'évaluation des galeries marchandes correspondantes : cette opération a donc déterminé les valeurs à neutraliser.

2- Le droit au bail relatif à chacune des cellules commerciales concernées a été valorisé par application à la valeur brute du local, telle que définie pour chaque galerie, d'un coefficient représentant le nombre d'années de bail restant à couvrir par rapport à la période retenue pour l'actualisation des flux produits par la galerie.

Le tableau ci-après résume les corrections ainsi apportées aux évaluations brutes.

	<u>ORLEANS</u>	<u>PEROLS</u>	<u>TOTAL</u>
Valeurs à neutraliser	- 3.724.742	- 2.329.008	- 6.053.750
Droit au bail à prendre en compte	641.739	465.801	1.107.540

La valeur d'apport des galeries marchandes ressort donc à :

$$2.934.130.972 - 6.053.750 = 2.928.077.222$$

correspondant aux énonciations du traité d'apport.

	<u>Terrains</u>	<u>Constructions</u>	<u>Agencements</u>	<u>Total</u>
Par AUCHAN				
	170.787.979	881.849.007	1.533.237.360	2.585.874.346
Par SAMADOC				
	13.589.000	106.137.753	163.588.418	283.315.171
Par BOULIAC DISTRIBUTION				
	1.032.600	15.111.794	42.743.311	58.887.705
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	185.409.579	1.003.098.554	1.739.569.089	2.928.077.222
	=====	=====	=====	=====

Il convient de préciser que la pérennité de ces valeurs est fonction de la pérennité des éléments pris en considération pour leur détermination et, en particulier, des loyers qui dépendent, eux-mêmes, du pouvoir attractif des galeries marchandes : tout ce qui affecterait celui-ci serait, bien entendu, de nature à entraîner une correction de la valeur.

La charge fiscale, qui sera supportée par votre Société en conséquence des engagements figurant au traité d'apport, a été régulièrement évaluée ; elle correspond à un passif total de F. 627.689.604

Ayant participé à la définition de la méthode de valorisation et celle-ci ayant été correctement appliquée, j'en admetts les résultats sans réserve.

---

## V - REMUNERATION DES APPORTS

En rémunération des apports nets effectués, soit

Par la Société AUCHAN	F. 2.026.590.817
Par la Société SAMADOC	F. 219.622.863
Par la Société BOULIAC DISTRIBUTION	F. 49.907.696

la Société SOMEB émettra 8.865.334 actions qui seront attribuées aux Sociétés apporteurs en proportion de leurs apports.

La valeur de l'action SOMEB, de nominal cent Francs, a été estimée Deux Cent Cinquante Neuf Francs.

Cette valeur a été déterminée, sur la base de la situation nette de la Société SOMEB, augmentée des plus values afférentes aux Galeries Marchandes dont SOMEB est déjà propriétaire, calculée selon la méthode d'évaluation retenue pour les biens apportés par AUCHAN, SAMADOC et BOULIAC DISTRIBUTION.

Le recours à une méthode identique assure la compatibilité des résultats et permet de considérer que la rémunération des apports est équitablement réalisée.

Les Sociétés apporteurs recevront respectivement :

Société AUCHAN	$\frac{2.026.590.817}{259}$	=	7.824.675 actions
SAMADOC	$\frac{219.622.863}{259}$	=	847.965 actions
BOULIAC DISTRIBUTION	$\frac{49.907.696}{259}$	=	192.694 actions

## VI - CONCLUSIONS

Ayant effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes,

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports dont le total s'élève à F. 2.296.121.376

soit F. 2.026.590.817 par la Société AUCHAN

F. 219.622.863 par la Société SAMADOC

F. 49.907.696 par la Société BOULIAC DISTRIBUTION

La valeur globale des apports correspond, au moins, à la valeur au nominal des actions qui seront émises par votre Société, soit 886.533.400, augmentée de la prime d'émission, soit F. 1.409.588.106, cette dernière étant affectée par les écarts positifs ou négatifs qui seront constatés entre la situation réelle des comptes au jour de la réalisation de l'opération et le niveau pour lequel ils ont été considérés pour la préparation de celle-ci.

Fait à Roubaix, Le 16 Décembre 1996

Le Commissaire aux Apports

Y. ROUVILLAIN

*Y. Rouvillain*

A N N E X E S

**S.A.SOMEB**

Apport des Galeries Marchandes par :  
 AUCHAN, SAMADOC, BOULIAC Distribution  
 Décembre 1996

**Annexe n° 1****Actualisation de la valeur des terrains**

	Date entrée	Superficie	Valeur entrée	Coefficient	Valeur réévaluée	Total par site
Roncq	1983	383	11 858	1,46	17 313	
	1991	8726	1 880 125	1,07	2 011 734	2 029 046
Englos	1991	15662	4 387 807	1,07	4 694 953	4 694 953
Leers	1983	266	5 216	1,46	7 615	
	1991	15448	3 559 426	1,07	3 808 586	3 816 201
Pet.Foret	1991	12774	3 767 947	1,07	4 031 703	
	1995	2680	878 560	1,00	878 560	4 910 263
Noyelles	1983	1607	55 214	1,46	80 612	
	1991	21932	7 111 373	1,07	7 609 169	7 689 782
Louvroil	1991	13643	5 431 216	1,07	5 811 401	5 811 401
Gd Synthe	1983	10195	732 589	1,46	1 069 580	1 069 580
Semecourt	1987/88	24100	625 363	1,20	750 436	750 436
Faches	1991/92	16795	1 413 405	1,06	1 498 209	1 498 209
Plaisir	1987	13154	1 110 392	1,22	1 354 678	1 354 678
Mantes	1987	12215	400 651	1,22	488 794	488 794
Bordeaux	1979	27085	1 390 272	2,31	3 211 528	3 211 528
Perigueux	1982	7652	245 476	1,61	395 216	395 216
Le Pontet	1977	121	3 322	2,79	9 268	
	1984	374	11 174	1,36	15 197	
	1985	3970	382 800	1,29	493 812	
	1989	16826	792 451	1,14	903 394	
	1990	9247	835 921	1,11	927 872	2 349 543
Perpignan	1991	11441	174 764	1,07	186 997	186 997
Nice	1975	4496	369 268	3,35	1 237 048	1 237 048
Annecy	1981/83	13332	349 743	1,61	563 086	563 086
<b>Total</b>					<b>42 056 764</b>	<b>42 056 764</b>

S.A.SOMEB

Apport des Galeries Marchandes par :

AUCHAN, SAMADOC, BOULIAC Distribution

Décembre 1996

Annexe n° 2

Relevés statistiques pour la définition de la Galerie-Référence

		Surface Terrain	Valeur Terrain	Construction et Agencis	Tot.révalué	Surf.bâtie	Val.au.m2	Loyer	Surf.louée	Loyer au m2	Loyer/Invest.
101 Roncq	1967	9109	2 029 046	25 296 600	27 325 646	6 657	4 105	3 922 793	3 808	1 030	0,1436
102 Englos	1969	15662	4 694 953	42 111 600	46 806 553	11 082	4 224	11 647 163	7 005	1 663	0,2488
103 Leers	1970	15714	3 816 201	39 607 400	43 423 601	10 423	4 166	9 746 957	5 970	1 633	0,2245
105 Petite Foret	1972	15454	4 910 263	47 667 200	52 577 463	12 544	4 191	7 757 741	6 634	1 169	0,1475
106 Noyelles	1972	23539	7 689 782	76 786 600	84 476 382	20 207	4 181	14 731 013	12 197	1 208	0,1744
107 Louvroil	1973	13643	5 811 401	38 824 600	44 636 001	10 217	4 369	7 309 438	5 291	1 381	0,1638
108 Dunkerque	1974	10195	1 069 580	31 106 800	32 176 380	8 186	3 931	5 287 246	4 793	1 103	0,1643
111 Semecourt	1991	24100	750 436	60 895 000	61 645 436	16 025	3 847	16 935 387	7 597	2 229	0,2747
112 Faches	1994	16795	1 498 209	51 311 400	52 809 609	13 503	3 911	12 130 597	7 874	1 541	0,2297
203 Plaisir	1975	13154	1 354 678	38 182 400	39 537 078	10 048	3 935	9 223 207	6 195	1 489	0,2333
204 Mantes	1975	12215	488 794	31 091 600	31 580 394	8 182	3 860	4 958 227	3 969	1 249	0,1570
302 Bordeaux	1980	27085	3 211 528	85 074 400	88 285 928	22 388	3 943	19 615 013	15 082	1 301	0,2222
305 Périgueux	1985	7652	395 216	22 781 000	23 176 216	5 995	3 866	3 963 155	2 986	1 327	0,1710
401 Le Pontet	1974	30538	2 349 543	96 314 800	98 664 343	25 346	3 893	21 408 469	15 335	1 396	0,2170
402 Perpignan	1977	11441	186 997	36 024 000	36 210 997	9 480	3 820	8 219 719	6 084	1 351	0,2270
403 Nice	1979	4496	1 237 048	30 780 000	32 017 048	8 100	3 953	7 674 751	4 899	1 567	0,2397
406 Annecy	1983	13332	563 086	33 618 600	34 181 686	8 847	3 864	9 434 232	5 489	1 719	0,2760
Totaux			42 056 761	787 474 000	829 530 761			173 965 108			
Moyennes			2 473 927	46 322 000	48 795 927			10 233 242			

S.A.SOME B  
 Apport des Galeries Marchandes par :  
 AUCHAN, SAMADOC, BOULIAC Distribution  
 Décembre 1996

Annexe n° 3

Détermination des coefficients de valorisation

Taux de reconstitution du capital = i	5%
Taux d'actualisation = l	8,125%
Durée	20
Valeur du terrain	2 473 927
Valeur des Constructions et Agencements	46 322 000
Loyer brut	10 233 242
Loyer annuel net (loyer brut x 88%)	9 005 253

1° - Reconstitution de la valeur des constructions et agencements = (A)

$i + (l / ((1+i)^n - 1))$	Coefficient	0,08024259	
	Annuité		3 716 997

2° - Rémunération de la valeur du terrain = (B)

Valeur du terrain x i	123 696
-----------------------	---------

3° - Disponible = (C)

Loyer - (A) - (B)	5 164 559
-------------------	-----------

4° - Capitalisation du disponible

$((1+l)^n - 1) / (l * (1+l)^n)$	Coefficient	9,72749	
	Valeur		50 238 187

5° - Valorisation

Valeur du terrain	2 473 927	
Valeur des constructions et agencements	46 322 000	
Capitalisation des loyers disponibles	50 238 187	
<b>Total</b>		<b>99 034 114</b>

Coefficient sur loyers bruts	9,68
Coefficient sur loyers nets	11,00

S.A.SOMEB  
 Apport des Galeries Marchandes par :  
 AUCHAN, SAMADOC, BOULIAC Distribution  
 Décembre 1996

Annexe n° 4

Détermination des coefficients de valorisation

Taux de reconstitution du capital = i	5%
Taux d'actualisation = l	8,125%
Durée	25
Valeur du terrain	2 473 927
Valeur des Constructions et Agencements	46 322 000
Loyer brut	10 233 242
Loyer annuel net (loyer brut x 88%)	9 005 253

1° - Reconstitution de la valeur des constructions et agencements = (A)

$i + (i/((1+i)^n - 1))$	Coefficient	0,07095246	
	Annuité		3 286 660

2° - Rémunération de la valeur du terrain = (B)

Valeur du terrain x i		123 696
-----------------------	--	---------

3° - Disponible = (C)

Loyer - (A) - (B)		5 594 897
-------------------	--	-----------

4° - Capitalisation du disponible

$((1+l)^n - 1)/(l*(1+l)^n)$	Coefficient	10,56178	
	Valeur		59 092 043

5° - Valorisation

Valeur du terrain	2 473 927	
Valeur des constructions et agencements	46 322 000	
Capitalisation des loyers disponibles	59 092 043	
<b>Total</b>		<b>107 887 970</b>

Coefficient sur loyers bruts	<b>10,54</b>
Coefficient sur loyers nets	<b>11,98</b>

S.A.SOMEB  
 Apport des Galeries Marchandes par :  
 AUCHAN, SAMADOC, BOULIAC Distribution  
 Décembre 1996

Annexe n° 5

Détermination des coefficients de valorisation

Taux de reconstitution du capital = i	5%
Taux d'actualisation = l	8,125%
Durée	30
Valeur du terrain	2 473 927
Valeur des Constructions et Agencements	46 322 000
Loyer brut	10 233 242
Loyer annuel net (loyer brut x 88%)	9 005 253

1° - Reconstitution de la valeur des constructions et agencements = (A)

$i + (i/((1+i)^n - 1))$	Coefficient	0,06505144	
	Annuité		3 013 313

2° - Rémunération de la valeur du terrain = (B)

Valeur du terrain x i	123 696
-----------------------	---------

3° - Disponible = (C)

Loyer - (A) - (B)	5 868 244
-------------------	-----------

4° - Capitalisation du disponible

$((1+l)^n - 1)/(l*(1+l)^n)$	Coefficient	11,12630	
	Valeur		65 291 862

5° - Valorisation

Valeur du terrain	2 473 927	
Valeur des constructions et agencements	46 322 000	
Capitalisation des loyers disponibles	65 291 862	
<b>Total</b>		<b>114 087 789</b>

Coefficient sur loyers bruts	11,15
Coefficient sur loyers nets	12,67

S.A.SOMEB

Apport des Galeries Marchandes par :

AUCHAN, SAMADOC, BOULIAC Distribution

Décembre 1996

Annexe n°6

## Détermination de la valeur locative à retenir (loyers + 25% des vacances et potentialités)

	Loyers	Vacances	Potentialités	à retenir
101 Roncq	3 922 793	500 041	1 170 000	4 340 303
102 Englos	11 761 565	204 984	576 968	11 957 053
103 Leers	9 746 957	83 582	1 287 203	10 089 653
104 Boulogne	7 341 010	45 554	387 115	7 449 177
105 Petite Forêt	7 757 741	170 700	1 361 157	8 140 705
106 Noyelles	14 473 287	899 130	1 298 406	15 022 671
107 Louvroil	7 309 438	910 256	823 486	7 742 874
108 Dunkerque	5 287 246	155 127	745 474	5 512 396
109 Cambrai	809 743		107 700	836 668
110 Valenciennes	503 677		155 570	542 570
111 Semecourt	16 935 387	255 904	569 743	17 141 799
112 Fâches	12 130 597	474 282	1 315 117	12 577 947
<b>Total 1</b>	<b>97 979 441</b>	<b>3 699 560</b>	<b>9 797 939</b>	<b>101 353 816</b>
201 Fontenay	11 381 172	588 304	1 806 033	11 979 756
202 Orléans	7 829 076	554 864	1 364 862	8 309 008
203 Plaisir	9 223 207	45 043	683 915	9 405 447
204 Mantes	4 958 227	915 729	1 488 948	5 559 396
205 Olivet	1 415 159		114 322	1 443 740
206 Strasbourg	5 561 566	607 786	1 825 036	6 169 772
207 Melun	1 828 352		159 396	1 868 201
208 Bretigny	7 172 177	150 624	587 663	7 356 749
209 Maurepas	4 679 088	78 300	942 677	4 934 332
<b>Total 2</b>	<b>54 048 024</b>	<b>2 940 650</b>	<b>8 972 852</b>	<b>57 026 400</b>
301 Le Havre	234 516			234 516
302 Le Lac	19 615 013		1 329 137	19 947 297
303 St Nazaire	4 721 152	169 059	844 362	4 974 507
304 Le Mans	9 968 414		589 605	10 115 815
305 Perigueux	3 963 155		704 284	4 139 226
306 Angoulême	1 948 531	69 421	300 140	2 040 921
307 St Herblain	2 775 636			2 775 636
308 St Sébastien	9 147 473	48 420	350 548	9 247 215
309 Cherbourg	77 101			77 101
310 Bouliac	4 908 069		1 494 116	5 281 598
<b>Total 3</b>	<b>57 359 060</b>	<b>286 900</b>	<b>5 612 192</b>	<b>58 833 833</b>
401 Le Pontet	21 408 469	100 652	3 409 853	22 286 095
402 Perpignan	8 372 719	97 056	977 110	8 641 261
403 Nice	7 674 751	716 568	489 993	7 976 391
404 Aubagne	265 076		49 322	277 407
405 Lyon	13 545 238	558 548	400 717	13 785 054
406 Annecy	9 434 232	839 873	415 368	9 748 042
407 Villars	4 200 284	73 476	895 820	4 442 608
408 Avignon Sud	696 993			696 993
409 Perols	1 620 284	160 920	866 304	1 877 090
<b>Total 4</b>	<b>67 218 046</b>	<b>2 547 093</b>	<b>7 504 487</b>	<b>69 730 941</b>
<b>Total Général</b>	<b>276 604 571</b>	<b>9 474 203</b>	<b>31 887 470</b>	<b>286 944 989</b>