

GREFFE
du Tribunal de Commerce de
ROUBAIX - TOURCOING
51, Rue du Capitaine Aubert
BP 30099
59052 ROUBAIX CEDEX 01

CERTIFICAT
DE DEPOT D'ACTES DE SOCIETE

Concernant :

Dépôt effectué par :

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

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

Numéro RCS : ROUBAIX - TOURCOING B 969 201 532

<21032/1991B00306>

! Pièces déposées le 22/09/1999

Numéro : 993731

! RAPPORT COMMIS. AUX APPORTS 15/09/1999
! FUSION PAR ABSORPTION DE LA SOCIETE CIVILE
! IMMOBILIERE ROUTE DE DOUAI A LESQUIN PAR LA
! SOCIETE ANONYME IMMOCHAN

Le Greffier,

Toute reproduction du présent extrait, même certifiée conforme, est sans valeur.

**LE SCEAU CI-DESSUS DE COULEUR ROUGE SIGNIFIE QUE VOUS
ÊTES EN PRÉSENCE D'UN ORIGINAL ÉMANANT DU GREFFE**

S.A.R.L. Yves ROUVILLAIN & Associés

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

FUSION PAR ABSORPTION
de la
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ROUTE DE DOUAI A LESQUIN
par la
SOCIETE ANONYME IMMOCHAN

EVALUATION DES APPORTS

Par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de ROUBAIX-TOURCOING, en date, à ROUBAIX-TOURCOING du 3 Septembre 1999, nous avons été désignés en qualité de Commissaire à la Fusion dans l'opération par laquelle

- la Société ROUTE DE DOUAI A LESQUIN
Société Civile Immobilière à Capital Variable,
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 ROUBAIX,
sous le numéro D 320 625 254

ferait apport à

- la Société IMMOCHAN
Société Anonyme au Capital de 1 508 152 500,- Francs,
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 ROUBAIX,
sous le numéro B 969 201 532

de l'ensemble des valeurs composant son actif moyennant la prise en charge de la totalité de son passif.

Nous avons l'honneur de vous rendre compte, ci-après, de l'exécution de notre mission relative à **l'évaluation des apports**.

PLAN DU RAPPORT

- I - EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE**
 - II - DESCRIPTION DES APPORTS ; INFORMATION SUR LES AVANTAGES EVENTUELLEMENT STIPULES**
 - III - VALEUR DES APPORTS**
 - IV - CONCLUSIONS**
-

I - EXPOSE sur L'OPERATION PROJETEE

Les dirigeants de chacune des sociétés, après étude, ont considéré que la fusion par absorption de la Société ROUTE DE DOUAI A LESQUIN par la Société IMMOCHAN permettrait de simplifier les structures juridiques, administratives et comptables et, par conséquent, d'améliorer, d'une manière générale, les conditions d'exploitation.

Le capital de la Société destinée à être absorbée s'élève actuellement à 400 000,- Francs ; il est divisé en 4 000 parts de 100 Francs, dont 3 999 sont détenues par la Société IMMOCHAN.

II - DESCRIPTION des APPORTS ; INFORMATION sur les AVANTAGES PARTICULIERS EVENTUELLEMENT STIPULES

A) DESCRIPTION DES APPORTS

La Société destinée à être absorbée apportera à la Société IMMOCHAN la totalité des valeurs composant son patrimoine au 31 DECEMBRE 1998, à charge pour la Société IMMOCHAN d'acquitter les dettes constituant, à la même date, son passif.

Le projet de traité de fusion décrit très exactement les différentes valeurs tant actives que passives, reprises, ainsi qu'il est précisé dans le traité, à la **valeur comptable** telle qu'elle ressort du bilan arrêté le 31 Décembre 1998, sauf pour les immobilisations qui, elles, sont reprises pour leur **valeur estimée** au 31 Décembre 1998.

Ces énonciations se résument comme suit :

| | | |
|----------------------------------|----|--------------------|
| - Total de l'actif apporté | F. | 5 227 530,- |
| - Total du passif pris en charge | F. | 8 285,- |
| | | <hr/> |
| - Valeur nette des apports | F. | <u>5 219 245,-</u> |

B) INFORMATION sur les AVANTAGES PARTICULIERS EVENTUELLEMENT STIPULES

Les dispositions du projet de traité de fusion ne stipulent aucun avantage particulier au profit de quiconque.

III - VALEUR des APPORTS

Les valeurs ci-dessus énumérées sont issues du bilan de la Société destinée à être absorbée, arrêté le 31 Décembre 1998.

A l'exception du poste "Terrains", elles concernent des créances, des disponibilités ou, au contraire, des dettes dont l'évaluation comptable ne semble pas devoir être remise en cause dans le contexte de la présente opération dans la mesure où nous avons pu nous assurer de la régularité de la comptabilité dont elles proviennent. Nous les retenons donc sans observation.

La valeur comptable des biens non concernés ci-dessus peut, en revanche, être significativement différente de leur valeur réelle. Il convient de rechercher cette dernière.

Le compte "Terrains" qui figure en comptabilité pour une valeur de 462 670,- Francs concerne diverses parcelles d'une superficie totale de 17 334 m².

Ces terrains ont fait l'objet de deux baux à construction :

- le premier, pour 13 928 m², loué pour 50 ans depuis le 1^{er} Août 1985, moyennant un loyer de 106 664,- Francs,
- le deuxième, pour 3 400 m², loué pour 50 ans depuis le 15 Janvier 1986, moyennant un loyer de 184 385,- Francs.

Situés dans une zone commerciale attractive, ces terrains ont une valeur vénale importante. Le capital investi peut être estimé de 10 à 15 millions de Francs.

Cependant les contrats dont elles ont fait l'objet, dont l'échéance est lointaine, affectent de manière significative ces valeurs dans la mesure où les revenus qu'ils garantissent ne rémunèrent pas ce niveau d'investissement.

L'actualisation de la valeur vénale, au taux annuel de 3 % retenu en l'absence de risque, détermine, sur les 35 années restant à courir, une valeur de :

$$10\ 000\ 000 \times 1/1,03^{35} = 3\ 553\ 850$$

$$\text{à } 15\ 000\ 000 \times 1/1,03^{35} = 5\ 330\ 750$$

Sur ces bases, le bénéfice annuel moyen de la SCI ROUTE DE DOUAI A LESQUIN, 210 000,- Francs, représente une rémunération de :

$$210\ 000 / (5\ 330\ 750 + 350\ 000) = \underline{3.7\%}$$

$$\text{à } 210\ 000 / (3\ 553\ 850 + 350\ 000) = \underline{5.8\%}$$

La valeur proposée dans le traité de fusion correspond à une rémunération annuelle de :

$$210\ 000 / 5\ 219\ 245 = \underline{4\%}$$

soit proche de celui qui est déterminé par la valeur la plus élevée en capital investi.

Tenant compte cependant de la valeur des constructions à la propriété desquelles le bailleur accédera à l'expiration du contrat, nous pouvons considérer que le taux de rémunération réelle se situera aux environs de 4,5 %, niveau qui n'appelle pas d'observation.

IV - CONCLUSIONS

Après avoir effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, nous n'avons pas d'observation à faire concernant la valeur des biens apportés, soit 5 219 245,- Francs.

Compte tenu de la participation d'IMMOCHAN dans le capital de la SCI ROUTE DE DOUAI A LESQUIN, IMMOCHAN devrait recevoir 22 327 actions nouvelles sur les 22 333 qui seraient la contrepartie des apports. Ne voulant pas détenir ses propres actions IMMOCHAN y renoncera et seules 6 actions nouvelles seront émises.

La valeur des apports, diminuée de la valeur de la participation IMMOCHAN, correspond, au moins, à la valeur, au nominal, des actions à émettre, soit 600,- Francs augmentée de la prime de fusion, soit 802,20 Francs.

Fait à Roubaix, Le 15 Septembre 1999

Le Commissaire à la Fusion

SARL Yves ROUVILLAIN et Associés

