

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

Numéro RCS : ROUBAIX - TOURCOING B 969 201 532 <21032/1991B00306>
=====
! Pièces déposées le 22/09/1999 Numéro : 993729 !

! RAPPORT COMMIS. AUX APPORTS 15/09/1999 !
! FUSION-ABSORPTION DE LA SOCIETE A RESPONSABILITE !
! LIMITEE SOGRAM HARD DISCOUNT 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 A RESPONSABILITE LIMITEE SOGRAM HARD DISCOUNT
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 SOGRAM HARD DISCOUNT

Société à Responsabilité Limitée au Capital de 50 000,- 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 409 943 230

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 SOGRAM HARD DISCOUNT 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 à 50 000,- Francs ; il est divisé en 500 parts de 100,- Francs dont IMMOCHAN détiendra la totalité en conséquence de la fusion, préalable à celle-ci, de la Société IMMOCHAN et de la Société COMMERCIA INVESTISSEMENT qui détient les 500 parts de SOGRAM HARD DISCOUNT.

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.	2 480 147,-
- Total du passif pris en charge	F.	1 276 676,-
		<hr/>
- Valeur nette des apports	F.	<u>1 203 471,-</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 "Droit au Bail", elles concernent des immobilisations, des créances, des disponibilités, des charges à étaler 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 Droit au Bail, dont la valeur au bilan arrêté le 31 Décembre 1998 s'élève à 400 000,- Francs, concerne un terrain de 5 515 m² situé à BALMA (Haute Garonne). Le bien loué est à usage de "tous commerces". Le loyer fixé par le bail du 10 Septembre 1996 s'élevait à 552 000,- Francs et est révisable à l'expiration de chaque période triennale.

Le droit au bail existe donc et il vous est proposé de porter son évaluation à 1 559 025,- Francs.

Or, l'examen des comptes de la Société SOGRAM permet de constater que le bien loué n'est pas utilisé par la Société et qu'en conséquence il constitue une charge, relativement importante, puisqu'il faut supporter le loyer et les charges fiscales. Les informations que nous avons recueillies ne nous permettent pas de considérer que la Société qui recevra les apports pourra rentabiliser le capital ainsi investi. Cependant, considérant que le bail dont est titulaire la Société SOGRAM, dans une zone commerciale attractive, est susceptible d'une mise en valeur future, nous suggérons que sa valeur comptable soit néanmoins maintenue, ce qui ramènerait les apports à 44 446,- Francs.

IV - CONCLUSIONS

Après avoir effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Nous considérons que la valeur des apports représentée par l'actif net de la SARL SOGRAM devrait être limitée à 44 446,- Francs, soit le montant de la situation nette de cette Société au 31 Décembre 1998.

A notre avis, la remise d'actions de la Société IMMOCHAN, émises en contrepartie de cet apport ne devrait pas dépasser ce montant.

Compte tenu de la détention par IMMOCHAN de la totalité du capital de SOGRAM HARD DISCOUNT, l'opération ne donnera lieu à aucune augmentation de capital et devrait faire constater chez IMMOCHAN un mali de fusion.

Fait à Roubaix, Le 15 Septembre 1999

Le Commissaire à la Fusion

SARL Yves ROUVILLAIN et Associés

Y. Ruv
—