



RCS : MEAUX
Code greffe : 7701

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 MEAUX atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1996 B 00363
Numéro SIREN : 378 568 638
Nom ou dénomination : IMMALDI ET COMPAGNIE

Ce dépôt a été enregistré le 17/07/2015 sous le numéro de dépôt 5134

17 JUIL. 2015

S 134

IMMALDI ET COMPAGNIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

sur la valeur des apports devant être effectués par les sociétés
ISATHI, SCI ALBASUD 2001 et SCI SDIC

Décisions de l'associé unique du 31 juillet 2015

Pascal FLEURY

EXPERT COMPTABLE
INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DE PARIS

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

12, rue Bouchut 75015 PARIS

BUREAUX ET CORRESPONDANCE

26, rue Cambacérès
75008 PARIS

TEL : 01 47 63 67 00
FAX : 01 47 63 69 00

p.fleury@experaudit.eu

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

sur la valeur des apports devant être effectués par les sociétés

ISATHI, SCI ALBASUD 2001 et SCI SDIC

Décisions de l'associé unique du 31 juillet 2015

IMMALDI ET COMPAGNIE	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société par actions simplifiée au capital de €. 100 000 000	77230 DAMMARTIN EN GOELE
ISATHI	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société civile au capital de €. 62 000	77230 DAMMARTIN EN GOELE
SCI ALBASUD 2001	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société civile au capital de €. 3 000	77230 DAMMARTIN EN GOELE
SCI SDIC	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société civile au capital de €. 100	77230 DAMMARTIN EN GOELE

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports qui m'a été confiée par Décisions de l'Associé Unique de chacune des sociétés concernées, toutes en date du 20 février 2015, dans le cadre de la fusion par voie d'absorption des sociétés ISATHI, SCI ALBASUD 2001 et SCI SDIC par la société IMMALDI ET COMPAGNIE, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports, prévu par l'article L. 225-147 du Code de Commerce.

J'ai l'honneur de vous rendre compte de l'accomplissement de cette mission en vous précisant qu'à aucun moment je me suis trouvé dans l'un quelconque des cas visés par les dispositions légales instituant des incompatibilités, interdictions ou déchéances d'exercer ces fonctions.

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de traité de fusion signé par les parties le 1^{er} juin 2015. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à apprécier la valeur des apports et à m'assurer que celle-ci n'était pas surévaluée.

Le présent rapport relatant l'exécution de ma mission comporte :

- une présentation de l'opération et la description des apports,
- l'exposé de mes diligences et mon appréciation de la valeur des apports.

I. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Entités participant à l'opération

1.1.1 Société absorbante :

IMMALDI ET COMPAGNIE, immatriculée au RCS de Meaux sous le n° 378 568 638, est une société ~~par actions simplifiée dont le capital, divisé en en 50 000 actions de 2 000 euros chacune, s'élève à~~ 100 000 000 euros et dont l'activité est l'acquisition, la vente, la gestion, la location et l'exploitation d'immeubles et de tous autres meubles et immobilisations au sein du groupe Aldi en France.

1.1.2 Sociétés absorbées :

Elles sont au nombre de trois et présentent les caractéristiques communes suivantes :

- Ce sont trois sociétés civiles exerçant une activité immobilière : elles possèdent chacune des droits sur un ensemble immobilier commercial donné en location à une société régionale du groupe Aldi, ces droits étant détenus en pleine propriété ou à travers un contrat de crédit-bail immobilier ;
- Leur capital est entièrement détenu par la société bénéficiaire, IMMALDI ET COMPAGNIE ;
- Elles ont toutes leur siège, 13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële à DAMMARTIN EN GOELE (77230) et sont toutes immatriculées au Registre du Commerce et des Sociétés de Meaux.

Dénomination sociale	RCS	Capital		
		Nombre de parts	Nominal (€)	Montant (€)
ISATHI	449 355 171	6 200	10	62 000,00
SCI ALBASUD 2001	435 271 747	300	10	3 000,00
SCI SDIC	507 642 627	10	10	100,00

Monsieur Pascal Vigier est gérant des sociétés ISATHI, SCI ALBASUD et SCI SDIC.

Monsieur Philippe Demeulemeester est Gérant de la société ALDI SARL, elle-même Président de la société IMMALDI ET COMPAGNIE.

1.2 Nature et objectifs de l'opération

La société IMMALDI ET COMPAGNIE et ses 3 filiales détenues à 100% exercent la même activité de gestion immobilière au sein du groupe ALDI. L'opération de fusion-absorption proposée s'inscrit dans le cadre d'une restructuration interne visant à simplifier les structures juridiques du Groupe.

1.3 Description et évaluation des apports

L'actif net apporté par chaque société, présenté en détail dans le traité de fusion en date du 1^{er} juin 2015 et ses annexes, se résume ainsi, en milliers d'euros :

Montants en K€	ISATHI	SCI ALBASUD 2001	SCI SDIC
Actifs immobilisés	325	1 337	1 246
Terrains		215	340
Constructions	325	1 122	906
Actifs circulants	2	23	0
Clients		22	
Autres créances	2	1	
Actifs apportés (A)	327	1 360	1 246
Dettes	515	1 468	1 015
Dettes fournisseurs	1	2	1
Dettes fiscales et sociales	1	5	3
Dettes financières	10		
Autres dettes	503	1 461	1 008
Passifs pris en charges (B)	515	1 468	1 012
Actifs nets apportés (A) – (B)	-188	-108	234

Chaque société est titulaire de droits sur un ensemble immobilier commercial donné en location à une société régionale du groupe ALDI ; ces droits sont détenus en pleine propriété pour SCI ALBASUD 2001 et SCI SDIC, et à travers un contrat de crédit-bail immobilier pour ISATHI.

En application du règlement ANC n°2014-03, s'agissant de sociétés sous contrôle commun, les apports des différentes sociétés ont été valorisés à leur valeur nette comptable, telle qu'elle ressort des derniers comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2014.

1.4 Rémunération des apports

La société IMMALDI ET COMPAGNIE possédant la totalité des parts sociales composant le capital de chacune des sociétés absorbées, aucun échange de parts sociales entre les sociétés n'interviendra et, en conséquence, aucune augmentation de capital de la société bénéficiaire ne sera réalisée par création de part sociale nouvelle.

L'opération donnera lieu à constatation de 3 malis de fusion calculé par différence entre la valeur nette des biens apportés par chaque société absorbée et la valeur nette comptable des parts sociales figurant dans les comptes de la société IMMALDI ET COMPAGNIE au 31 décembre 2014 :

	Apport net	Nombre de parts sociales	Valeur nette comptable dans les comptes d'IMMALDI	Mali de fusion
	(A)		(B)	(B) - (A)
	€.		€.	€.
ISATHI	(187 982)	6 200	681 127	869 109
SCI ALBASUD 2001	(107 982)	300	469 662	577 644
SCI SDIC	234 492	10	316 110	81 618

1.5 Aspects juridiques et fiscaux

Selon le projet de fusion en date du 1^{er} juin 2015, la société IMMALDI ET COMPAGNIE aura la propriété et la jouissance des biens et droits des sociétés absorbées au jour de la réalisation définitive de l'opération, qui correspond à la date des Décisions de l'Associé Unique, soit le 31 juillet 2015. Cependant les dirigeants ont choisi de retenir un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2015.

Au plan fiscal, les sociétés ont placé les opérations sous le régime de faveur prévu aux articles 210 A et suivants du Code Général des Impôts en matière d'impôt sur les sociétés, et l'acte sera enregistré moyennant le seul droit fixe de 500 € prévu par l'article 816-I du Code Général des Impôts.

Enfin, l'opération ne deviendra définitive qu'au jour où les conditions suspensives ci-après auront été réalisées :

- Approbation par l'associé unique de chacune des sociétés absorbées du projet de fusion-absorption qui concerne ladite société ;
- Approbation par l'associé unique de la société IMMALDI ET COMPAGNIE de l'ensemble des fusions-absorptions.

Si ces conditions n'étaient pas réalisées avant le 30 septembre 2015, la convention serait considérée comme nulle et non avenue.

2. DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de mon rapport ; il ne m'appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de mon rapport et la date des Décisions de l'Associé Unique de la société absorbante appelé à se prononcer sur l'opération.

S'agissant des valeurs individuelles des apports proposées dans le traité d'apport, j'ai procédé aux diligences suivantes :

- contrôle de l'existence et de la propriété des actifs apportés,
- analyse de la méthode de valorisation des immeubles proposée par les parties et vérification de sa correcte application ; je me suis assuré que les valeurs obtenues n'étaient pas inférieures aux valeurs nettes comptables apportées,

- concernant les contrats de crédit-bail immobilier, je me suis assuré que la valorisation des biens concernés, après déduction des loyers en principal restant à payer et du prix de levée de l'option, ne conduisait pas à faire apparaître une moins-value,
- concernant les autres actifs et passifs apportés, essentiellement composés de créances et/ou de dettes sur d'autres sociétés du groupe Aldi, j'ai vérifié la réciprocité des soldes dans les comptes de ces autres entités.

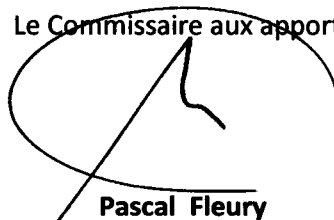
En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports des différentes sociétés :

ISATHI	-187 982 €
SCI ALBASUD 2001	-107 982 €
SCI SDIC	234 492 €

n'est pas surévaluée.

Fait à Paris, le 30 juin 2015

Le Commissaire aux apports



Pascal Fleury

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris