

96B363

19 JUIN 2009

2903428

IMMALDI ET COMPAGNIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

sur la valeur des apports devant être effectués par les sociétés
SCI ALDI ILLZACH, ALDI BLAYE LES MINES, ALDI VAISON LA
ROMAINE, ALDI AUXERRE, SCI DU PARC, SCI LA MADELEINE,
SCI ALDI MONTATAIRE, SCI DES GENETS

Décisions de l'associé unique du 30 juin 2009

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

3-5, RUE SCHEFFER
75016 PARIS

TÉL. : 01 53 70 19 76
FAX : 01 53 70 19 77

E-MAIL : p.fleury@sofinaudit.com

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

sur la valeur des apports devant être effectués par les sociétés

SCI ALDI ILLZACH, ALDI BLAYE LES MINES, ALDI VAISON LA ROMAINE, ALDI AUXERRE, SCI DU PARC,
SCI LA MADELEINE, SCI ALDI MONTATAIRE, SCI DES GENETS

Décisions de l'associé unique du 30 juin 2009

IMMALDI ET COMPAGNIE	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société par actions simplifiée au capital de €. 68 625 000	77230 DAMMARTIN EN GOELE
SCI ALDI ILLZACH	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société civile au capital de €. 19 818,37	77230 DAMMARTIN EN GOELE
ALDI BLAYE LES MINES	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société civile au capital de €. 33 600	77230 DAMMARTIN EN GOELE
ALDI VAISON LA ROMAINE	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société civile au capital de €. 7 622,45	77230 DAMMARTIN EN GOELE
ALDI AUXERRE	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société civile au capital de €. 3 048,98	77230 DAMMARTIN EN GOELE
SCI DU PARC	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société civile au capital de €. 10 000	77230 DAMMARTIN EN GOELE
SCI LA MADELEINE	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société civile au capital de €. 914,69	77230 DAMMARTIN EN GOELE
SCI ALDI MONTATAIRE	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société civile au capital de €. 46 649,40	77230 DAMMARTIN EN GOELE
SCI DES GENETS	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société civile au capital de €. 151 983	77230 DAMMARTIN EN GOELE

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 Meaux en date du 30 janvier 2009, dans le cadre de la fusion par voie d'absorption des sociétés SCI ALDI ILLZACH, ALDI BLAYE LES MINES, ALDI VAISON LA ROMAINE, ALDI AUXERRE, SCI DU PARC, SCI LA MADELEINE, SCI ALDI MONTATAIRE et SCI DES GENETS 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 13 mai 2009. 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 s'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

I.1 Entités participant à l'opération

I.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, réparti en 45 000 actions de 1 525 euros, s'élève à 68 625 000 euros et dont l'activité principale est l'acquisition, la gestion et l'exploitation d'immeubles et de titres de sociétés immobilières au sein du groupe Aldi en France.

I.1.2 Sociétés absorbées :

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

- Ce sont huit 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 (€)
SCI ALDI ILLZACH	391 890 191	5 200	3,811 225	19 818,37
ALDI BLAYE LES MINES	424 668 036	2 240	15	33 600
ALDI VAISON LA ROMAINE	398 483 792	50	152,4488	7 622,45
ALDI AUXERRE	305 377 327	200	15,2449	3 048,98
SCI DU PARC	442 409 017	500	20	10 000
SCI LA MADELEINE	394 161 814	600	-	914,69
ALDI MONTATAIRE	401 458 914	5 100	9,146941	46 649,40
SCI DES GENETS	391 881 539	25 000	-	151 983

Monsieur Pascal Vigier est gérant des sociétés SCI ALDI ILLZACH, ALDI BLAYE LES MINES, ALDI VAISON LA ROMAINE, ALDI AUXERRE, SCI DU PARC, ALDI MONTATAIRE et de la SCI DES GENETS.

Monsieur Jean-Pierre Barthel est représentant légal de la société ALDI SARL, elle-même Président de la société IMMALDI, laquelle est gérant de la SCI LA MADELEINE.

1.2 Nature et objectifs de l'opération

La société IMMALDI ET COMPAGNIE et ses 8 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 13 mai 2009 et ses annexes, se résume ainsi, en milliers d'euros :

Montants en K€	ALDI ILLZACH	ALDI BLAYE	ALDI VAISON	ALDI AUXERRE	SCI DU PARC	SCI LA MADELEINE	ALDI MONTATAIRE	SCI GENETS
Actifs immobilisés								
Terrains	244	86		24	28			92
Constructions	127	978			1 111		841	65
Immobilisations en cours	19							
	390	1 064	0	24	1 139	0	841	157
Actifs circulants								
Clients			25					
Autres créances	63	0	63	273	5	10	92	185
	63	0	88	273	5	10	92	185
Comptes de régularisation						8		
Actifs apportés (A)	453	1 064	88	297	1 144	18	933	342
Dettes								
Dettes fournisseurs	23	1	19		2		23	
Dettes fiscales et sociales	3	2	5	1			4	1
Dettes sur immobilisations		3			5		98	
Autres dettes		829	6	4	1 042	73	581	2
	26	835	30	5	1 049	73	706	3
Comptes de régularisation			3					
Passifs pris en charges (B)	26	835	33	5	1 049	73	706	3
Actifs nets apportés (A) – (B)	427	229	55	292	95	-55	227	339

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 ou, pour deux sociétés (ALDI VAISON LA ROMAINE et SCI LA MADELEINE) à travers un contrat de crédit-bail immobilier.

En application du règlement CRC n°2004-01, 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 2008.

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 8 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 2008 :

	Apport net	Nombre de parts sociales	Valeur nette comptable dans les comptes d'IMMALDI	Mali de fusion
	(A)		(B)	(B) - (A)
	€.		€.	€.
ALDI ILLZACH	427 481	5 200	738 400	310 919
ALDI BLAYE	229 024	2 240	560 000	330 976
ALDI VAISON	54 579	50	503 000	448 421
ALDI AUXERRE	292 158	200	856 298	564 140
SCI DU PARC	94 541	500	380 999	286 458
SCI LA MADELEINE	-54 676	600	457 347	512 023
ALDI MONTATAIRE	227 007	5 100	694 358	467 351
SCI GENETS	338 767	25 000	670 000	331 233

1.5 Aspects juridiques et fiscaux

Selon le projet de fusion en date du 13 mai 2009, 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 30 juin 2009. Cependant les dirigeants ont choisi de retenir un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009.

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 2009, 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 notre 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 immobiliers 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.

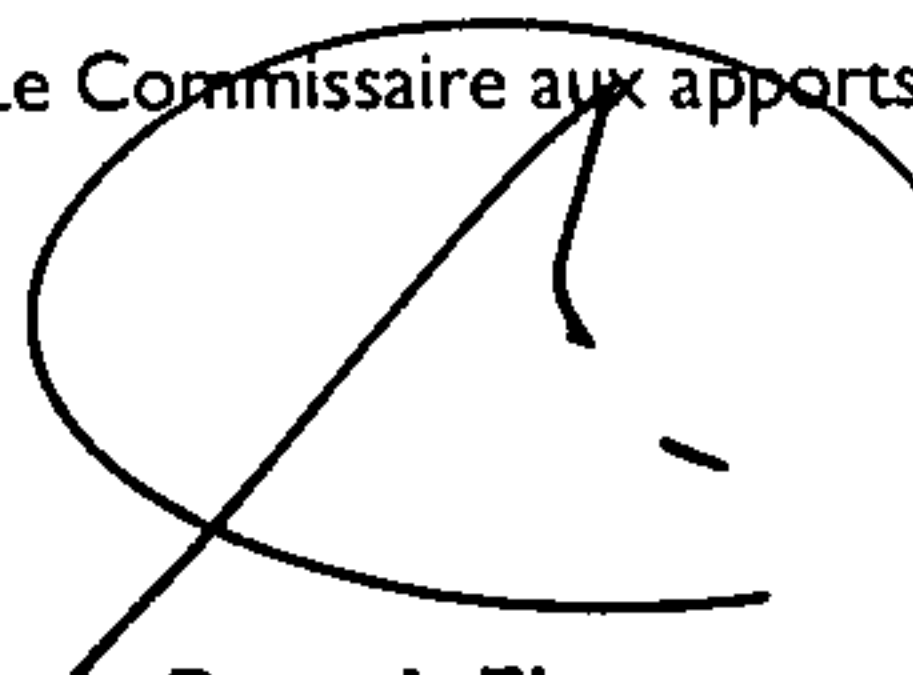
En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que la valeur des apports des différentes sociétés :

ALDI ILLZACH	427 481 €
ALDI BLAYE LES MINES	229 024 €
ALDI VAISON LA ROMAINE	54 579 €
ALDI AUXERRE	292 158 €
SCI DU PARC	94 541 €
SCI LA MADELEINE	-54 676 €
ALDI MONTATAIRE	227 007 €
SCI DES GENETS	338 767 €

n'est pas surévaluée.

Fait à Paris, le 15 juin 2009

Le Commissaire aux apports



Pascal Fleury

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris