

961363

19 JUIN 2009

2903429

IMMALDI ET COMPAGNIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION

sur la valeur des apports devant être effectués par les sociétés
IMA 1 et IMA 2

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 RÉGIONALE 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 A LA FUSION

sur la valeur des apports devant être effectués par les sociétés

IMA 1 et IMA 2

Décisions de l'associé unique du 30 juin 2009

IMMALDI ET COMPAGNIE

Société par actions simplifiée au capital de €. 68 625 000

13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
77230 DAMMARTIN EN GOELE

IMA 1

Société par actions simplifiée au capital de €. 3 200 000

13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
77230 DAMMARTIN EN GOELE

IMA 2

Société par actions simplifiée au capital de €. 2 850 600

13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
77230 DAMMARTIN EN GOELE

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de Commissaire à la fusion 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 IMA 1 et IMA 2 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, à m'assurer que celle-ci n'était pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspondait au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime d'émission.

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 :

- **IMA 1**, immatriculée au RCS de Meaux sous le n° 378 568 810, est une société par actions simplifiée dont le capital, réparti en 1 600 actions de 2 000 euros, s'élève à 3 200 000 euros.
- **IMA 2**, immatriculée au RCS de Meaux sous le n° 493 317 937, est une société par actions simplifiée dont le capital, réparti en 14 253 actions de 200 euros, s'élève à 2 850 600 euros.

Les deux sociétés exercent une activité immobilière : elles possèdent des droits sur divers ensembles immobiliers commerciaux donnés en location à des sociétés régionales du groupe Aldi, ces droits étant détenus en pleine propriété ou à travers des contrats de crédit-bail immobilier ou de bail à construction.

Elles ont toutes deux leur siège, 13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële à DAMMARTIN EN GOELE (77230).

I.1.3 Liens entre les sociétés :

La société ALDI SARL, Présidente des trois sociétés, en est également l'actionnaire unique.

I.2 Nature et objectifs de l'opération

La société IMMALDI ET COMPAGNIE et les sociétés IMA 1 et IMA 2 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.

I.3 Description et évaluation des apports

Le projet de traité de fusion en date du 13 mai 2009 présente de manière détaillée les actifs nets apportés qui se résument ainsi :

	IMA 1	IMA 2
	€	€
Fonds commercial		5
Constructions	921 064	264 463
Immobilisations financières		70 000
<i>Actifs immobilisés</i>	921 064	334 468
Avances et acomptes	3 374	48 003
Clients	800 288	3 262 169
Autres créances	3 005 489	231 476
Disponibilités	47 622	
<i>Actifs circulants</i>	3 856 773	3 541 648
<i>Comptes de régularisation</i>	1 521 125	321 146
Actifs apportés (A)	6 298 962	4 197 262
Emprunts et dettes sur établissements de crédit	50 760	272 425
Emprunts et dettes divers	2 900	1 875
Dettes fournisseurs	1 599 796	483 946
Dettes fiscales et sociales	211 342	323 172
Dettes sur immobilisations	277 667	1 253 211
Autres dettes	138 456	2 690 298
<i>Dettes</i>	2 280 921	5 024 927
Passifs pris en charges (B)	2 280 921	5 024 927
Actifs nets apportés (A) - (B)	4 018 041	-827 665

En application du règlement CRC n°2004-01, s'agissant de sociétés sous contrôle commun sans changement du contrôle existant, les apports des deux sociétés ont été valorisés à leur valeur nette comptable, telle qu'elle ressort des derniers comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2008.

- IMA 1

Outre les éléments actifs et passifs résumés ci-dessus, la société IMA 1 est titulaire de 46 contrats de crédit-bail immobiliers détaillés en annexe 5 du projet de traité de fusion, correspondant à 46 ensembles immobiliers commerciaux (magasins) loués à des sociétés régionales du groupe Aldi. Les éléments inscrits sous Constructions à l'actif correspondent à des compléments d'investissements non financés en crédit-bail.

Par ailleurs, l'actif apporté, soit :	4 018 041 €
doit être complété du montant d'une augmentation de capital	
en numéraire réalisée le 30 avril 2009 de :	200 000 €
et réduit de la perte estimée pour la période intercalaire, soit :	- 1 500 000 €

laissant un actif net apporté de :	2 718 041 €
------------------------------------	-------------

- IMA 2

Outre les éléments actifs et passifs résumés ci-dessus, la société IMA 2 apporte 21 contrats de crédit-bail immobiliers et 5 contrats de bail à construction détaillés respectivement aux annexes 6 et 7 du projet de traité de fusion, correspondant à 26 ensembles immobiliers commerciaux (magasins) loués à des sociétés régionales du groupe Aldi. Les éléments inscrits sous Constructions à l'actif correspondent à des compléments d'investissements non financés en crédit-bail.

Par ailleurs, l'actif net négatif apporté, soit :	- 827 665 €
doit être complété du montant d'une augmentation de capital en numéraire réalisée le 30 avril 2009 de :	2 550 600 €
et réduit de la perte estimée pour la période intercalaire, soit :	<u>- 1 000 000 €</u>
laissant un actif net positif apporté de :	<u>722 935 €</u>

1.4 Rémunération des apports

1.4.1 IMA 1

Le rapport d'échange des droits sociaux tel qu'il est arrêté entre les parties est fixé à 649 actions de la société IMMALDI ET COMPAGNIE pour 2 325 actions de la société IMA 1.

Le nombre d'actions à émettre par IMMALDI ET COMPAGNIE est de 447, chiffre obtenu en appliquant au nombre d'actions IMA 1 le rapport d'échange de 649/2 325.

L'augmentation de capital sera donc de 681 675 euros (447 actions de nominal 1 525 euros).

La différence entre la valeur nette des biens apportés, soit 2 718 041 euros, et le montant de l'augmentation de capital, soit 681 675 euros, constituera une prime de fusion de 2 036 366 euros.

1.4.1 IMA 2

Le rapport d'échange des droits sociaux tel qu'il est arrêté entre les parties est fixé à 23 actions de la société IMMALDI ET COMPAGNIE pour 1 391 actions de la société IMA 2.

Le nombre d'actions à émettre par IMMALDI ET COMPAGNIE est de 236, chiffre obtenu en appliquant au nombre d'actions IMA 2 le rapport d'échange de 23/1 391.

L'augmentation de capital sera donc de 359 900 euros (236 actions de nominal 1 525 euros).

La différence entre la valeur nette des biens apportés, soit 722 935 euros, et le montant de l'augmentation de capital, soit 359 900 euros, constituera une prime de fusion de 363 035 euros.

1.5 Aspects juridiques et fiscaux

Selon le projet de fusion, 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 1er janvier 2009.

Au plan fiscal, la société a 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 paiera le droit fixe de 500 € prévu par l'article 816.I du Code Général des Impôts au titre des droits d'enregistrement.

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 ;
- Approbation par l'associé unique de la société IMMALDI ET COMPAGNIE du projet de fusion-absorption.

Si ces conditions n'étaient pas réalisées avant le 30 septembre 2009, les parties se concerteraient pour, le cas échéant, proroger l'accord.

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.

2.1 Diligences accomplies

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaire au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission pour :

- contrôler la réalité des apports et l'exhaustivité des passifs transmis à la société ;
- analyser les valeurs individuelles proposées dans le projet de traité de fusion ;
- examiner le résultat des activités apportées pendant la période de rétroactivité ;
- vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;
- effectuer une approche directe de la valeur des apports considérés dans leur ensemble.

Je me suis entretenu avec les représentants et conseils des sociétés concernées par la présente opération, tant pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées.

J'ai pris connaissance de l'opération dans son ensemble et de la documentation disponible dont notamment :

- le projet de traité de fusion signé en date du 13 mai 2009 ;
- les rapports du Commissaire aux Comptes sur les derniers comptes clos des trois sociétés concernées.

J'ai examiné, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2008 des sociétés IMA 1 et IMA 2. J'ai également apprécié les principes comptables et les estimations significatives retenus.

Je me suis également appuyé sur mes travaux réalisés dans le cadre de ma mission de Commissaire à la fusion chargé d'apprécier la rémunération des apports.

J'ai demandé aux dirigeants des sociétés concernées de me confirmer l'exhaustivité des informations transmises sur cette opération.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité.

2.2.Appréciation de la valeur des apports

Les actifs apportés et les passifs transmis par les sociétés IMA 1 et IMA 2 correspondent à leur valeur nette comptable à la date d'effet de l'opération conformément au règlement CRC 2004-01 en matière de restructuration interne.

J'ai vérifié la consistance et la valorisation desdits éléments au moyen des documents et fichiers comptables mis à ma disposition par la société, afin de m'assurer de la prise en compte, dans l'apport, de l'exhaustivité des biens et droits retenus.

En particulier, concernant les contrats de crédit-bail immobilier (étant observé que les constructions édifiées sur les terrains faisant l'objet de baux à construction sont également financées en crédit-bail), je me suis assuré :

- de l'existence et de la réalité des contrats ;
- que la valorisation des biens concernés, après déduction des loyers en principal restant à payer et du coût des éventuelles options d'achat, ne conduisait pas à faire apparaître une moins-value globale.

Je me suis en outre assuré, sur la base de mes travaux réalisés dans le cadre de l'appréciation de la rémunération des apports, que la valeur réelle des sociétés absorbées était sensiblement supérieure à l'actif net comptable apporté.

Au terme de nos travaux, je n'ai pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur globale des apports proposés.

CONCLUSION

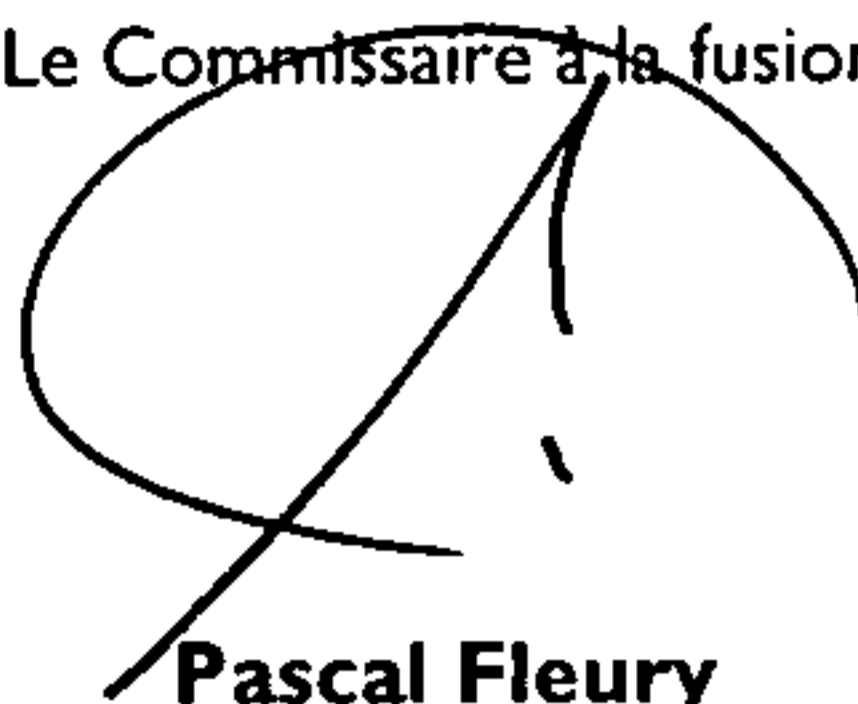
En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que :

- la valeur des apports de la société IMA 1 s'élevant à 2 718 041 n'est pas surévaluée,
- la valeur des apports de la société IMA 2 s'élevant à 722 935 euros n'est pas surévaluée,

et, en conséquence, que pour chacune des deux opérations, l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante, majorée de la prime d'émission.

Fait à Paris, le 15 juin 2009

Le Commissaire à la fusion

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a diagonal stroke, crossing over the text 'Pascal Fleury'.

Pascal Fleury

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris