

96B363

19 JUIN 2009

2903430

IMMALDI ET COMPAGNIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA FUSION

sur la valeur des apports devant être effectués par les sociétés
STAIRBEL et LOCADIA

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
STAIRBEL et LOCADIA

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
STAIRBEL	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société en nom collectif au capital de €. 3 982 736	77230 DAMMARTIN EN GOELE
LOCADIA	13 rue Clément Ader, Parc d'activité de la Goële
Société en nom collectif au capital de €. 8 313 792	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 STAIRBEL et LOCADIA 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 :

- STAIRBEL, immatriculée au RCS de Meaux sous le n° 404 059 347, est une société en nom collectif dont le capital, réparti en 248 921 parts de 16 euros, s'élève à 3 982 736 euros.
- LOCADIA, immatriculée au RCS de Meaux sous le n° 393 633 201, est une société en nom collectif dont le capital, réparti en 54 696 parts de 152 euros, s'élève à 8 313 792 euros.

Les deux sociétés exercent une activité immobilière :

- STAIRBEL est titulaire d'un contrat de crédit-bail immobilier concernant un entrepôt qu'elle donne à bail à une société régionale du groupe Aldi ;
- LOCADIA possède 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.

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 :

Les trois sociétés sont détenues à 100% par la société ALDI SARL .

Monsieur Pascal Vigier est gérant des deux SNC STAIRBEL et LOCADIA.

I.2 Nature et objectifs de l'opération

La société IMMALDI ET COMPAGNIE et les sociétés STAIRBEL et LOCADIA 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

Le projet de traité de fusion en date du 13 mai 2009 présente de manière détaillée l'actif net apporté qui se résume ainsi :

	STAIRBEL	LOCADIA
	€	€
Terrains		451 617
Constructions	367 658	2 455 646
Immobilisations financières	91 683	3 090 632
<i>Actifs immobilisés</i>	459 341	5 997 895
Avances et acomptes		43 900
Clients		22 949
Autres créances	607 493	30 797
Disponibilités		
<i>Actifs circulants</i>	607 493	97 646
Actifs apportés (A)	1 066 834	6 095 541
Emprunts et dettes sur établissements de crédit		50 447
Emprunts et dettes divers		17 432
Dettes fournisseurs	64	58 623
Dettes fiscales et sociales	3 956	2 217
Dettes sur immobilisations		9 880
Autres dettes	331 259	8 661 997
<i>Dettes</i>	335 279	8 800 596
Passifs pris en charges (B)	335 279	8 800 596
Actifs nets apportés (A) - (B)	731 555	-2 705 055

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.

- STAIRBEL

Outre les éléments actifs et passifs résumés ci-dessus, la société STAIRBEL apporte 1 contrat de crédit-bail immobilier détaillé en annexe 5 du projet de traité de fusion. 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 :	731 555 €
doit être complété du montant d'une augmentation de capital	
en numéraire réalisée le 30 avril 2009 arrondi à :	<u>3 981 211 €</u>
soit, en définitif, un actif net apporté de :	<u>4 712 766 €</u>

- LOCADIA

Outre les éléments actifs et passifs résumés ci-dessus, la société LOCADIA apporte 9 contrats de crédit-bail immobilier et 1 contrat de bail à construction, détaillés respectivement en annexe 7 et 8 du projet de traité de fusion.

Par ailleurs, l'actif (négatif) apporté, soit :	- 2 705 055 €
doit être complété du montant d'une augmentation de capital	
en numéraire réalisée le 30 avril 2009 de :	<u>8 268 192 €</u>
soit, en définitif, un actif net positif apporté de :	<u>5 563 137 €</u>

1.4 Rémunération des apports

1.4.1 STAIRBEL

Le rapport d'échange des droits sociaux tel qu'il est arrêté entre les parties est fixé à 1 action de la société IMMALDI ET COMPAGNIE pour 152 parts de la société STAIRBEL.

Le nombre d'actions à émettre par IMMALDI ET COMPAGNIE est de 1 638, chiffre obtenu en appliquant au nombre de parts STAIRBEL le rapport d'échange de 1/152.

L'augmentation de capital sera donc de 2 497 950 euros (1 638 actions de nominal 1 525 euros).

La différence entre la valeur nette des biens apportés, soit 4 712 766 euros, et le montant de l'augmentation de capital, soit 2 497 950 euros, constituera une prime de fusion de 2 214 816 euros.

1.4.1 LOCADIA

Le rapport d'échange des droits sociaux tel qu'il est arrêté entre les parties est fixé à 123 actions de la société IMMALDI ET COMPAGNIE pour 3 483 parts de la société LOCADIA.

Le nombre d'actions à émettre par IMMALDI ET COMPAGNIE est de 1 932, chiffre obtenu en appliquant au nombre d'actions LOCADIA le rapport d'échange de 123/3 483.

L'augmentation de capital sera donc de 2 946 300 euros (1 932 actions de nominal 1 525 euros).

La différence entre la valeur nette des biens apportés, soit 5 563 137 euros, et le montant de l'augmentation de capital, soit 2 946 300 euros, constituera une prime de fusion de 2 616 837 euros.

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 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 notre 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.

J'ai examiné, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2008 des sociétés STAIRBEL et LOCADIA. 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 STAIRBEL et LOCADIA 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, pour ce qui concerne les droits immobiliers apportés :

- j'ai contrôlé l'existence et la propriété des actifs immobiliers apportés,
- j'ai analysé la méthode de valorisation des immeubles proposée par les parties et vérifié 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 :
 - 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 aux actifs nets comptables apportés.

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

CONCLUSION

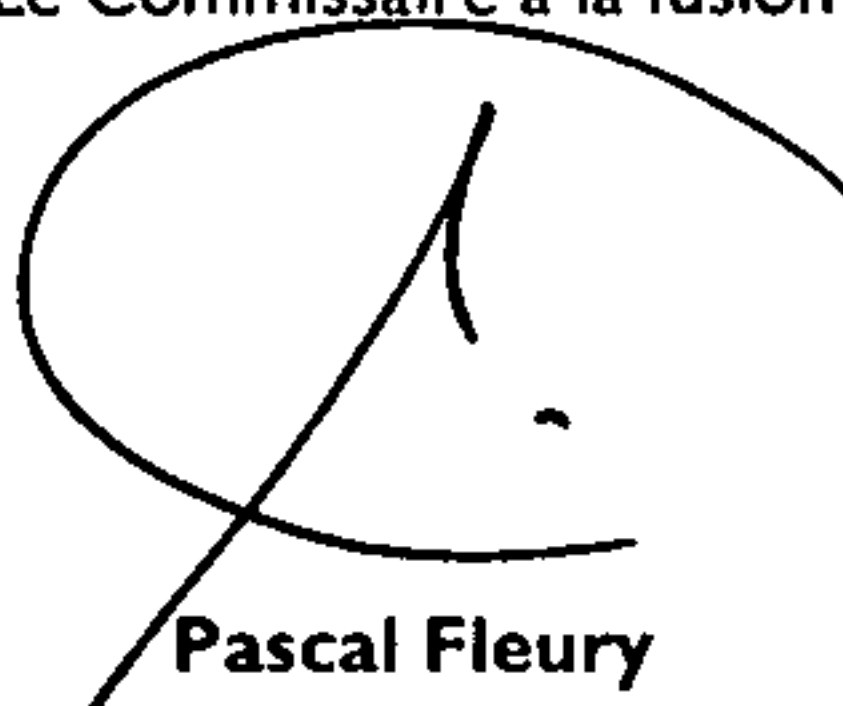
En conclusion de mes travaux, je suis d'avis que :

- la valeur des apports de la société STAIRBEL s'élevant à 4 712 766 n'est pas surévaluée,
- la valeur des apports de la société LOCADIA s'élevant à 5 563 137 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 handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a diagonal stroke and a small flourish.

Pascal Fleury

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris