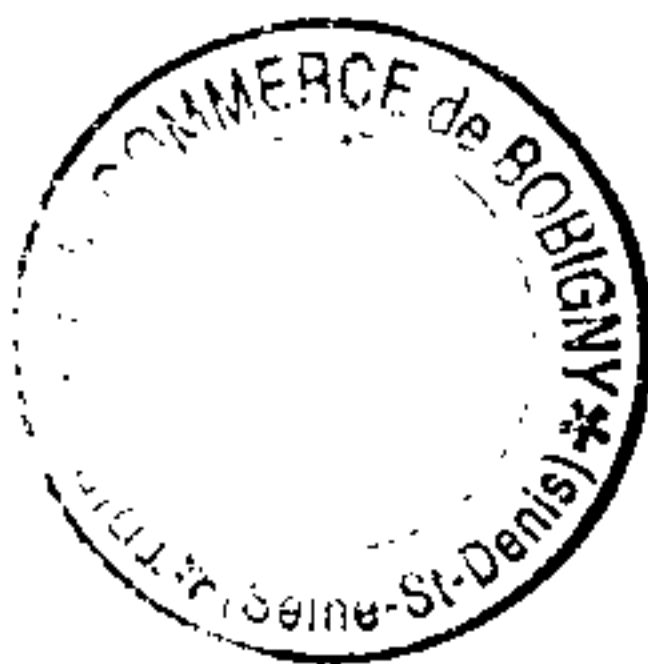


BERNARD G. MAILLET

*Expert près la
Cour d'Appel d'Orléans*



11

15

654



Expert-Comptable D.P.L.E.
Inscrit au tableau de l'Ordre de Paris

Diplômé de l'INTEC du CNAM

Commissaire aux Comptes

4 - 6, Rue Gambetta
93400 SAINT OUEN
Tél. 40 11 54 12 - 42 56 29 30
Mobile 07 64 95 11

94793/T2342/40-35

Saint Ouen, le 12 Janvier 1995

ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS
Société Anonyme au Capital de 153.955.610 F
129 Avenue Galliéni
93140 BONDY

RCS BOBIGNY B 542 086 616

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS ET A LA FUSION
DANS LA FUSION PAR ABSORPTION DE :

SOCIETE IMMOBILIERE POUR LA DISTRIBUTION SPECIALISEE-SIDIS
Société Anonyme au Capital de 625.000 F
14 Route d'Aulnay
93140 BONDY

RCS BOBIGNY B 331 129 353

ORDONNANCE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BOBIGNY
DU 16 DECEMBRE 1994

N° RQ : 1261/94

BERNARD G. MAILLET

*Expert près la
Cour d'Appel d'Orleans*

Expert-Comptable D.P.L.E.

Inscrit au tableau de l'Ordre de Paris

Diplômé de l'INTEC du CNAM

Commissaire aux Comptes

4 - 6, Rue Gambetta

93400 SAINT OUEN

Tél. 40 11 54 12 - 42 56 29 30

Mobile 07 64 95 11

Saint Ouen, le 12 Janvier 1995

94793/T2342/40-35

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Votre société envisage de procéder à une fusion par absorption de :

SOCIETE IMMOBILIERE POUR LA DISTRIBUTION SPECIALISEE (SIDIS)

Société Anonyme au Capital de 625.000 F

14 Route d'Aulnay

93140 BONDY

RCS BOBIGNY B 331 129 353

L'apport consiste essentiellement en :

- des terrains et des contrats de bail à construction.

Par ordonnance en date du 16 Décembre 1994, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bobigny a désigné en qualité de Commissaire aux Apports et de Commissaire à la Fusion :

Bernard G. MAILLET

4-6 Rue Gambetta

93400 SAINT OUEN

En application des articles 193 et 378-1 de la loi du 24 Juillet 1966,

J'ai l'honneur de vous rendre compte, par le présent rapport, de l'exécution de ma mission.

S.O.M.M.A.I.R.E

	Pages
I - <u>PRESENTATION DE L'OPERATION - CONTEXTE ECONOMIQUE</u>	
11 - Motifs et buts de l'opération	1
12 - Arrêté des comptes	1
13 - Régime fiscal	1
II - <u>DESCRIPTION DE L'APPORT</u>	2
III - <u>INVESTIGATIONS EFFECTUEES</u>	3
IV - <u>METHODES D'EVALUATION</u>	
41 - Terrains	4
42 - Eléments incorporels	4-5
43 - Période intercalaire	5
44 - Conclusions	5
V - <u>REMUNERATION DE L'APPORT</u>	6
VI - <u>CONCLUSIONS</u>	7

I - PRESENTATION DE L'OPERATION - CONTEXTE ECONOMIQUE**11 - MOTIFS ET BUTS DE L'OPERATION**

La fusion qui vous est proposée consiste en une rationalisation des structures du groupe destinée à alléger les coûts de gestion de l'ensemble constitué par l'absorbante et l'absorbée.

SIDIS perçoit les revenus de trois baux à construction concédés aux sociétés ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS et DARTY PROVENCE MEDITERRANEE.

L'opération permettra donc à ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS de devenir propriétaire des terrains et constructions dévolus à SIDIS.

Il a donc été décidé que ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS absorberait SIDIS.

ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS détient 100 % du capital de SIDIS, l'opération envisagée est donc une fusion simplifiée.

12 - ARRETE DES COMPTES

Les biens immobiliers et mobiliers apportés sont ceux existants à la date du 30 Janvier 1994.

Votre société deviendra alors débitrice des créanciers de la société absorbée au lieu et place de celle-ci.

Il est précisé qu'ETABLISSEMENT DARTY ET FILS sera propriétaire de l'universalité du patrimoine qui lui est apporté à compter de la réalisation définitive de la fusion, c'est-à-dire à l'issue de l'Assemblée Générale Extraordinaire statuant sur cette opération prévue le 26 Janvier 1995.

13 - REGIME FISCAL

Les sociétés concernées entendent placer l'opération d'apport sous le régime fiscal de faveur prévu :

- à l'article 210 A du Code Général des Impôts, en matière d'impôt sur les sociétés,
- à l'article 816 du Code Général des Impôts, en matière de droit d'enregistrement,
- aux articles 210 et 215 de l'annexe II du Code Général des Impôts en matière de régularisation de TVA.

Par l'option ainsi exercée pour une fusion simplifiée, ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS a pris tous les engagements de rigueur.

II - DESCRIPTION DE L'APPORT

SIDIS exploite au 29 Janvier 1994 par contrats de bail à construction, trois terrains situés l'un à Chambray les Tours lieu-dit "Les Carrés" (Inde et Loire), les autres dans la commune de Nîmes, lieu-dit "Font Jaysse".

Les actifs apportés et les passifs pris en charge sont présentés dans le Traité de Fusion par Absorption signé le 6 Décembre 1994 pages 6 à 9.

L'apport est constitué essentiellement par :

- les terrains propriété de SIDIS,
- les trois baux à construction,
- les créances et dettes liées à l'exploitation ainsi que l'ensemble des contrats y étant attachés.

L'apport se résume à :

. Actif apporté	6.419.092 F
. Passif pris en charge	2.758.852 F
Actif net apporté	<u>3.660.240 F</u>

Des correctifs ont été apportés aux valeurs figurant dans les comptes arrêtés au 29 Janvier 1994 :

- Les terrains ont été évalués dans le cadre de l'apport à 4.800.000 F.
- Les éléments incorporels afférents aux droits de recevoir gratuitement un immeuble au terme des trois baux à construction ont été valorisés à 1.600.000 F.
- La présentation et les valeurs des autres éléments apportés sont celles figurant dans les comptes arrêtés au 29 Janvier 1994 après affectation du résultat. Les comptes ont été approuvés par l'Assemblée Générale du 27 Mai 1994 et certifiés par le Commissaire aux Comptes de SIDIS.

III - INVESTIGATIONS EFFECTUEES

Pour mener à bien cette mission, j'ai procédé aux investigations que j'ai jugées nécessaires et suffisantes pour apprécier la consistance et l'évaluation des biens, actifs et dettes, apportés.

Après une prise de connaissance générale des deux sociétés, j'ai étudié le projet de traité de Fusion par absorption - projet et traité définitif signé le 6 Décembre 1994.

Les différents aspects financiers de l'opération ont été envisagés.

Il a été procédé à une revue comptable limitée des états financiers de la société SIDIS arrêtés au 29 Janvier 1994.

Les principaux aspects juridiques et fiscaux ont été examinés.

Conformément aux normes professionnelles, j'ai pris connaissance des rapports établis par mon confrère, commissaire aux comptes de SIDIS.

Le résultat dégagé pour la période de Février à Novembre 1994 a été considéré. Une simulation de résultat pour la période de Décembre 1994 et Janvier 1995 a été effectuée.

Une lettre d'affirmation en date du 11 Janvier 1995 a été délivrée par Monsieur Gérard BASINI précisant qu'aucun événement ou fait important n'est intervenu depuis le 29 Janvier 1994.

Diverses réunions de travail ont été tenues avec les responsables des deux sociétés.

D'une manière générale, il convient de souligner la courtoisie et l'esprit de coopération dans lesquels nous avons travaillé avec les représentants des deux sociétés.

IV - METHODES D'EVALUATION

Les apports de la société SIDIS sont principalement constitués de terrains et baux à construction situés à TOURS et NIMES.

Les autres biens et droits sont apportés pour leur valeur d'actif net figurant dans les comptes annuels arrêtés au 29 Janvier 1994 après affectation du résultat net et après distribution du dividende pour 68.750 F.

Dans l'ensemble les valeurs ainsi apportées sont conformes aux valeurs comptables inscrites dans les livres de SIDIS.

41 - TERRAINS

La valeur globale des terrains définie dans le projet de traité de fusion s'élève à 4.800.000 F.

L'apport est constitué de :

- 2 terrains situés sur la commune de Nimes lieu-dit "Font Jaysse" d'une superficie de 3145 m² et 2509 m².
- 1 terrain situé à Chambray les Tours, lieu-dit "Les Carrés" d'une superficie de 5200 m².

Ces immobilisations corporelles figurent dans les états financiers de SIDIS à hauteur de 3.400.100 F.

Aucune information récente relative aux modalités de valorisation de chacun des terrains n'ayant été communiqué, l'apport semble justifié pour la valeur comptable des éléments qui le constitue.

Ainsi, la valeur recevable pour le poste "terrains" sera corrigé de **(1.400 KF).**

42 - ELEMENTS INCORPORELS

Ils sont constitués de trois baux à construction, apportés pour une valeur globale de 1.600.000 F :

- Acte du 20 Mars 1985 consenti à ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS ayant pour objet la construction d'un bâtiment à usage commercial d'environ 1571 m² sur le terrain situé à Chambray les Tours.
- Acte du 21 Novembre 1985, consenti à DARTY PROVENCE MEDITERRANEE portant sur la construction d'un bâtiment commercial de 1665 m² à Nimes.

- Acte du 24 Novembre 1988 (et non 24 Novembre 1984, comme il est mentionné dans le projet de traité de fusion, page 7), consenti à DARTY PROVENCE MEDITERRANEE portant sur une extension aux 1665 m² existants, d'une surface de 600 m².

Cette évaluation n'a pas fait l'objet d'une justification détaillée par terrain.

L'économie de loyer réalisée par ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS du fait de l'opération de fusion envisagée peut être chiffrée à 3.000 KF.

Ainsi la valeur des baux à construction peut être corrigée de **+1.400 F.**

43 - PERIODE INTERCALAIRE

La fusion prendra effet à la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire de votre société appelée à statuer sur cette opération.

Le résultat provisoire d'exploitation dégagé au titre de la période de Février à Novembre 1994, ressort à +224 KF avant Impôt Sociétés.

L'estimation relative aux mois de Décembre 1994 et Janvier 1995 est également positive, l'activité étant structurellement bénéficiaire.

Il n'est donc pas nécessaire pour l'évaluation des apports de leur imputer en régularisation un résultat sur l'exploitation de l'entité absorbée entre le 30 Janvier 1994 et la date d'effet de la fusion.

44 - CONCLUSIONS

Compte tenu des développements qui précèdent, les valeurs d'apport retenues apparaissent globalement justifiées.

V - REMUNERATION DE L'APPORT

La société ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS détient 100 % des actions de SIDIS.

Les actions de SIDIS seront donc annulées sans émission d'action nouvelle par ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS.

Il n'y a pas lieu de définir un rapport d'échange.

Chez ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS la participation dans SA SIDIS figure pour **3.275.368 F**, (et non 3.273.648 F comme il est mentionné au projet de traité de fusion).

Cette participation sera annulée et un boni de fusion sera constaté pour **384.872 F**.

VI - CONCLUSIONS

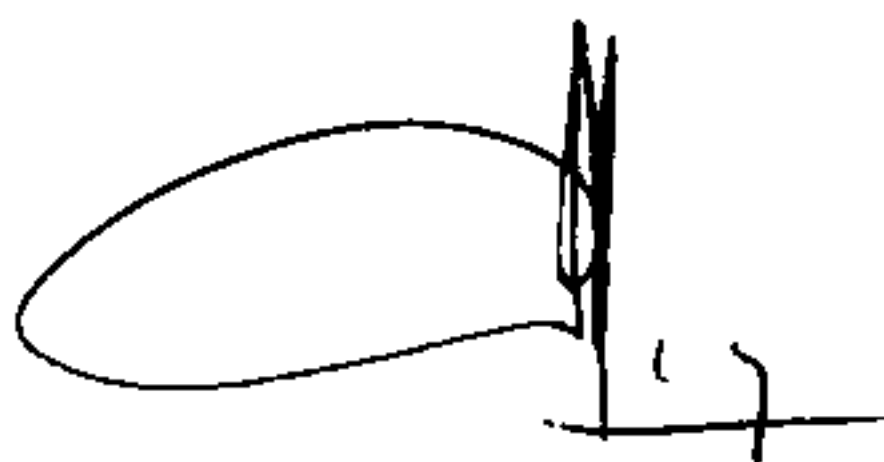
L'opération soumise à votre approbation, fusion par absorption de SIDIS, conduit à simplifier les structures du groupe DARTY.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports décrits dans le projet de fusion dont le total s'élève à 3.660.240 F.

La différence entre la valeur des biens et droits apportés, et pour ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS la valeur d'acquisition de la participation SIDIS, soit 384.872 F, constituera un boni de fusion, sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires de ETABLISSEMENTS DARTY ET FILS.

Fait et clos à Saint Ouen le 12 Janvier 1995



Bernard G. MAILLET
Commissaire aux Apports
Commissaire aux Comptes inscrit
Membre de la Compagnie Régionale de Paris