



RCS : EVRY

Code greffe : 7801

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 EVRY atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2006 B 00223


Numéro SIREN : 451 321 335

Nom ou dénomination : CARREFOUR HYPERMARCHES

Ce dépôt a été enregistré le 20/11/2013 sous le numéro de dépôt 13342



T A L E N Z
Entreprendre est un art majeur
Audit • Expertise Comptable • Conseil

Acte déposé au Greffe du Tribunal de Commerce d'EVRY	
	Le : 20 NOV. 2013
	Numéro : A13342

CARREFOUR HYPERMARCHES
Société par actions simplifiée

ZAE Saint Guénault
1 rue Jean MERMOZ
91002 EVRY

Rapport du commissaire aux apports
sur la valeur des apports

APPORT PARTIEL D'ACTIFS D'UN FONDS DE COMMERCE
« HYPERMARCHÉ CARREFOUR »
DE LA SOCIÉTÉ ALODIS A LA SOCIÉTÉ CARREFOUR HYPERMARCHES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS

Société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros

451 321 335 RCS Evry

FIDORG AUDIT

COMMISSARIAT AUX COMPTES - AUDIT

Le Trifide - 18 rue Claude Bloch - 14050 Caen Cedex 4 - Tel 02.31.46.23.23 - Télécopie 02.31.46.23.20
43 boulevard Haussmann - 75009 Paris - Tel 01.40.16.79.80 - Télécopie 01.40.16.79.81



Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports

Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décisions des associés uniques des sociétés CARREFOUR HYPERMARCHES et ALODIS en date du 15 juillet 2013 concernant l'apport d'un fonds de commerce « hypermarché CARREFOUR » devant être effectué par la société ALODIS au profit de la société CARREFOUR HYPERMARCHES, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L 225-147 du code de commerce. Par décisions des associés uniques des sociétés CARREFOUR HYPERMARCHES et ALODIS en date du 15 juillet 2013, il a été décidé de renoncer à la nomination d'un commissaire à la scission. Par conséquent, nous n'avons pas établi de rapport spécifique relatif à la rémunération des apports.

L'actif net apporté a été arrêté dans le projet de traité d'apport partiel d'actif signé par les mandataires des sociétés concernées en date du 11 octobre 2013. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous présentons nos constatations et conclusions selon le plan suivant :

- 1 - Présentation de l'opération et description de l'apport**
- 2 - Diligences et appréciation de la valeur de l'apport**
- 3 - Synthèse – points clés**
- 4 - Conclusion**



1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1 CONTEXTE DE L'OPERATION

La société CARREFOUR HYPERMARCHES exploite à ce jour en location gérance 133 fonds de commerce de type hypermarché, en ce compris le fonds de commerce d'hypermarché sis à TRANS EN PROVENCE appartenant à la société ALODIS.

L'opération d'apport partiel d'actifs par la société ALODIS du fonds de commerce d'hypermarché susvisé à la société CARREFOUR HYPERMARCHES s'inscrit dans le cadre d'une restructuration globale et d'une simplification du pôle hypermarchés du Groupe Carrefour visant notamment à regrouper la propriété et l'exploitation de 185 fonds de commerce d'hypermarchés au sein d'une structure unique : la société CARREFOUR HYPERMARCHES.

Cette opération sera concomitante à l'apport de 183 autres fonds de commerce d'hypermarchés par d'autres filiales du Groupe Carrefour au profit de la société CARREFOUR HYPERMARCHES.

1.2 SOCIETES CONCERNEES ET LIENS EN CAPITAL

1.2.1 Société bénéficiaire des apports : CARREFOUR HYPERMARCHES

- ▶ Dénomination : **CARREFOUR HYPERMARCHES**
- ▶ Forme juridique : Société par Actions Simplifiée
- ▶ Siège social : ZAE Saint Guénault – 1 rue Jean Mermoz - 91002 EVRY
- ▶ N° RCS : EVRY 451.321.335
- ▶ Capital social : 37 000 €
- ▶ Objet social :



La société a pour objet, en France et dans tous pays :

- La vente au détail de toutes denrées, tous produits bruts ou manufacturés, toutes matières premières et tous articles ou marchandises de toutes catégories, de toutes natures et de tous genres (y compris la vente et l'achat de véhicules terrestres à moteur et la revente de tous objets d'occasion), ainsi que de tous services susceptibles d'intéresser la clientèle ;
- L'achat, la vente en gros et en détail, l'importation, l'exportation, la fabrication, la conservation, la transformation, le conditionnement et l'emballage de ces matières, denrées, produits, articles ou marchandises et métaux précieux sous forme de déchets et ouvrages ;
- A cet effet, la création, l'acquisition, la location, la prise à bail ou la prise en gérance libre, l'exploitation en franchise ou autre, de tous fonds ou magasins, de tous locaux et terrains ou constructions nécessaires à l'objet ci-dessus, ainsi que l'achat de tous immeubles ou biens immobiliers et la construction de tous locaux ;
- L'installation, la mise au point et la cession de tous procédés et de toutes techniques de création et d'exploitation de magasins ; l'aide dans l'exploitation ou la direction d'une entreprise commerciale, y compris en qualité de franchiseur ;
- L'acquisition, l'obtention, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets, marques ou licences concernant ces activités, la création de tous labels ;
- Toutes activités de commissionnaire de transport ;
- La prise d'intérêts et la participation directe ou indirecte dans toutes sociétés ou entreprises, créées ou à créer par tous moyens, créations de sociétés, apports, souscriptions d'actions, d'obligations ou autres titres- acquisitions de droits sociaux en nom collectif, en commandite ou en participation, fusion alliance et par tous autres moyens et sous toutes autres formes utilisées en France et à l'étranger et toutes prestations de services administratifs, juridiques, comptables et financiers ;
- Elle peut agir en tous pays directement ou indirectement pour son compte ou celui de tiers, soit seule, soit en association, participation, groupement de société, avec toutes autres personnes ou sociétés et réaliser sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet ;
- Elle peut prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et affaires françaises ou étrangères, quel qu'en soit l'objet ;
- Et, d'une façon générale, toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières et financières, se rapportant directement ou indirectement ou pouvant être utiles à cet objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

► Commissaires aux comptes

: **DELOITTE & ASSOCIES**

185 avenue Charles de Gaulle,
92524 NEUILLY-SUR-SEINE

MAZARS

61 Rue Henri Regnault,
92400 COURBEVOIE



1.2.2 Société Apporteuse : ALODIS

▶ Dénomination	:	ALODIS
▶ Forme juridique	:	Société par Actions Simplifiée
▶ Siège social	:	ZI route de Paris – 14120 Mondeville
▶ N° RCS	:	CAEN 345.130.306
▶ Capital Social	:	42 775 030 €
▶ Objet social	:	

La société a pour objet :

- La distribution de tous produits et la fourniture de tous services susceptibles, par leur nature, d'être utilisés par les consommateurs.
- L'étude, la promotion et la mise en œuvre directement ou par l'intermédiaire de toutes tierces entreprises des techniques commerciales appropriées à cette distribution.
- Le concours qu'elle peut être conduite à prêter aux commerçants faisant négoce des produits et denrées compris dans son objet pour la recherche et l'installation des points de vente, l'étude et la fourniture du matériel nécessaire à l'équipement des établissements des intéressés.
- La substitution aux entreprises affiliées dans la mise en œuvre des moyens nécessaires à l'exécution des contrats d'affiliation.
- La création, l'acquisition, la location, la prise à bail ou prêt-bail, l'installation, l'exploitation, la mise en location gérance de tous établissements se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées.
- La participation directe ou indirecte de la société dans les opérations financières pouvant se rattacher à l'objet social notamment par voie de création de sociétés nouvelles d'apports, d'achats de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance ou autrement.
- Et généralement toutes opérations commerciales et immobilières pouvant se rattacher directement à l'objet social.

▶ Commissaire aux comptes : KPMG
2 Bis rue de Villiers,
92300 LEVALLOIS PERRET

1.2.3 Liens entre les sociétés

1.2.3.1 *Liens en capital*

Les sociétés ALODIS et CARREFOUR HYPERMARCHES sont des filiales directes ou indirectes de la société CARREFOUR, Société Anonyme au capital de 1 809 960 480 € et dont le siège social est Boulogne Billancourt (92100) – 33, avenue Emile Zola, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 652 014 051, holding du groupe CARREFOUR.



1.2.3.2 *Dirigeants communs*

Aucun dirigeant commun n'est à relever.

1.3 DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.3.1 **Caractéristiques essentielle de l'apport et condition suspensive**

Le présent apport est soumis par décision des sociétés concernées par l'opération au régime juridique des scissions prévu à l'article L 236-22 du code de commerce.

Les associés uniques des sociétés participant à l'opération ayant décidé à l'unanimité de ne pas nommer un commissaire à la scission chargé d'établir un rapport sur la rémunération des apports, nous n'avons par conséquent pas établi un rapport séparé sur la rémunération des apports effectués et son caractère équitable.

Sur le plan fiscal, les sociétés apporteuse et bénéficiaire de l'apport entendent placer, conformément aux dispositions de l'article 210 B – 3 du Code Général des Impôts, le présent apport sous le régime de faveur des fusions prévu à l'article 210 A dudit code. Il est précisé que l'application du régime de l'article 210 B du Code Général des Impôts est subordonnée à l'obtention d'un agrément de la Direction Générale des Finances Publiques.

Les autres régimes appliqués en matière de TVA et des autres impôts et taxes sont exposés dans le projet d'apport partiel d'actifs.

La société CARREFOUR HYPERMARCHES sera propriétaire des biens et droits apportés par la société ALODIS à compter du jour de la réalisation définitive de l'apport partiel d'actifs sans effet rétroactif.

Si à la date de réalisation définitive, l'actif apporté s'avérait différent à celui déterminé dans le traité d'apport, la différence sera directement comptabilisée par imputation ou par augmentation de la prime d'apport, de telle sorte que le montant de l'augmentation de capital corrélative aux apports reste intangible.

L'apport partiel d'actifs objet des présentes est soumis aux conditions suspensives suivantes et ne deviendra définitif que sous réserve et du seul fait de leur levée :

- i) obtention de la Direction Générale des Finances Publiques de l'agrément pour le bénéfice du régime fiscal de faveur des fusions prévu aux articles 210-A et suivants du Code Général des Impôts ;
- ii) approbation par les associés de la société ALODIS de l'apport de sa Branche d'Activité de fonds de commerce d'hypermarché à la société CARREFOUR HYPERMARCHES ;
- iii) approbation par l'associé unique de la société CARREFOUR HYPERMARCHES de l'apport de la branche complète d'activité de fonds de commerce d'hypermarché de la société ALODIS, de l'augmentation de capital correspondante ainsi que de la prime d'apport en résultant.



Ces conditions suspensives devront avoir été réalisées au plus tard le 31 décembre 2013, à défaut de quoi le présent projet d'apport partiel d'actifs sera réputé de plein droit caduc et de nul effet, sans formalité et sans qu'il y ait lieu à paiement d'indemnité de part et d'autre.

1.3.2 Rémunération de l'apport

Il ressort du projet de traité d'apport que la rémunération des apports doit se traduire par la création de :

- 615 actions nouvelles de la société CARREFOUR HYPERMARCHES au profit de la société ALODIS.

Il est rappelé que les opérations sont soumises au régime juridique des scissions. Comme indiqué précédemment, nous n'avons pas été amenés à établir un rapport relatif à la rémunération des apports.

1.3.2.1 Augmentation de capital

La valeur nominale des actions de la société CARREFOUR HYPERMARCHES étant de 100 euros, l'augmentation de capital au profit de la société apporteuse sera de :

- ALODIS : 615 actions x 100 € = 61.500 euros.

1.3.2.2 Prime d'apport

La différence entre les apports soit 269 102,36 € et l'augmentation de capital soit 61.500 € constitue la prime d'apport pour un montant de 207.602,36 €.

1.4 PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

En application du règlement CRC n°2004-01, et s'agissant de sociétés sous contrôle commun, les éléments d'actif transmis et de passif pris en charge ont été repris pour leurs valeurs nettes comptables telles qu'elles figurent dans les comptes de la société apporteuse au 30 juin 2013. Il est néanmoins précisé que les dotations aux amortissements relatives aux immobilisations apportées ont été estimées au 30 novembre 2013, date présumée d'approbation de ladite opération par les parties.



1.4.2 Description de l'apport

Selon le traité du 11/10/2013, les apports prévus sont résumés ainsi :

La société ALODIS apporte à la société CARREFOUR HYPERMARCHES, sous les garanties ordinaires, la branche d'activité correspondant à 1 fonds de commerce d'hypermarché situé à :

FONDS DE COMMERCE HYPERMARCHES	ADRESSE
TRANS EN PROVENCE	Route Nationale 555 83720 TRANS EN PROVENCE

- Actif net apporté	269.102,36 €
- Passif pris en charge	- 0,00 €

Actif net apporté	269.102,36 €

Le fonds de commerce apporté est actuellement donné en location gérance à la société CARREFOUR HYPERMARCHES.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DES APPORTS

2.1 DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour contrôler la réalité des biens apportés et apprécier la valeur des apports, en effectuant notamment les travaux suivants :

- Rencontre avec les directions juridiques et financières du groupe CARREFOUR afin de comprendre les modalités de l'opération.
- Examen du traité d'apport.
- Contrôle de la réalité et de la propriété des actifs transférés et des passifs pris en charge au 30/06/2013. Nous avons en particulier contrôlé la propriété des fonds de commerce apportés.
- Revue des documents juridiques des sociétés participant à l'opération.
- Examen des valeurs individuelles proposées dans le traité d'apport et correspondant, ainsi qu'il est précisé antérieurement aux valeurs nettes comptables qu'elles avaient dans le bilan de la société apporteuse établi au 30



juin 2013. Il convient de préciser que les dotations aux amortissements ont été estimées jusqu'au 30 novembre 2013, date présumée de réalisation de l'opération. De même, il a été tenu compte des mouvements connus début septembre 2013 affectant l'actif immobilisé apporté.

- Revue des éléments de valorisation de la branche d'activité apportée correspondant à 1 fonds de commerce apporté.
- Examen des événements survenus entre le 30 juin 2013 et la date d'établissement du présent rapport pouvant avoir une incidence sur les actifs et passifs apportés.
- Obtention d'une lettre d'affirmation sur les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission.

Enfin, nous avons effectué les travaux complémentaires qui nous ont paru nécessaires dans le cadre de l'appréciation de la valeur de l'apport.

Nous nous sommes assuré que les comptes au 31 décembre 2012 des sociétés apporteuse et bénéficiaire ont été certifiés et approuvés.

Aucune inscription relative aux apports n'a été mentionnée dans le traité d'apport et aucune inscription ne nous a été signalée.

2.2 APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DE L'APPORT ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

Comme il est précisé précédemment, l'opération d'apport envisagée s'inscrit dans le cadre d'une opération de réorganisation interne au sein du groupe CARREFOUR.

A l'issue des contrôles effectués et des informations recueillies, nous estimons que le principe de l'évaluation des apports effectués par la société apporteuse pour leur valeur nette comptable, est approprié à l'opération et ce, conformément aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 (JO du 7 Juin 2004), relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, s'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun.

S'agissant d'une opération d'apport intra-groupe, la conformité de cette méthode de valorisation avec la réglementation comptable n'appelle pas de commentaire particulier.

2.3 REALITE DE L'APPORT

Nous nous sommes assurés de la réalité des apports, notamment par vérification de l'existence des actifs apportés en revoyant le dossier de travail et les éléments mis à notre disposition par le Groupe Carrefour.

Nous nous sommes assurés de la réalité du fonds de commerce d'hypermarché CARREFOUR apporté. Ce fonds de commerce est actuellement donné en location gérance à la société



CARREFOUR HYPERMARCHES. Nous avons contrôlé que le contrat de location gérance comprenait le fonds de commerce apporté. Nous avons également obtenu l'état L-BIS fourni par le tribunal de commerce justifiant la propriété du fonds de commerce apporté.

Nous avons contrôlé que les actifs étaient libres de tout nantissement et que l'apporteuse en avait une libre propriété, en nous faisant confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

Nous avons pu ainsi nous assurer de la pleine propriété des fonds de commerce apportés à la date de signature du traité d'apport.

2.4 APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

Nous avons aussi pris connaissance des états financiers établis au 31 décembre 2012 et au 30 juin 2013 produits par la société ALODIS afin de nous assurer de la correcte valorisation des apports pris individuellement concernant la branche d'activité apportée. En effet, les éléments d'actifs ont été apportés pour leur valeur nette comptable telle qu'elle apparaît dans les comptes de la société ALODIS établis au 30 juin 2013.

Les comptes clos au 31 décembre 2012 de la société ALODIS ont été certifiés sans réserve et sans observations par le commissaire aux comptes de la société. Une attestation du commissaire aux comptes sur la valeur nette comptable des immobilisations au 30 juin 2013 a également été obtenue.

Les travaux effectués appellent de notre part les remarques suivantes :

- Il est précisé que compte tenu de l'effet immédiat des apports à la date des décisions des sociétés participant à l'opération prévues le 30 novembre 2013 par rapport à leur date estimée, certains postes actifs seront ajustés sans pour autant que soit modifiée l'augmentation de capital. Notre appréciation de la valeur des apports ainsi que de la libération de l'augmentation de capital prévue au traité d'apport n'a de pertinence qu'à la date d'émission du présent rapport. La consistance ainsi que la valeur des apports à la date des décisions des associés des sociétés participant à l'opération sera mécaniquement modifiée.
- Il convient de préciser que les dotations aux amortissements concernant les immobilisations apportées ont été estimées jusqu'au 30 novembre 2013, date présumée d'approbation de l'opération par les parties. En outre, les mouvements d'immobilisations connus à début septembre 2013 ont également été pris en compte afin d'estimer au plus juste la valeur nette comptable de l'apport au 30 novembre 2013 (date présumée d'effet de l'opération).
- Les apports ne comprennent que des éléments d'actifs immobilisés rattachables aux fonds de commerce apporté. L'apport ne comporte aucun élément d'actif circulant (créances-trésorerie) et aucun élément de passif. Le fonds de commerce apporté est donné en location gérance et il a été considéré comme non significatif le besoin en fonds de roulement rattachable au fonds de commerce apporté.



Ces contrôles et nos diligences complémentaires ne remettent pas en cause les valeurs retenues.

Valeur globale des apports

A l'effet d'apprécier la valeur globale des apports, nous avons analysé la valeur réelle de la branche d'activité apportée prise dans son ensemble.

L'évaluation des actifs apportés à savoir les fonds de commerce hypermarché CARREFOUR a été confiée à un tiers évaluateur.

La valeur globale de la branche d'activité apportée a été déterminée en effectuant une approche multicritères. Deux méthodes d'évaluation ont ainsi été retenues :

- **Méthode des transactions comparables** : cette approche a consisté à déterminer des multiples de référence (multiple de chiffre d'affaires hors taxes et hors essence et multiple d'EBITDA) en fonction de transactions récentes. Ces multiples de référence ont été appliqués à chaque fonds de commerce apporté.
- **Méthode basée sur la profitabilité** : cette approche a consisté à tenir compte de la marge d'EBIT prospective par magasin. Pour appliquer cette méthode, il a été tenu compte du plan stratégique de l'activité hypermarchés CARREFOUR établi sur une période de 3 ans.

Il ressort du rapport d'évaluation que la moyenne de ces deux méthodes abouti à une valeur réelle de la branche d'activité apportée estimée à 43 403 319 € (pour rappel la valeur nette comptable des actifs apportés s'élève à 269 102,36 €). Cette valeur réelle estimée est supérieure à la valeur nette comptable des actifs apportés.

A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur des apports de la société apporteuse pris dans leur ensemble, qui excède globalement leur valeur nette comptable.



3. SYNTHÈSE – POINTS CLÉS

L'opération soumise à votre approbation s'inscrit dans le cadre plus général d'une restructuration interne au groupe CARREFOUR.

Conformément aux dispositions réglementaires, les parties ont décidé de retenir comme valeur d'apport des éléments actifs transférés, leurs valeurs nettes comptables.

Le principe de valorisation ainsi retenu par les parties n'appelle pas de remarque de notre part.

Il est précisé que compte tenu de l'effet immédiat des apports à la date des décisions des associés des sociétés participant à l'opération prévues au 30 novembre 2013 par rapport à leur date de pesée (30/06/2013), certains postes d'actifs et passifs seront ajustés sans pour autant que soit modifiée l'augmentation de capital.

Notre appréciation de la valeur des apports ainsi que de la libération de l'augmentation de capital prévus au traité d'apport n'a de pertinence qu'à la date d'émission du présent rapport.

La consistance ainsi que la valeur des apports à la date des décisions des associés des sociétés participant à l'opération sera mécaniquement modifiée.

A la date d'établissement du présent rapport, nos travaux relatifs à l'appréciation de la valeur individuelle et globale des apports ne remettent pas en cause la valeur globale des apports.



4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que les observations précédemment formulées ne sont pas de nature à affecter la valeur globale des apports s'élevant à 269.102,36 € et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport partiel d'actifs, majoré de la prime d'émission.

Fait à Caen, le 15 novembre 2013

Le Commissaire aux apports

FIDORG AUDIT
Représentée par
ERIC BATTEUR