



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 19/06/2014 sous le numéro de dépôt 7419



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 19 ^e JUIN 2014 Numéro : A 7419

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
DE LA SOCIETE SOFODIS
A LA SOCIETE CARREFOUR HYPERMARCHES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS**

Société par actions simplifiée au capital de 4.887.100 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
62 rue de la Chaussée d'Antin - 75009 Paris - Tel 01.40.16.79.80 - Télécopie 01.40.16.79.81

www.TALENZ.fr



Mesdames, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision des associés de la société CARREFOUR HYPERMARCHES en date du 05 mars 2014 et par décision de l'associée unique de la société SOFODIS en date du 05 mars 2014 concernant l'apport l'apport partiel d'actifs devant être effectué par la société SOFODIS 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 décision des associés de la société CARREFOUR HYPERMARCHES en date du 05 mars 2014 et par décision de l'associée unique de la société SOFODIS en date du 05 mars 2014, 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 07 mai 2014. 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

L'opération d'apport partiel d'actifs par la société SOFODIS de sa branche complète d'activité correspondant à tous les biens et droits immobiliers attachés (en ce compris les titres de participation y afférents) à l'exploitation de centres commerciaux sous enseigne CARREFOUR (sis à Fougères et à Saint Martin des Champs) à la société CARREFOUR HYPERMARCHES s'inscrit dans la continuité de l'opération d'apport partiel d'actifs par la société SOFODIS de sa branche complète des fonds de commerces d'hypermarchés au profit de la société CARREFOUR HYPERMARCHES réalisée le 30 novembre 2013.

1.2 SOCIETES CONCERNEES ET LIENS EN CAPITAL

1.2.1 Société bénéficiaire : CARREFOUR HYPERMARCHES

- ▶ Dénomination : **CARREFOUR HYPERMARCHES**
- ▶ Forme juridique : Société par Actions Simplifiée
- ▶ Siège social : 1 rue Jean Mermoz
ZAE Saint Guénault
91002 EVRY
- ▶ N° RCS : EVRY 451 321 335
- ▶ Capital social : 4.887.100 euros
- ▶ 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 ET ASSOCIES**
185 Avenue Charles de Gaulle
92524 NEUILLY-SUR-SEINE

CABINET MAZARS
61 Rue Henri Regnault,
92400 COURBEVOIE

1.2.2 Société Apporteuse : **SOFODIS**

▶ Dénomination	:	SOFODIS
▶ Forme juridique	:	Société par Actions Simplifiée
▶ Siège social	:	Route de Paris – Zone Industrielle 14120 MONDEVILLE
▶ N° RCS	:	CAEN 729.201.384
▶ Capital Social	:	8 383 578 euros
▶ Objet social	:	



La société a pour objet :

- 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 ouvrages en métaux précieux ;
- à 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 ;
- 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.

► Commissaire aux comptes : **CABINET MAZARS**
61 Rue Henri Regnault,
92400 COURBEVOIE



1.2.3 Liens entre les sociétés

1.2.3.1 Liens en capital

Les sociétés SOFODIS et CARREFOUR HYPERMARCHES sont des filiales directes ou indirectes de la société CARREFOUR, Société Anonyme au capital de 1 837 284 772,50 € 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.

La société SOFODIS détient 0,51 % du capital de la société CARREFOUR HYPERMARCHES.

1.2.3.2 Dirigeants communs

Aucun dirigeant commun n'est à relever.

1.3 DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport et conditions suspensives

Le présent apport est soumis pas décision des sociétés concernées par l'opération au régime juridique des scissions prévu à l'article L236-22 du code de commerce.

Les associés 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 SOFODIS 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 l'associé unique de la société SOFODIS des comptes clos le 31 décembre 2013 et du présent projet d'apport partiel d'actifs ;
- iii) Approbation par les associés de la société CARREFOUR HYPERMARCHES des comptes clos le 31 décembre 2013, du présent projet d'apport partiel d'actifs, de l'augmentation de capital correspondante ainsi que de la prime d'apport en résultant.

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal des délibérations des associés de la société apporteuse et de la société CARREFOUR HYPERMARCHES.

1.3.2 Rémunération des apports

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

- 373 actions nouvelles de la société CARREFOUR HYPERMARCHES au profit de la société SOFODIS.

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 :

- SOFODIS : 373 actions x 100 € = 37 300 euros.

1.3.2.2 Prime d'apport

La différence entre les apports soit 2.793.717 € et l'augmentation de capital soit 37.300 € constitue la prime d'apport pour un montant de 2.756.417 €.



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 31 décembre 2013. Il est néanmoins précisé que les dotations aux amortissements relatives aux immobilisations apportées ont été estimées au 30 juin 2014, date présumée d'approbation de ladite opération par les parties.

1.4.2 Description de l'apport

Selon le traité du 07/05/2014, les apports prévus sont résumés ainsi :

La société SOFODIS apporte à la société CARREFOUR HYPERMARCHES, sous les garanties ordinaires, la branche d'activité correspondant à correspondant à tous les biens et droits immobiliers attachés à l'exploitation de deux centres commerciaux sous enseigne CARREFOUR situés à Fougères (35) et Saint Martin des Champs (50).

Concernant le fonds de commerce de Saint Martin des Champs, il est précisé que l'apport de biens et droits immobiliers porte sur 100 % des titres de la SCI LA SEE.

L'actif net apporté est détaillé dans le traité d'apport et ses annexes :

- Actif net apporté	2 793 928 €
- Passif pris en charge	211 €

Actif net apporté	2 793 717 €



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 31/12/2013. Nous avons en particulier contrôlé la propriété des actifs immobiliers 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 31 décembre 2013. Il convient de préciser que les dotations aux amortissements ont été estimées jusqu'au 30 juin 2014, date présumée de réalisation de l'opération.
- Revue des éléments de valorisation de la branche d'activité apportée correspondant à aux actifs et droits immobiliers apportés (en ce compris les titres de participation y afférents) attachés à l'exploitation du centre commercial sous enseigne CARREFOUR sis à FOUGERES (35) et SAINT MARTIN DES CHAMPS (50).
- Examen des événements survenus entre le 31 décembre 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 2013 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 des actifs et droits immobiliers apportés attachés à l'exploitation du centre commercial sous enseigne CARREFOUR sis à FOUGERES (35) et SAINT MARTIN DES CHAMPS (50).

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 actifs immobiliers apportés à la date de signature du traité d'apport.



2.4 APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

Valeur individuelle des apports

Nous avons aussi pris connaissance des états financiers établis au 31 décembre 2013 produits par la société SOFODIS 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 SOFODIS établis au 31 décembre 2013.

Les comptes clos au 31 décembre 2013 de la société SOFODIS ont été certifiés sans réserve et sans observations par le commissaire aux comptes de la société.

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 associés des sociétés participant à l'opération prévues le 30 juin 2014 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.

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 biens et droits immobiliers attachés à l'exploitation de centres commerciaux sous enseigne CARREFOUR situés à FOUGERES (35) et SAINT MARTIN DES CHAMPS a été confiée à des experts immobiliers.

Il ressort du rapport d'expertise immobilière une valeur réelle de la branche d'activité apportée estimée à 19 870 000 € (pour rappel la valeur nette comptable des actifs apportés s'élève à 2 793 717 €). 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 CLES

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 juin 2014 par rapport à leur date de pesée (31/12/2013), 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 2 793 717 € 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 17 juin 2014

Le Commissaire aux apports

FIDORG AUDIT
Représentée par
ERIC BATTEUR