

Duplicata
GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE SAINT-DENIS (REUNION)
5 Avenue André MALRAUX - CS 81027
97495 SAINTE CLOTILDE CEDEX

RECEPISSE DE DEPOT

ALSEI OCEAN INDIEN
40 rue Louis Breguet - ZAC 2000
97420 Le port

V/REF :
N/REF : 2010 B 647 / 2017-A-4529

Le greffier du tribunal de commerce de Saint-Denis certifie qu'il a reçu le 10/11/2017, les actes suivants :

Rapport du commissaire aux apports en date du 20/10/2017
- Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports de titres "immobilière Coeur de
Ville" effectués par la société OPTIMUS le 20 octobre 2017

Concernant la société

ALSEI OCEAN INDIEN
Société par actions simplifiée
40 rue Louis Breguet - ZAC 2000
97420 Le port

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2017-A-4529 le 12/12/2017
R.C.S. ST DENIS DE LA REUNION TGI 520 658 691 (2010 B 647)

Fait à SAINT- DENIS le 12/12/2017,
LE GREFFIER





ENVOI EN GED

GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE SAINT-DENIS (REUNION)
5 Avenue André MALRAUX - CS 81027
97495 SAINTE CLOTILDE CEDEX

ALSEI OCEAN INDIEN

40, rue Louis Breguet - ZAC 2000
97420 Le port

Date Chrono : 12/12/2017

Type de document : Rapport du commissaire aux apports

N° de Gestion : 2010 B 647

N° de dépôt : 2017A4529

Siren : 520 658 691



GED00348356

2017/A/4529

20163647

ALSEI OCEAN INDIEN

Société par Actions Simplifiée au Capital de 240.000 €

Siège social : 40, rue Louis Breguet – 97420 Le Port

R.C.S. : St Denis de la Réunion 520 658 691

Rapport du Commissaire aux Apports sur la valeur des apports de titres « Immobilière Cœur de Ville » effectués par la société Optimus

Philippe COQUEREAU
42 rue d'Artois
75008 Paris

SAS Alsei Océan Indien – Apport de titres
Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

Aux associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés de la société Alsei OI en date du 14 juin 2017, concernant les apports en nature devant être effectués à votre société par la société Optimus, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L 225-14 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport annexé au présent rapport. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération projetée et description des apports
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion



1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

11. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par la société Optimus s'inscrit dans le cadre d'une réorganisation de la société Alsei Océan Indien.

12. Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

121. Société apporteuse : Optimus

La société Optimus est une société par actions simplifiée au capital de 1 287 000 € dont le siège social est 10, rue Venerosy Raymond - 97420 Le Port. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Saint Denis de la Réunion sous le numéro 503 062 226 depuis le 15 avril 2008 et est représentée par Monsieur Jacques Tanguy en sa qualité de gérant de la société Schiff, elle-même présidente de la société Optimus.

La société apporteuse a pour objet, dans le département de la Réunion, de Mayotte et dans tous pays situés dans l'Océan Indien (i) la réalisation de toutes opérations immobilières de logements ou ensemble mixte à condition qu'il inclut la réalisation de logements, ainsi que la réalisation d'études et de toutes prestations non réglementées se rapportant à ces activités et plus particulièrement la promotion immobilière, la maîtrise d'ouvrage en direct ou en déléguée, les opérations de lotissement ainsi que toutes activités concourant à la valorisation du patrimoine immobilier, ainsi qu'éventuellement l'activité de marchand de biens, (ii) la participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet social ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser son extension ou son développement, et (iii) plus généralement, toutes opérations, de quelque nature que ce soit, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

122. Société bénéficiaire : Alsei Océan Indien

La société Alsei Océan Indien est une société par actions simplifiée au capital de 240 000 € dont le siège social est 40, rue Louis Breguet - 97420 Le Port. Elle est immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Saint Denis de la Réunion sous le numéro 520 658 691 depuis le 7 mai 2010 et est représentée par Monsieur Jean-Christophe Courné-Noléo en qualité de président.



La société bénéficiaire a pour objet, dans le département de la Réunion, de Mayotte et dans tous pays situés dans l'Océan Indien (i) la réalisation de toutes opérations immobilières ainsi que la réalisation d'études et de toutes prestations non réglementées se rapportant à ces activités et plus particulièrement la promotion immobilière, la maîtrise d'ouvrage en direct ou en déléguée, les opérations de lotissement ainsi que toutes activités concourant à la valorisation du patrimoine immobilier, ainsi qu'éventuellement l'activité de marchand de biens, (ii) la participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet social ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser son extension ou son développement, et (iii) plus généralement, toutes opérations, de quelque nature que ce soit, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

123. Société dont les titres sont apportés : Immobilière Cœur de Ville (ICV)

La société ICV est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros dont le siège social est 29, rue Youri Gagarine- 97419 La Possession, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de saint Denis de la Réunion sous le numéro 792 489 767.

Son capital, composé de 1.000 actions, est détenu par :

- La société Optimus : 500 actions
- Newco Immobilière Cœur de Ville : 500 actions

13. Description de l'opération

L'opération envisagée consiste en l'apport à la société Alsei Océan Indien de 500 actions de la société Immobilière Cœur de Ville, représentant 50% de son capital social.

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

131. Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport prendra effet à compter de la date des décisions de l'assemblée générale extraordinaire d'Alsei Océan Indien approuvant l'apport et procédant à l'augmentation de capital en rémunération de cet apport.

132. Conditions suspensives

L'apport ne deviendra définitif qu'après réalisation de la condition suspensive suivante :

- approbation par la société bénéficiaire de l'évaluation de l'apport et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital d'Alsei Océan Indien, conformément à la loi.

La réalisation de cette condition suspensive devra intervenir au plus tard le 30 octobre 2017. A défaut, le contrat d'apport sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre, sauf prorogation d'un commun accord.

133. Rémunération des apports

En rémunération de l'apport, il sera attribué à la société Optimus 32 500 actions de la société Alsei Océan Indien, de 1 euro de valeur nominale chacune, émises avec une prime d'apport de 14,31 €, soit une prime d'apport totale de 465 075 €.

14. Présentation des apports

141. Méthode d'évaluation retenue

Après l'apport, aucun actionnaire de la société absorbée ne prenant le contrôle de la société absorbante, la présente opération ne constitue pas une opération « à l'envers » au sens du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

S'agissant d'une opération réalisée à l'endroit impliquant des sociétés sous contrôle distinct, pour la détermination des valeurs d'apport, il a été décidé de retenir les valeurs réelles des actifs et passifs transmis par la société absorbée et ce, conformément aux dispositions du Règlement précité.

142. Description de l'apport

Aux termes de la convention d'apport signée par les parties en présence, les 500 titres de la société Immobilière Cœur de Ville dont l'apport est envisagé ont été évalués à leur valeur réelle estimée à un total de 497 575 €.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

21. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les travaux que j'ai estimé nécessaires pour :

- vérifier la réalité de l'apport ;
- contrôler la valeur attribuée à l'apport.

Mes principales diligences ont notamment consisté en :

- la prise de connaissance générale de l'opération et son environnement ;
- l'examen du projet de traité d'apport et des documents juridiques relatifs aux sociétés en présence ;
- la vérification de la détention des actions apportées à la date du présent rapport ;
- l'examen de l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties ;



- la revue de la transaction intervenue en avril 2016 et servant de base à la détermination de la valeur de la société ;
- la revue des événements postérieurs à cette transaction ;
- l'obtention d'une lettre d'affirmation émise par le président de la société SAS ICV, confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant remettre en cause de façon significative la valeur des titres apportés.

22. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de leur conformité à la réglementation comptable

S'agissant d'une opération à l'endroit entre sociétés sous contrôle distinct, les valeurs d'apport à retenir sont les valeurs réelles.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

23. Réalité des apports

La réalité de l'apport a été appréciée par

- la revue des statuts à jour de la SAS Immobilière Cœur de Ville,
- le registre de mouvements de titres.

24. Appréciation de la valeur des apports

241. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties sur la base de la valeur future des droits à bâtir détenus par la société concernant les ilots 8 et 10 du programme « Cœur de ville – La Possession » et par comparaison avec la valeur retenue lors de la cession de titres de la société en avril 2016 et compte tenu qu'aucun événement significatif n'est intervenu depuis cette date, susceptible de remettre en cause la valeur retenue.

242. Valorisation de la société dont les titres sont apportés

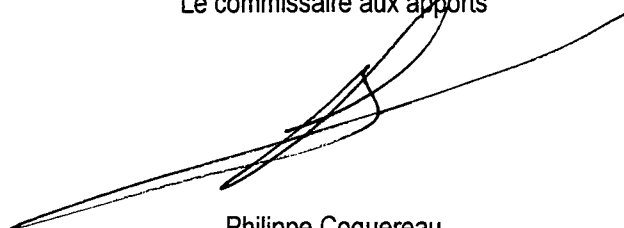
Pour apprécier la valeur de l'apport, je me suis assuré qu'aucun événement postérieur à la transaction intervenue en avril 2016 n'est venu diminuer la valeur des actifs incorporels de la société ICV que constituent les droits à bâtir dont elle dispose sur le programme Cœur de Ville à la Possession.

3. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à un total de 497 575 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Paris, le 20 octobre 2017

Le commissaire aux apports

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Philippe Coquereau

CONTRAT D'APPORT ICV

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

OPTIMUS, société par actions simplifiée au capital de 1.287.000 euros, dont le siège social est 10, rue Venerosy Raymond 97420 Le Port, immatriculée sous le numéro 503 062 226 RCS Saint Denis de la Réunion, représentée par son Président, la société SHIFT SARL, elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Jacques Tanguy,

ci-après dénommée l'« **Apporteuse** »
Soussignée de Première Part

ET

ALSEI OCEAN INDIEN, société par actions simplifiée au capital de 240.000 euros dont le siège social est 40, rue Louis Breguet 97420 Le Port, immatriculée sous le numéro 520 658 691 RCS Saint Denis de la Réunion, représentée par son Président, Monsieur Jean-Christophe Courné-Noléo,

ci-après dénommée « **AOI** » et/ou la « **Bénéficiaire** »
Soussignée de Deuxième Part

Les soussignées étant ci-après désignées, collectivement, les « **Parties** » et individuellement, la « **Partie** ».

IL A ETE PREABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (A) L'Apporteuse est associée de Immobilière Cœur de Ville, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est 29, rue Youri Gagarine, Centre d'affaires Hélios, 97419 La Possession, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro [•] RCS Saint-Denis de la Réunion, (la « **Société** » et/ou « **ICV** »).
- (B) La Société a pour objet le développement d'ensemble immobiliers quel qu'en soit l'usage. Elle réalise à ce titre les opérations (i) d'acquisition d'un ou plusieurs terrains, (ii) de construction sur ces terrains d'un ou plusieurs immeubles selon les possibilités résultant du permis de construire, (iii) de vente, avant ou après leur achèvement, en totalité ou par lots de ces immeubles construits, (iv) de gestion et d'entretien des immeubles construits, jusqu'à la cession de la dernière fraction, (v) de réalisation de toutes opérations immobilières ainsi que de réalisation d'études et de toutes prestations non réglementées se rapportant à ces activités et plus particulièrement la promotion immobilière, la maîtrise d'ouvrage des opérations de lotissement ainsi que toutes activités concourant à la valorisation du patrimoine immobilier, (vi) d'activité de marchand de biens, et (vii) de participation au capital
- (C) Le capital social de la Société s'élève à mille euros (€ 1.000), (le « **Capital ICV** »).
- Le Capital ICV est divisé en mille (1.000) actions ordinaires d'une valeur nominale unitaire d'un euro (€ 1), représentant chacune une quotité du Capital ICV, (les « **Actions ICV** »).
- L'Apporteuse détient cinq cents (500) Actions ICV représentant cinquante pourcent (50 %) du Capital ICV.
- (D) A la fin de l'année 2016, la société Alsei, associée majoritaire de AOI, et Optimus ont engagé une réflexion en vue de renforcer leur partenariat au regard de la poursuite de leurs objectifs communs, à savoir :
- (i) constituer un acteur majeur de l'immobilier à la Réunion, en mesure de couvrir l'ensemble des besoins de la clientèle réunionnaise en matière d'immobilier, qu'il s'agisse d'immobilier d'entreprise (bureaux, entrepôts, parcs d'activité notamment sous le concept Innovespace développé par Alsei), de loisirs (résidences de tourisme, hôtels), d'habitation (logements sociaux, intermédiaires, de standing, résidences seniors, logements en accession libre pour le résidentiel), et
 - (ii) profiter de l'expertise et mutualiser les compétences de chacun des associés en matière de montage d'opérations immobilières, pour accélérer le développement de la Société et bénéficier de la crédibilité et de la

capacité financière d'Alsei pour apporter son concours à la recherche des solutions de financement de la Société, (les « **Objectifs Communs** »).

- (E) Afin de favoriser la réalisation des Objectifs Communs, l'Apporteuse a décidé d'apporter l'intégralité des cinq cents (500) Actions ICV dont elle est propriétaire à la Bénéficiaire, (l'« **Apport** »).
- (F) L'Apporteuse et la Bénéficiaire sont convenues de réaliser l'Apport aux conditions et selon les modalités du présent contrat, (le « **Contrat d'Apport ICV** »).

CECI ETANT RAPPELE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

Article 1. APPORT - EVALUATION

1.1. Apport

L'Apporteuse apporte à la Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, ce que la Bénéficiaire accepte, aux conditions et selon les modalités ci-après définies, cinq cents (500) Actions ICV dont elle est propriétaire, représentant cinquante pourcent (50 %) du Capital ICV.

1.2. Evaluation

L'Apport est évalué à la somme de quatre cent quatre-vingt-dix-sept mille cinq cent soixante-quinze euros (€ 497.575), (l'« **Evaluation** »).

L'Evaluation a été réalisée en considération notamment (i) de la valeur future des droits à bâtir détenus par la Société concernant les ilots 8 et 10 du programme « Coeur de Ville – La Possession », (ii) par comparaison avec la valeur retenue lors de la cession de titres de la Société en avril 2016 et (iii) compte-tenu qu'aucun élément significatif n'est intervenu et puisse être de nature à remettre en cause la valeur retenue.

Article 2. REMUNERATION DE L'APPORT

- 2.1. En rémunération de l'Apport, il sera attribué à l'Apporteuse trente-deux mille cinq cents (32.500) actions Alsei Océan Indien, (les « **Nouvelles Actions AOI** »), d'une valeur nominale d'un euro (€ 1) émises avec une prime d'apport par Nouvelle Action AOI de quatorze euros et trente et un centimes (€ 14,31), soit une prime d'apport totale de quatre cent soixante-cinq mille soixante-quinze

euros (€ 465.075), dans le cadre d'une augmentation de capital de trente-deux mille cinq cents euros (€ 32.500), (l'« **Augmentation de Capital AOI** »).

- 2.2. Les Nouvelles Actions AOI seront créées à la date de réalisation définitive de l'Augmentation de Capital AOI et seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la Société et aux décisions des assemblées générales.

Article 3. DATE D'EFFET

L'Apport prendra effet à compter de la date des décisions de l'assemblée générale extraordinaire de AOI approuvant l'Apport et procédant à l'Augmentation de Capital AOI.

Article 4. CONDITIONS SUSPENSIVES

L'Apport ne deviendra définitif qu'après réalisation des conditions suspensives suivantes :

- établissement d'un rapport d'un commissaire aux apports comportant appréciation de la valeur de l'Apport pour un montant au moins égal à l'Evaluation ;
- approbation par la Bénéficiaire de l'Evaluation de l'Apport et constatation de la réalisation de l'Augmentation de Capital AOI, conformément à la loi.

La réalisation de ces conditions suspensives devra intervenir au plus tard le 30 octobre 2017. A défaut, le Contrat d'Apport ICV sera considéré comme nul et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, sauf prorogation d'un commun accord.

Article 5. DECLARATIONS DE L'APPORTEUSE

L'Apporteuse déclare que :

- les Actions ICV apportées sont sa propriété légitime, qu'elles sont de libre disposition et qu'elles ne sont grevées d'aucune inscription, notamment de nantissement et, en général, qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur apport ;
- elle dispose de l'intégralité des droits, capacité et pouvoirs lui permettant de conclure le Contrat d'Apport ICV et d'exécuter chacune des obligations en résultant ;
- la conclusion du Contrat d'Apport ICV ne contrevient à aucun accord, obligation, règle ou engagement auquel elle serait soumise ou parti ;
- elle ne fait l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur.

Article 6. NOTIFICATIONS

Toutes notifications au titre du Contrat d'Apport ICV devront intervenir aux domiciles élus des Parties tels que mentionnés en tête des présentes ou être remises en main propre.

Tout changement de domicile d'une Partie devra être notifié à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au plus tard huit (8) jours avant l'expiration des délais de notification prévus au Contrat d'Apport ICV.

A défaut, les notifications effectuées en application du Contrat d'Apport ICV interviendront valablement aux domiciles élus des Parties tel que mentionné en tête du Contrat d'Apport ICV.

Les délais visés aux Articles qui précèdent courront à compter de la date de première présentation par la poste des lettres recommandées avec accusés de réception envoyées par les Parties aux fins de notification des décisions prises ou d'exécution des engagements contractés aux termes du Contrat d'Apport ICV.

Article 7. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment sous peines édictées par la loi que le Contrat d'Apport ICV exprime l'intégralité de la valeur de l'Apport.

Article 8. INFORMATION

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de l'acte des sanctions encourues en cas de dissimulation de prix et affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le Contrat d'Apport ICV exprime l'intégralité du prix convenu entre elles.

Elles reconnaissent également que le Contrat d'Apport ICV est le reflet de leur volonté et de leur situation respective et décharge le rédacteur de l'acte de toute responsabilité relativement à la rédaction des présentes.

Article 9. FRAIS

Les frais, droits et honoraires du Contrat d'Apport ICV, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la Bénéficiaire qui s'oblige à les payer.

Fait en quatre (4) exemplaires
A Paris, le [•] 2017

OPTIMUS SHIFT SARL Présidente représentée par Jacques Tanguy	ALSEI OCEAN INDIEN Jean-Christophe Courné-Noléo Président
---	---