

RCS : BOBIGNY

Code greffe : 9301

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 BOBIGNY atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1994 B 04254

Numéro SIREN : 399 402 965

Nom ou dénomination : OREFI ORIENTALE ET FINANCIERE

Ce dépôt a été enregistré le 21/12/2017 sous le numéro de dépôt 38705

**ROBERT COHEN**  
*Expert Comptable Diplômé*  
*Inscrit au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de Paris*  
*Commissaire aux Comptes*  
*Membre de la Compagnie de Paris*



38A06

GREFFE

21 DEC. 2017

TRIBUNAL DE COMMERCE  
DE BOBIGNY (Seine-Saint-Denis)

**OREFI, ORIENTALE ET FINANCIERE**  
Société par Actions Simplifiée au Capital de 500 000 €uros  
249, Avenue du Président Wilson  
93210 La Plaine Saint Denis  
399 402 965 RCS BOBIGNY

APPORTS EN NATURE EFFECTUÉS  
PAR MESSIEURS JACQUES ANTOINE GRANJON ET JULIEN SORBAC  
A LA SOCIETE OREFI

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**  
sur la valeur des apports en nature envisagés  
(Assemblée Générale du 29 décembre 2017)

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS  
SUR LA VALEUR DES APPORTS EFFECTUÉS  
PAR MESSIEURS JACQUES ANTOINE GRANJON ET JULIEN SORBAC  
A LA SOCIETE OREFI**

Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime des associés en date du 13 décembre 2017, je vous présente mon appréciation sur la valeur des apports en nature envisagés par Messieurs **Jacques-Antoine Granjon et Julien Sorbac à la société OREFI.**

Il m'appartient d'exprimer mes conclusions sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à m'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'apport.

Je précise qu'à aucun moment dans ma mission, je me suis trouvé dans l'un des cas visés par les dispositions légales définissant les incompatibilités, interdictions ou déchéances d'exercer les fonctions de Commissaire aux Apports.

Le présent rapport, qui a pour objet de vous rendre compte de cette mission, comprend trois parties :

- la description de l'opération envisagée,
- les vérifications et appréciations de la valeur des apports,
- ma conclusion sur les apports effectués.

## **1. Description et but de l'opération**

Dans le cadre d'une restructuration des participations du Groupe OREFI, il est convenu que **Messieurs Jacques-Antoine GRANJON et Julien SORBAC**, associés de la société **ORIMM**, apportent leurs titres à la société **OREFI**.

- **Monsieur Jacques-Antoine GRANJON** envisage d'apporter en nature l'intégralité des actions détenues dans la **ORIMM**, soit **589** actions, pour une valeur de **4 980 584 €uros** (Quatre Millions Neuf Cent Quatre Vingt Mille et Cinq Cent Quatre Vingt Quatre euros) à la société **OREFI**, en vue de l'augmentation de son capital (apport en nature).
- **Monsieur Julien SORBAC** envisage d'apporter en nature l'intégralité des actions détenues dans la **ORIMM**, soit **589** actions, pour une valeur de **4 980 584 €uros** (Quatre Millions Neuf Cent Quatre Vingt Mille et Cinq Cent Quatre Vingt Quatre euros) à la société **OREFI**, en vue de l'augmentation de son capital (apport en nature).

La société **ORIMM - Orientale et Immobilière** possède pour activité principale :

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

Toutes prestation de service en matière commerciale telles que :

Etude et conception, recherches de marchés, lancement de produits, sous-traitance commerciale, distribution, ainsi que toutes prestations de services et d'assistance en matière administrative, financière, comptable, informatique et de conseils.

L'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières.

L'achat ou la fabrication, pour la distribution et la revente, de tous produits finis ou semi-finis, de consommation et d'équipement.

La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, de toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissement ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

Apport en nature des titres ORIMM par Messieurs Jacques-Antoine GRANJON et Julien SORBAC à la société OREFI

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets visés ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes.

L'opération envisagée valorise la totalité de la société **ORIMM** (100% du capital), à une valeur de **22 197 593 €uros** (Vingt Deux Millions Cent Quatre Vingt Dix Sept Mille et Cinq Cent Quatre Vingt Treize euros).

Ces apports constitués de **1 178 actions** de la société **ORIMM**, et représentatifs de **44,88 %** du capital social, seront rémunérés par l'attribution de **4 994 actions** de la société **OREFI**.

## **2. Vérifications effectuées et appréciation de la valeur de l'apport**

### **2.1. Vérifications et travaux effectués**

Conformément à la mission qui m'a été confiée, j'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes. Ces travaux relèvent uniquement d'un examen limité, complété de contrôles particuliers.

Je me suis entretenu avec les conseils des deux sociétés, afin de prendre connaissance des éléments apportés, des différents biens composant l'actif des sociétés **OREFI** et **ORIMM**, et des motivations relatives à l'opération.

J'ai validé et analysé les comptes présentés au 31 décembre 2016, ainsi que les estimations des ensembles immobiliers effectuées par des Experts Immobiliers Agréés.

J'ai effectué des approches de valorisation des sociétés **OREFI** et **ORIMM** selon les approches des loyers encaissés, des transactions récentes de location ou de vente pour des biens immobiliers situés dans le secteur. Les sociétés **OREFI** et **ORIMM**, propriétaires de sociétés immobilières, ayant pour patrimoine des biens immobiliers d'exploitation, ayant un locataire unique à ce jour qui est la société **Vente-Privée.com**.

## **2.2. Appréciation de la valeur des apports**

La société **ORIMM**, holding d'un ensemble de filiales immobilières, rentables et saines financièrement.

- Son chiffre d'affaires, ainsi que sa rentabilité, sont en constante progression et les chiffres analysés le démontrent.

Ainsi, l'appréciation de la valeur de l'apport a été fondée sur une valorisation de la société **ORIMM** sur ses fonds propres au 31 décembre 2016, majorés des plus values latentes existantes sur ses participations détenues. Les résultats obtenus, sur la base des calculs effectués, ne remettent pas en cause la valeur de l'apport pour **9 961 168 €uros**, correspondant à **44,88 %** du capital de la société **ORIMM**, soit 1 178 actions sur les 2 625 actions composant le capital social.

## **2.3. Appréciation de la rémunération de l'apport**

D'un commun accord, la rémunération des apports effectués à la société **OREFI** par **Messieurs Jacques-Antoine GRANJON et Julien SORBAC**, des **1 178 actions** qu'ils détiennent dans la société **ORIMM**, sera effectuée selon les mêmes critères de valorisation, Fonds Propres au 31 décembre 2016 (Hors Amortissements dérogatoires), majorés des plus-values latentes dans les participations détenues, ce qui valorise la société **OREFI** à **997 665 250 €** :

### **Valorisation de la société OREFI**

**997 665 250 € / 500 000 actions de 1 € de nominal, nous obtenons 1 995,33 € par action ou**

**8 456 / 1 995 soit 4,238596 actions OREFI pour une action de la société ORIMM**

Apport en nature des titres ORIMM par Messieurs Jacques-Antoine GRANJON et Julien SORBAC à la société OREFI

a) Ainsi l'apport effectué par **Monsieur Jacques-Antoine GRANJON** valorisé à **4 980 584 €uros**, sera rémunéré par  $(589 \times 4,238596) = 2\ 497$  actions de la société OREFI, se décomposant en :

- Capital social : 2 497 actions X 1 euro de nominal =	<b>2 497 €uros</b>
- Prime d'apport : 4 980 584 € (montant de l'apport) – 2 497 € =	<b>4 978 087 €uros</b>

b) Ainsi l'apport effectué par **Monsieur Julien SORBAC** valorisé à **4 980 584 €uros**, sera rémunéré par  $(589 \times 4,238596) = 2\ 497$  actions de la société OREFI, se décomposant en :

- Capital social : 2 497 actions X 1 euro de nominal =	<b>2 497 €uros</b>
- Prime d'apport : 4 980 584 € (montant de l'apport) – 2 497 € =	<b>4 978 087 €uros</b>

#### **2.4. Avantages particuliers**

Je n'ai été informé d'aucun avantage particulier accordé à chaque bénéficiaire de l'apport à l'occasion de cette opération et n'en ai pas relevé aucun à lors de mes contrôles.

#### **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 **9 961 168 €** (Neuf Millions Neuf Cent Soixante et Un Mille et Cent Soixante Huit euros), 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.

Charenton le Pont, le 20 décembre 2017



Robert COHEN

Commissaire aux Apports