

Duplicata

RECEPISSE DE DEPOT

GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE DIJON

BP 69 - 21072 DIJON CEDEX
03.80.70.45.51
minitel 3617 infogreffe
www.infogreffe.fr

BUET DOMINIQUE
15 PL. GRANGIER
21000 DIJON

V/REF :

N/REF : 80 B 24 / 2008-A-4920

Le Greffier du Tribunal de Commerce DE DIJON certifie qu'il a reçu le 15/12/2008,

Rapport du commissaire aux apports

- sur la valeur des apports devant être effectués à la société SOREFI par les consorts ROUY

Concernant la société

SOCIETE DE REFINANCEMENT POUR LA CONSTRUCTION

Société à responsabilité limitée

18 boulevard de Brosses

"Elysée de Brosses"

21000 Dijon

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2008-A-4920 le 15/12/2008

R.C.S. DIJON 317 784 361 (80 B 24)

Fait à DIJON le 15/12/2008,

Le Greffier



CHRISTOPHE LAMBERT

Déposé au Greffe
du Tribunal
de Commerce
de Dijon

le **15 DEC. 2008**
sous le n° A

6920

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES**

PAR

**Monsieur Hubert ROUY, usufruitier
Madame Geneviève ROUY, usufruitière
Monsieur Charles ROUY, nue-propiétaire
Monsieur Xavier ROUY, nue-propiétaire
Monsieur Bruno ROUY, nue-propiétaire
Monsieur Edouard ROUY, nue-propiétaire
Mademoiselle Isabelle ROUY, nue-propiétaire
Mademoiselle Anne-Aryelle ROUY, nue-propiétaire**

A

**La société SOREFI
Société à Responsabilité Limitée au capital de 10 000 €
18 Boulevard de brosses- 21000 Dijon**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Dijon en date du 6 juin 2008, dans le cadre de l'opération d'apport en nature de 12 498 actions de la Société de Participations et de Regroupements Fonciers (SPRF en abrégé), à la société SOREFI SARL, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L223-9 sur renvoi de l'article L233-3 du Code de Commerce.

L'actif net apporté a été arrêté dans la convention d'apport signée par les actionnaires de la société SPRF en date du 23 novembre 2008. 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 les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en oeuvre 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 augmentée de la prime d'émission.

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la valeur des apports effectués par :

Monsieur Hubert ROUY, usufruitier
Madame Geneviève ROUY, usufruitier
Monsieur Xavier ROUY, nue-propriétaire
Monsieur Charles ROUY, nue-propriétaire
Monsieur Bruno ROUY, nue-propriétaire
Monsieur Edouard ROUY, nue-propriétaire
Mademoiselle Isabelle ROUY, nue-propriétaire
Mademoiselle Anne-Aryelle ROUY, nue-propriétaire

A la société SOREFI,

selon le plan suivant :

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS	3
1.1. L'opération envisagée	3
1.2. Sociétés et personnes physiques concernées.....	3
1.3. Description et évaluation des apports.....	4
1.4. Rémunération des apports et augmentation de capital	5
1.5. Modalités juridiques, fiscales et conditions suspensives	6
2. DILIGENCES EFFECTUEES.....	6
3. CONCLUSION	7

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. L'opération envisagée

Selon la convention d'apport signée le 23/11/2008, les actionnaires nommés ci-dessus de la société SPRF se sont engagés à apporter ensemble à la société SOREFI, dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature de titres, 12 498 actions de la Société qu'ils détiennent représentant 49.992 % du capital et des droits de vote de la Société.

La convention d'apport dont vous avez eu connaissance contient les éléments essentiels et détaillés devant vous permettre d'apprécier en connaissance de cause la réalité de l'opération qui est soumise à votre approbation.

Notre rapport complète et précise le cas échéant ces informations, en mettant en évidence les contrôles et vérifications que nous avons effectués.

1.2. Sociétés et personnes physiques concernées

1.2.1. La société SOREFI, société bénéficiaire des apports

La société SOREFI est une société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros divisé en 200 parts sociales de 50 euros de nominal, chacune intégralement libérée.

Son siège social se trouve 18 Boulevard de brosses - 21000 DIJON ; elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON sous le n° 317 784 361.

Elle a pour objet la construction et la vente d'immeubles affectés pour les trois quart au moins de leur superficie à l'habitation .

La durée de la Société est de 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 13 février 2030.

La société clôture son exercice social le 30 septembre de chaque année.

1.2.2. Les personnes physiques apporteurs

-a) Monsieur Hubert ROUY, né le 30 août 1947 à DIJON (21000), de nationalité française, demeurant à DIJON (21000) – 29 rue de la Préfecture, marié avec Madame Geneviève ROUY sous le régime de la séparation de biens,

-b) Madame Geneviève ROUY, née le 2 novembre 1952 à PARIS (XVI^e), de nationalité française, demeurant à DIJON (21000) – 29 rue de la Préfecture, mariée avec Monsieur Hubert ROUY sous le régime de la séparation de biens,

-c) Monsieur Xavier ROUY, né le 26 juin 1980 à FONTAINE LES DIJON (21121), de nationalité française, demeurant à DIJON (21000) – 19 rue Chancelier de l'Hôpital, marié sous le régime de la séparation de biens,

-d) Monsieur Charles ROUY, né le 16 octobre 1978 à FONTAINE LES DIJON (21121), de nationalité française, demeurant à OLLIERES (83470) – au Château d'Ollières, marié sous le régime de la séparation de biens,

-e) Monsieur Bruno ROUY, né le 2 décembre 1981 à FONTAINE LES DIJON (21121), de nationalité française, demeurant à LESPARRS EN MEDOC (33) – au Château d'Escot, célibataire,

-f) Monsieur Edouard ROUY, né le 14 octobre 1983 à FONTAINE LES DIJON (21121), de nationalité française, demeurant à DIJON (21000) – 10 rue Hernoux, célibataire,

-g) Mademoiselle Isabelle ROUY, née le 3 avril 1987 à FONTAINE LES DIJON (21121), de nationalité française, demeurant à DIJON (21000) – 29 rue de la Préfecture, célibataire,

-h) Mademoiselle Anne-Aryelle ROUY, née le 15 novembre 1989 à FONTAINE LES DIJON (21121), de nationalité française, demeurant à DIJON (21000) – 29 rue de la Préfecture, célibataire,

Les apporteurs a) à h) déclarent qu'ils sont actionnaires de la société SPRF, société anonyme au capital de 50 000 euros, divisé en 25 000 actions de 2 euros de valeur nominale, dont le siège social est situé à 13, rue du Temple (21000), et dont le numéro d'identification unique est 389 061 698 RCS DIJON.

La société SPRF a pour principale activité la prise de participation dans toute société civile ou autre dont l'objet serait d'acheter des terrains en vue de construire et de vendre par lots ou en bloc ainsi que l'activité de promotion immobilière directement ou indirectement.

La durée de la Société est de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 17 novembre 2091.

La société clôture son exercice social le 30 juin de chaque année.

1.3. Description et évaluation des apports

Aux termes du traité d'apport signé par les parties concernées par l'opération en date du 23 novembre 2008, les actionnaires de la société SPRF font apport à la société SOREFI des actions leur appartenant à hauteur de 49.992 % du capital social et des droits de vote avec tous les droits qui y sont attachés.

Les Apporteurs a) et b) déclarent qu'ils sont titulaires de l'usufruit de respectivement 12 497 actions et 1 action.

Les Apporteurs c) à h) déclarent qu'ils ont la nue-propriété de 2 083 actions chacun.

L'ensemble forme l'apport en pleine propriété des titres, soit la pleine propriété de 12 498 actions de la société SPRF.

Les Apporteurs déclarent en outre que le jour de la réalisation de l'apport, les actions sont exemptes de tout pacte, promesse, garantie, nantissement..., pouvant en empêcher ou en restreindre l'apport.

Toutefois, les droits apportés en nue-propiété ayant fait l'objet, à la demande des apporteurs a) et b) donateurs d'une interdiction d'aliéner et de nantir, ces derniers déclarent individuellement libérer chacun des apporteurs c) à h) donataires de cette interdiction.

Les apporteurs a) et b) donateurs précisent cependant que la levée de cette interdiction pourra, à leur libre choix et au plus tard le 31 décembre 2008, être conditionnée par l'engagement individuel et cumulatif d'interdiction d'aliéner et de nantir que chacun des apporteurs c) à h) donataires devra prendre au titre des parts nouvelles qui leur seront attribuées en rémunération de leurs apports.

Les comptes de la société SPRF au 30 juin 2008 ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes .

La valeur des apports des 12 498 actions de la société SPRF a été fixée d'un commun accord entre les Parties ressort à un prix ferme de 462 426 €, soit une valorisation d'environ 37 € par action.

Ce prix est basé sur la valeur de l'actif net comptable de la société au 30 juin 2008, soit 925 000 euros pour 25 000 actions et sur la capacité bénéficiaire future constatée de la société.

L'apport est fait net de tout passif.

1.4.Rémunération des apports et augmentation de capital

Les parties sont convenues de retenir pour l'apport une valeur de la part de la société SOREFI entre 1650 et 1700 euros. Sur la base de cette valeur négociée, il sera attribué aux actionnaires de la société SPRF 276 parts de la société SOREFI pour 12 498 actions apportées.

De ce fait, l'apport ci-dessus désigné et évalué à 462 426 € sera rémunéré par l'attribution de 276 parts nouvelles, d'une valeur nominale de 50 euros chacune, numérotées de 201 à 476, émises par le bénéficiaire à titre d'augmentation de son capital social, avec une prime d'émission de 1 625.45 euros par part nouvelle, soit une prime d'apport globale de 448 626 euros.

Les 276 parts nouvelles émises par la société SOREFI seront attribuées aux apporteurs dans les conditions suivantes :

- A Monsieur Hubert ROUY , savoir l'usufruit de 275 parts et les 98/100^{ème} de l'usufruit d'une part
- A Madame Geneviève ROUY , savoir les 2/100^{ème} de l'usufruit d'une part

- A Monsieur Xavier ROUY, savoir la nue-propiété de 46 parts
- A Monsieur Charles ROUY, savoir la nue-propiété de 46 parts
- A Monsieur Bruno ROUY, savoir la nue-propiété de 46 parts
- A Monsieur Edouard ROUY, savoir la nue-propiété de 46 parts
- A Mademoiselle Isabelle ROUY, savoir la nue-propiété de 46 parts
- A Mademoiselle Anne-Aryelle ROUY, savoir la nue-propiété de 46 parts

Les parts nouvelles destinées à être remises aux apporteurs en rémunération de l'apport des actions SPRF seront entièrement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges et seront immédiatement négociables.

1.5. Modalités juridiques, fiscales et conditions suspensives

Le régime de sursis d'imposition institué par l'article 150-0-B du Code général des impôts s'applique de plein droit à l'échange de titres résultant de l'Apport effectué par les apporteurs, personnes physiques résidentes en France, au Bénéficiaire, société soumise à l'impôt sur les sociétés.

Par conséquent, la plus-value d'échange réalisée par chacun des apporteurs sera neutralisée et différée jusqu'à la cession par eux des parts nouvelles émises par la société bénéficiaire et reçues en échange. Lors de la cession ultérieure de ces parts, les apporteurs devront calculer la plus-value imposable à partir du prix d'acquisition de titres remis à l'échange.

Le présent Apport deviendra définitif après :

- la décision du conseil d'administration de la société SPRF portant agrément de la société bénéficiaire en qualité de nouvel actionnaire
- l'approbation par les associés de la société bénéficiaire, statuant aux conditions de vote extraordinaires, de l'apport, de l'augmentation de capital corrélative et du montant de la prime d'apport, étant précisé que ces décisions ne pourront être prises sous la condition suspensive du report des interdictions d'aliéner et de nantir attachées aux droits apportés en nue-propiété sur les droits de même nature remis aux apporteurs de ces droits.

Si ces conditions ne sont pas accomplies au plus tard le 31 décembre 2008, la présente convention d'apport sera considéré comme nulle, sans indemnité de part ni d'autre.

2. DILIGENCES EFFECTUEES

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires d'après les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour vérifier la valeur attribuée aux apports et en particulier :

- Nous avons pris contact avec les conseils des sociétés concernées pour obtenir les éléments d'information qui nous paraissaient utiles ;
- Nous nous sommes assurés de la propriété des actions apportées ;
- Nous nous sommes fait communiquer les états financiers sociaux au 30 juin 2008 pour la société SPRF et nous sommes assurés qu'aucune perte n'était à signaler depuis;
- Nous avons pris connaissance de la convention d'apport du 23 novembre 2008 ;
- Nous avons obtenu une confirmation des dirigeants de la société SPRF qu'aucun élément n'était intervenu susceptible de remettre en cause les données comptables au 30 juin 2008.
- Nous avons pris connaissance de la convention d'apport du 23 novembre 2008 ;
- Nous avons analysé la valorisation des actions SPRF en rémunération de l'apport. A cet effet, nous nous sommes attachés à apprécier le positionnement du rapport d'échange.
- Nous avons analysé et validé l'équité de la rémunération de l'apport.
- Nous avons effectué les travaux complémentaires qui nous ont paru nécessaires

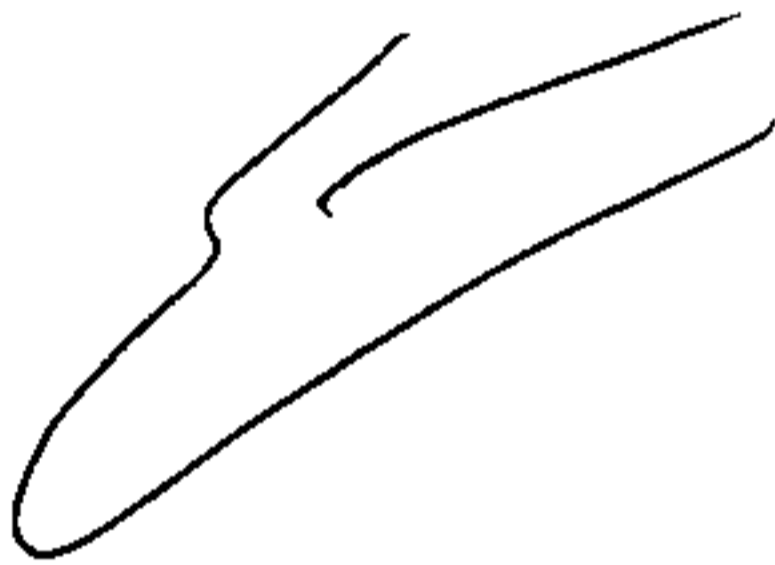
dans le cadre de l'appréciation de la valeur des apports.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 462 426 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital augmenté de la prime d'apport.

Fait à DIJON
Le 3 Décembre 2008

SARL Christophe LAMBERT
(Représentée par Monsieur Christophe LAMBERT)
Commissaire aux Comptes

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.