GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
SOISSONS



Dénomination : V. AND. L

n° de gestion : 2004B00212

n° d'identification : 478 831 738

n° de dépôt : A2012/000300

Date du dépôt : 16/02/2012

Pièce : rapport du commissaire aux apports du 07/02/2012

ex&com
Audit

16 FEV. 2012

04 B 212

V.AND.L

Société par Actions Simplifiées

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Assemblée Générale du 29 février 2012

MEMBRE DU GROUPE ex&com
SARL AU CAPITAL DE 100 000 € ▪ R C S. NANTERRE B 380 176 016 00018
FR 23380176016
SARL DE COMMISSAIRES AUX COMPTES INSCRITE PRES LA COURS D'APPEL DE VERSAILLES

18, rue Hoche, B.P. 64 ▪ 92133 Issy-Les-Moulineaux cedex
Tél · 33 (1) 41 90 18 18 ▪ Fax · 33 (1) 47 36 42 22
E-mail audit issy@ex-et-com fr ▪ Web : www.ex-et-com.fr

V.AND.L

Société par Actions Simplifiées
Au capital de 37.000 €

4, rue Alexandre Dumas
02 600 VILLERS-COTTERÊTS

478 831 738 RCS SOISSONS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Assemblée Générale du 29 février 2012

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Tribunal de Commerce de Soissons en date du 25 novembre 2011 concernant l'apport d'actions de la SARL LEPERCQ à la SAS V.AND.L par Monsieur Vincent LEPERCQ et madame Laure LEPERCQ nous avons établi le rapport prévu par l'article D 64-1.

La valeur des apports résulte d'une évaluation qui a été arrêtée dans les contrats d'apport signés par les personnes concernées en date du 1er février 2012.

Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère raisonnable de cette évaluation. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine de la compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requière notamment la mise en œuvre de contrôles permettant de s'assurer de la réalité des apports et de la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur des apports.

Nous vous précisons qu'à aucun moment nous ne nous sommes trouvés dans l'un quelconque des cas visés par les dispositions légales instituant des incompatibilités, interdictions ou déchéances à l'exercice de cette fonction.

Le présent rapport comporte les points suivants :

1. EXPOSE DE L'OPERATION
1.1 Apporteurs
1.2 Société dont les droits sociaux font l'objet de l'apport
1.3 Société bénéficiaire de l'apport
1.4 But de l'opération
1.5 Propriété, jouissance et conditions

2. DESCRIPTION DES APPORTS

3. EVALUATION DES APPORTS
3.1 Méthode d'évaluation
3.2 Valeur globale retenue
3.3 Valeur des apports

4. DILIGENCES EFFECTUEES
4.1 Vérifications
4.2 Rémunération des apports
4.3 Avantages particuliers

5. CONCLUSION

1. EXPOSE DE L'OPERATION

1.1 Apporteurs

• Monsieur Vincent LEPERCQ, gérant de la SARL Agence Immobilière LEPERCQ est également Président de la SAS V.AND.L.

• Madame Laure LEPERCQ, directeur général de la SAS V.AND.L est également actionnaire de la SARL Agence Immobilière LEPERCQ.

1.2 Société dont les droits sociaux font l'objet de l'apport

La SARL Agence Immobilière LEPERCQ, dont le siège social est situé 4 rue Alexandre Dumas, 02 600 VILLERS COTTERETS, au capital de 10.000 Euros, est inscrite auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Soissons sous le numéro 334 871 415.

L'activité de cette société consiste en transactions immobilières, gestion d'immeubles et activité de syndic de co-propriété.

1.3 Société bénéficiaire de l'apport

La SAS V.AND.L, dont le siége social est situé au 4, rue Alexandre Dumas, 02 600 VILLERS-COTTERETS, au capital de 37.000 Euros est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Soissons sous le numéro 478 831 738.

1.4 But de l'opération

Dans le cadre d'une clarification de l'actionnariat des deux sociétés, il est souhaité que la société holding, la SAS V.AND.L possède 100% des actions de sa filiale, la SARL Agence Immobilière LEPERCQ.

1.5 Propriété, jouissance et conditions

Les parts de la SARL Agence Immobilière LEPERCQ sont apportées en pleine propriété.

2 DESCRIPTION DES APPORTS

Monsieur Vincent LEPERCQ apporte 1.225 parts de la SARL Agence Immobilière LEPERCQ à la SAS V.AND.L.

Madame Laure LEPERCQ apporte 1.225 parts de la SARL Agence Immobilière LEPERCQ à la SAS V.AND.L.

3 EVALUATION DES APPORTS

3.1 Méthode d'évaluation de l'ensemble

L'évaluation s'est fondée sur l'étude d'un consell spécialisé qul a préconisé l'application de coefficients différents aux différentes composantes du chiffre d'affaires.

Il a été pris en considération un coefficient légèrement supérieur à celui préconisé sur l'activité transactions.

	CA. H.T.	Cœff.	Valorisation
Syndic	134 250 €	1,20	**161 100 €**
Gérance / Copro.	42 170 €	2,40	**101 208 €**
Honos Loc. gérance Copro.	7 130 €	1,20	**8 556 €**
Gérance / hors Copro.	39 200 €	2,40	**94 080 €**
Honos Loc. gérance hors Copro.	6 800 €	1,20	**8 160 €**
Transaction	104 000 €	0,36	**37 440 €**
TOTAL	**333 550 €**		**410 544 €**

Nous avons examiné :

- D'une part la cohérence du Chiffre d'Affaires avec la comptabilité de la SARL Agence Immobilière LEPERCQ ;

- D'autre part, la cohérence du montant retenu avec une valorisation globale par rapport au Chiffre d'affaires.

3.2 Méthode d'évaluation des parts

Les 2.450 parts de la SARL Agence Immobilière LEPERCQ qui font l'objet de l'apport, représentent 49 % de l'ensemble, soit 201.000 €.

3.3 Valeur des apports

Monsieur Vincent LEPERCQ apporte à la SAS V.AND.L 1.225 parts de la SARL Agence Immobllière LEPERCQ. Cet apport a été évalué à 100.500 €.

Madame Laure LEPERCQ apporte à la SAS V.AND.L 1.225 parts de la SARL Agence Immobilière LEPERCQ. Cet apport a été évalué à 100.500 €.

4 DILIGENCES EFFECTUEES

4.1 Vérifications

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes en usage en la matière :

- Vérifier la réalité des actifs apportés

- Contrôler la valeur attribuée aux apports

Pour ce faire, nous avons appliqué la démarche préconisée par la doctrine qui consiste à obtenir l'évaluation qui a soutenu le projet de contrat d'apport et confronté cette évaluation avec d'autres calculs.

- S'assurer que les évènements intervenus pendant la période de rétroactivité ne remettaient pas en cause l'évaluation des apports.

Le gérant de la SARL Agence Immobilière LEPERCQ nous a affirmé qu'aucun évènement significatif n'avait eu lieu qui puisse remettre en cause les hypothèses sur lesquelles est fondée l'évaluation, hypothèses relatives à la continuité des conditions d'exploitation de l'agence immobilière.

4.2 Rémunération des apports

Nous avons également vérifié que la rémunération des apports correspond à ce qui a été déterminé précédemment.

Le nombre total des actions reçues en contrepartie des apports s'élève à :

- 1.005 actions en rémunération des apports de Mme Laure LEPERCQ ;

- 1.005 actions en rémunération des apports de Mr Vincent LEPERCQ.

Ces 2.010 actions, d'une valeur nominale de 100 €, permettront d'augmenter de 201.000 € le capital de la SAS.

4.3 Avantages particuliers

Aucun avantage particulier n'a été stipulé et nous n'en avons relevé aucun au cours de nos diligences.

5 CONCLUSION

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 201.000 €, n'est pas surévaluée 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 d'actif.

Fait à Issy les Moulineaux,
Le 7 février 2012

Marie-Christine CHATELLIER

Marie-Christine Chatellier