

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 B 28517
Numéro SIREN : 878 430 222
Nom ou dénomination : Valeur et Finance Company

Ce dépôt a été enregistré le 19/11/2019 sous le numéro de dépôt 132969

Exelmans Audit et Conseil
Eric Guedj

Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes
21, rue de Téhéran
75008 Paris

VALEUR ET FINANCE COMPANY

Société par actions simplifiée

Capital Social : 1 euro

Siège social : 28, rue Bayard – 75008 Paris

RCS de Paris : 878 430 222

Apport de titres Valofi, Hub Etudiants, Pure Gestion, Les Derniers Seront Les Premiers, Maxcover, Connected Company, Studio For City et Cinq Sur Cinq au profit de la société Valeur et Finance Company

Rapport du Commissaire aux apports

Apport de titres Valofi, Hub Etudiants, Pure Gestion, Les Derniers Seront Les Premiers, Maxcover, Connected Company, Studio For City et Cinq Sur Cinq au profit de la société Valeur et Finance Company

Rapport du Commissaire aux apports

Madame, Monsieur

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décisions de l'associé unique en date du 6 novembre 2019, concernant l'apport de titres des sociétés Valofi, Hub Etudiants, Pure Gestion, Les Derniers Seront Les Premiers, Maxcover, Connected Company, Studio For City et Cinq Sur Cinq par la société Financière Romana et V Capital Partners au profit de la société Valeur et Finance Company, j'ai établi le présent rapport prévu aux articles L.227-1 et L.225-147 du Code de commerce. Il n'entre pas dans ma mission de me prononcer sur la rémunération des apports.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le projet de traité d'apport en nature tel que communiqué en date du 13 novembre 2019, constituant ainsi un document de travail sur lequel a porté l'ensemble de mes travaux (ci-après dénommé le « **Traité** »).

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société Valeur et Finance Company. 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 professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur de l'apport, 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 augmentée éventuellement d'une soulte, et d'autre part à apprécier les avantages particuliers stipulés. 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 prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées ci-après, selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description de l'apport**
2. **Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport**
3. **Synthèse**
4. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération et description de l'apport

L'opération soumise à l'approbation de l'Associé Unique de la société Valeur et Finance Company porte sur l'apport de :

31.929 actions Valofi,

785 actions Pure Gestion

10.000 actions Hub Etudiants

1.000 actions Les Derniers Seront Les Premiers

10.000 actions Maxcover

1.000 actions Studio For City

1.000 actions Connected Company

1.000 actions Cinq Sur Cinq

par les sociétés Financière Romana et V Capital Partners au profit de la société Valeur et Finance Company (l'« **Apport** »).

1. Objectifs de l'opération

Cette opération d'apport s'inscrit dans le cadre de l'acquisition, directement et indirectement, par voie d'apports et de cession de l'ensemble des sociétés du groupe Valeur et Capital par la société Pure Finance Company.

2. Sociétés participant à l'opération

Sociétés dont les titres sont apportés

Cinq sur Cinq, société par actions simplifiée, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 94 Quai Charles de Gaulle, 69006 Lyon, immatriculée sous le numéro 849 074 752 R.C.S. Lyon.

La société est spécialisée dans les travaux de rénovation et d'embellissement à destination des bailleurs et gestionnaires de résidence. Elle a été créée en mars 2019.

Connected Company, une société par actions simplifiée, au capital de 10.000 euros dont le siège social est situé 94 Quai Charles de Gaulle, 69006 Lyon, immatriculée sous le numéro 827 469 388 R.C.S. Lyon.

La société est spécialisée dans le conseil et le développement de sites internet pour les sociétés.

Hub Etudiants, une société par actions simplifiée dont le siège social est situé 94 Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon, immatriculée sous le numéro 837 888 775 R.C.S. Lyon

Les Derniers Seront les Premiers, société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros dont le siège social est situé 94 Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon, immatriculée sous le numéro 827 469 396.

La société est spécialisée dans web marketing.

Maxcover société par actions simplifiée, au capital de 100.000 euros dont le siège social est situé 94 Quai Charles de Gaulle, 69006 Lyon, immatriculée sous le numéro 838 183 598 R.C.S. Lyon.

La société est spécialisée dans le courtage d'assurance à destination des professionnels de l'immobilier.

Pure Gestion, une société par actions simplifiée au capital de 250.000 euros dont le siège social est situé 94 quai Charles de Gaulle, 69006 Lyon, immatriculée sous le numéro 410 463 947 R.C.S. Lyon.

La société est spécialisée dans l'administration de biens pour les propriétaires investisseurs.

Studio for City société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros dont le siège social est situé 94 Quai Charles de Gaulle, 69006 Lyon, immatriculée sous le numéro 795 086 305 R.C.S. Lyon.

La société est spécialisée dans la communication à destination des professionnels de l'immobilier.

Valofi société par actions simplifiée, au capital de 319.290 euros dont le siège social est situé 94 quai Charles de Gaulle, 69006 Lyon, immatriculée sous le numéro 503 659 732 R.C.S. Lyon.

La société est spécialisée dans l'investissement financier dans le secteur immobilier.

Valeur et Finance Company, société bénéficiaire des apports (le « Bénéficiaire »)

Valeur et Finance Company, une société par actions simplifiée, au capital d'1 euro, dont le siège social est situé 28 rue Bayard - 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 878 430 222 R.C.S. Paris

Apporteurs

Financière Romana, une société par actions simplifiée dont le siège social est situé 94 Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon, immatriculée sous le numéro 753 075 217 R.C.S. Lyon, dûment représentée ;

V Capital Partners, une société par actions simplifiée dont le siège social est situé 28 rue Bayard - 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 878 430 503 R.C.S. Paris.

Ci-après « **les Apporteurs** »

3. Description et évaluation de l'apport

Description de l'apport

Aux termes du Traité entre d'une part le Bénéficiaire et, d'autre part, les Apporteurs, ces derniers font apport sous les garanties ordinaires de fait et de droit à la société Valeur et Finance Company, sous les conditions suspensives et particulières ci-après stipulées, de la pleine et entière propriété de 31.929 actions Valofi, 785 actions Pure Gestion, 10.000 actions Hub Etudiants, 1.000 actions Les Derniers Seront Les Premiers 10.000 actions Maxcover, 1.000 actions Studio For City, 1.000 actions Connected Company et 1.000 actions Cinq Sur Cinq évaluées à la somme totale de 30.706.750,54 euros.

Les actions des différentes sociétés seront apportées selon la répartition entre les deux Apporteurs :

Apporteur	Titres concernés	Nombre
Financière Romana	Valofi	31.929
	Pure Gestion	764
	Hub Etudiants	10.000
	Les Derniers seront Les Premiers	950
	Maxcover	9.500
	Connected Company	1.000
	Studio For City	950
	Cinq Sur Cinq	1.000
V Capital Partners	Valofi	-
	Pure Gestion	21
	Hub Etudiants	-
	Les Derniers seront Les Premiers	50
	Maxcover	500
	Connected Company	-
	Studio For City	50
	Cinq sur Cinq	-

Evaluation de l'apport

La valeur des apports a été arrêtée dans le Traité.

Les 31.929 actions Valofi, 785 actions Pure Gestion, 10.000 actions Hub Etudiants, 1.000 actions Les Derniers Seront Les Premiers, 10.000 actions Maxcover, 1.000 actions Studio For City, 1.000 actions Connected Company et 1.000 actions Cinq Sur Cinq évaluées à la somme totale de 30.706.750,54 euros, soit une valorisation unitaire répartie conformément au tableau ci-dessous :

Titres concernés	Valeur par action (en €)
Valofi	31,32
Pure Gestion	35.605,27
Hub Etudiants	1
Les Derniers seront Les Premiers	436,62
Maxcover	80
Connected Company	300
Studio For City	200
Cinq Sur Cinq	10

4. Rémunération de l'apport

En rémunération et représentation de l'Apport, les Parties conviennent qu'il sera attribué aux Apporteurs:

- (i) 10.908.832 actions ordinaires, d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire (les « AO Emises ») ;
- (ii) 819.540 actions de préférence de catégorie B d'une valeur nominale d'un euro chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire, (les « ADP B Emises ») ;
- (iii) 18.978.377 obligations convertibles, d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune, entièrement libérées et émises par le Bénéficiaire, (les « OC Emises » et ensemble avec les AO Emises et les ADP B Emises, les « Titres Emis ») ; et
- (iv) une soulte d'un montant total d'1,54 € correspondant à la différence entre la valeur total des Titres Apportés et la valeur totale des Titres Emis (la « Soulte »), à laquelle chacun des Apporteurs renonce expressément et individuellement.

5. Charges et conditions de l'opération

Conditions suspensives

L'Apport ne deviendra définitif que sous réserve de :

- (i) la réalisation de l'Opération (à l'exception du présent Apport) ;
- (ii) l'établissement et la remise au Bénéficiaire, conformément à l'article L. 228-39, alinéas 1 et 2 du Code de commerce par Exelmans Audit et Conseil, société d'exercice libéral à responsabilité limitée dont le siège social est situé 21, rue de Téhéran - 75008 Paris et immatriculée sous le numéro 482 026 739 R.C.S. Paris, commissaire chargé d'évaluer la valeur des actifs et des passifs du Bénéficiaire désigné par décisions de l'associé unique du Bénéficiaire en date du 5 novembre 2019 (le « **Commissaire Chargé de la Vérification de l'Actif et du Passif** »), d'un rapport sur la valeur des actifs et des passifs du Bénéficiaire dans le cadre de l'émission des OC Emises ;
- (iii) l'approbation définitive de l'Apport, de son évaluation, de ses modalités de rémunération et de l'augmentation de capital en résultant chez le Bénéficiaire, par décisions des associés du Bénéficiaire, au vu du rapport du Commissaire aux Apports; et
- (iv) l'approbation, par décisions des associés du Bénéficiaire de l'émission des Titres Emis.

La date à laquelle l'ensemble de ces conditions seront réalisées sera ci-après désignée la « **Date de Réalisation** ».

À défaut de levée des conditions suspensives visées ci-dessus au plus tard le 31 décembre 2019, le Traité sera considéré de plein droit comme caduc, sans formalité ni indemnité de part et d'autre, sauf prorogation de ce délai par écrit des Parties.

Propriété et Jouissance

A la Date de Réalisation :

- (i) les Titres Emis seront inscrits sur un compte individuel ouvert au nom de chaque Apporteur dans les livres du Bénéficiaire ; et
- (ii) le Bénéficiaire fera effectuer, si nécessaire, avec l'entier concours des Apporteurs et à la première demande du Bénéficiaire faite par tout

moyen, les formalités nécessaires en vue de l'inscription en compte au profit du Bénéficiaire des Titres Apportés. A cet égard, les Parties conviennent que le Traité aura la valeur d'ordre de mouvement à l'égard des Apporteurs qui devront dès lors inscrire le transfert des Titres Apportés au profit du Bénéficiaire dans les registres des mouvements de titres et les comptes individuels concernés.

Le Bénéficiaire sera propriétaire et entrera en possession des Titres Apportés à la Date de Réalisation.

Jusqu'à la Date de Réalisation, les Apporteurs continueront à exercer toutes les prérogatives attachées aux Titres Apportés.

A compter de la Date de Réalisation, le Bénéficiaire exercera seul toutes les prérogatives attachées aux Titres Apportés.

Régime fiscal

L'Apport prendra effet, sur le plan fiscal, à la Date de Réalisation.

En ce qui concerne V Capital Partners : l'apport sera placé sous le régime de droit commun en matière d'impôt sur les sociétés.

En ce qui concerne Financière Romana, et à l'exception de l'apport des titres Pure Gestion, l'apport sera placé sous le régime fiscal de faveur prévu aux articles 210 A et 210 B du Code général des impôts.

En application de l'article 210-B, 1, alinéa 3, du Code général des impôts, les apports de participations portant sur plus de 50% du capital de la société dont les titres sont apportés étant assimilés à une branche complète d'activité, Financière Romana et le Bénéficiaire décident de soumettre l'apport au régime fiscal de faveur résultant des articles 210-A et suivants du Code général des impôts.

En ce qui concerne l'apport des titres Pure Gestion réalisé par Financière Romana, l'apport sera placé sous le régime de droit commun en matière d'impôt sur les sociétés.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport

1. Diligences accomplies

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, pour :

- contrôler la réalité des actions apportées ;
- analyser la valeur d'apport proposée dans le Traité ;
- vérifier, jusqu'à la date d'émission du présent rapport, l'absence de fait ou d'événement susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés du Bénéficiaire sur la valeur de l'Apport. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligence* » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Mon rapport ne peut pas être utilisé dans ce contexte.

J'ai en particulier effectué les travaux suivants :

- Entretien avec les conseils des sociétés Valeur et Finance Company ainsi que du groupe Valeur et Capital, tant pour comprendre l'opération envisagée et ses modalités comptables, juridiques et fiscales que le contexte dans lequel elle se situe ;
- Vérification de la propriété et de la libre transmissibilité des actions apportées ;
- Obtention des comptes annuels des sociétés Valofi, Hub Etudiants, Pure Gestion, Les Derniers Seront Les Premiers, Maxcover, Connected Company, Studio For City et Cinq Sur Cinq clos au 31 décembre 2018 ;
- Obtention des éléments de l'atterrissage du Périmètre Gestion et du périmètre Support ;
- Obtention du rapport de Vendor Due Diligence financière réalisé sur le groupe Valeur et Capital
- Obtention des rapports des commissaires aux comptes, sur les comptes annuels des sociétés Valofi et Pure Gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 ;
- Obtention et examen du Traité ;
- Obtention Protocole de Cession et d'Apport signé en date du 19 septembre 2019 portant sur l'apport et la cession des sociétés dont les titres sont apportés ;

- Plus généralement, vérification qu'aucun fait ou événement n'est survenu jusqu'à la date du rapport, susceptible d'avoir une incidence financière sur la valeur de l'apport ;
- Obtention d'une lettre d'affirmation.

2. Appréciation de la valeur de l'apport

En ce qui concerne les modalités d'évaluation retenues

Financière Romana et V Capital Partners sont des personnes morales leurs apports entrent donc dans le champ d'application du règlement ANC 2017-01.

Financière Romana détient le contrôle, directement et indirectement de l'ensemble des sociétés dont les titres sont apportés. Au terme de l'apport elle ne détiendra toutefois pas le contrôle de la bénéficiaire qui sera détenu par le nouvel investisseur financier conformément au Protocole de Cession signé.

Ainsi, conformément au règlement ANC 2017-01 sur les fusions et opérations assimilées, l'apport doit être évalué à la valeur vénale. Ainsi, je n'ai pas de remarque sur le choix de la valorisation retenue, soit la valeur vénale.

2.1 Approche retenue par les parties

Les parties à l'opération ont établies d'un commun accord, dans un contexte d'acquisition et sur la base des comptes 2018 et prévisionnels 2019 du groupe Valeur et Capital la valorisation pour 100% du capital et des droits de vote de l'ensemble des titres apportés.

2.2 Appréciation du commissaire aux apports

Afin de me conforter sur les valorisations individuelles retenues j'ai mis en place deux méthodes de valorisation alternatives classiques appliquées en fonction des données obtenues et de la date de création des sociétés dont les titres sont apportés.

• Méthode de la quote part de situation nette

Pour les sociétés Cinq sur Cinq et Hub Etudiants, nous utiliserons le montant des capitaux propres des derniers comptes disponibles. En effet, ces sociétés n'ont que peu d'activité, ou ont été récemment créées, ainsi le montant des capitaux propres reflète la valorisation retenue. Ces valorisations sont par ailleurs confirmées à la lecture des budgets 2019 de ces sociétés tel que présentés dans le rapport de vendor due diligence.

- **Méthode des transactions comparables**

La méthode des multiples de transactions consiste à appliquer, aux agrégats financiers 2018 et prévisionnels de 2019 des sociétés cibles, une moyenne de multiples constatés lors de transactions comparables intervenues sur les différents secteurs d'activités concernés.

Ainsi, pour les sociétés Pure Gestion et ses filiales, Valofi et ses filiales, Les Derniers Sont Les Premiers, Connected Company, Maxcover et Studio For City nous avons choisi d'appliquer cette méthode.

- **Obtention du Protocole de Cession et d'Apport signé**

Les actions ordinaires Pure Gestion font l'objet de manière concomitante d'une cession pour une valorisation unitaire égale à celle retenue pour l'apport.

Les titres Pure Gestion apportés pour une valeur globale de 27.950.133,99 euros représentant ainsi 91% de la valeur totale des apports.

- **Réalité des apports**

A la date de mon rapport V Capital Partners n'est pas encore propriétaire des actions devant être apportées. Elle ne le sera qu'après réalisation des apports par Financière Romana, Madame Charlotte Carron, Madame Stéphanie Pouviennne et Madame Florence Hardouin à son profit.

3. Synthèse

Il a été décidé d'apporter 31.929 actions Valofi, 785 actions Pure Gestion, 10.000 actions Hub Etudiants, 1.000 actions Les Derniers Seront Les Premiers, 10.000 actions Maxcover, 1.000 actions Studio For City, 1.000 actions Connected Company et 1.000 actions Cinq Sur Cinq évaluées à la somme totale de 30.706.750,54 euros, au profit de la société Valeur et Finance Company.

Ces différentes valorisations résultent d'un accord de cession global portant sur la totalité du groupe Valeur et Capital tel que formalisé au terme du Protocole de Cession et d'Apport signé en date du 19 septembre 2019.

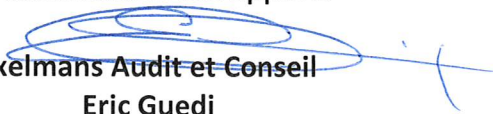
Ainsi, et bien que la valorisation de la société Pure Gestion (représentant plus de 91% de la valorisation totale des apports) soit située dans la fourchette haute des valorisations, elle s'inscrit dans une logique de prise de contrôle exclusif du groupe Valeur et Capital pour lequel la valorisation totale s'appuie sur une cession de 77% du groupe. La part prépondérante de cession vient corroborer la valorisation retenue ainsi que sa ventilation.

4. Conclusion

Sur la base de mes travaux, et nonobstant les remarques exprimées en synthèse, je suis d'avis que la valeur des apports s'élevant à 30.706.750,54 euros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société Valeur et Finance Company, bénéficiaire des apports.

Paris, le 18 novembre 2019

Le Commissaire aux apports


Exelmans Audit et Conseil

Eric Guedj