

EIRL RAIMBOURG

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Diplômé Sup. de Co. Rouen - Licencié en Droit

VF GROUPE

Société à responsabilité limitée

au capital de 6 301 515 euros

Siège social : 11 rue des Moines

27910 RENNEVILLE

Société en cours de constitution

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

sur les apports de

5000 actions de la société TRANSPORTS GILLES VIEILLARD

500 actions de la société VIEILLARD LOGISTIQUE

180 parts sociales de la société 5V

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

En exécution de la mission de Commissaire aux apports qui m'a été confiée par décision unanime des futurs associés de la société VF GROUPE en date du 19 juillet 2024, concernant les apports en nature devant être effectués par Madame Lucrèce VIEILLARD et Messieurs Gilles VIEILLARD, Guillaume VIEILLARD, Rémi VIEILLARD et Charles VIEILLARD, dans le cadre de la constitution du capital de cette société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L 223-9 du Code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet de statuts constitutifs. 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 applicables 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 au nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports.

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Contexte de l'opération

Madame Lucrèce VIEILLARD et Messieurs Gilles VIEILLARD, Guillaume VIEILLARD, Rémi VIEILLARD et Charles VIEILLARD envisagent d'apporter à la société VF GROUPE la totalité des actions ou parts sociales qu'ils détiennent dans les sociétés TRANSPORTS GILLES VIEILLARD, VIEILLARD LOGISTIQUE et 5V ;

1.2. Présentation des sociétés et intérêts en présence

1.2.1. Société bénéficiaire

La société VF GROUPE est une société à responsabilité limitée au capital de 6 301 515 euros, constitué des apports susvisés, dont le siège social sera à RENNEVILLE (27910) 11 rue des Moines. Son capital est composé de 6301515 parts sociales détenues par les apporteurs de titres mentionnés ci-dessus.

Elle sera immatriculée au RCS d'Evreux.

La société a une activité de holding.

1.2.2. Société TRANSPORTS GILLES VIEILLARD dont les titres sont apportés

La société TRANSPORTS GILLES VIEILLARD est une société par actions simplifiée au capital de 150 000 euros, dont le siège social est à RENNEVILLE (27910) Rue des Moines.

Son capital, composé de 5000 actions, est détenu par deux associés :

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| - Monsieur Gilles VIEILLARD | 2600 actions |
| - Madame Lucrèce VIEILLARD | 2400 actions |

La société a une activité de transport routier de marchandises.

Elle est immatriculée au RCS d'Evreux sous le numéro 419 708 078 en date du 3 août 1998.

1.2.3. Société VIEILLARD LOGISTIQUE dont les titres sont apportés

La société VIEILLARD LOGISTIQUE est une société par actions simplifiée au capital de 50 000 euros, dont le siège social est à BOURG-BEAUDOUIN (27380) ZA La Maladrerie.

Son capital, composé de 500 actions, est détenu par cinq associés :

- Monsieur Gilles VIEILLARD	145 actions
- Madame Lucrèce VIEILLARD	145 actions
- Monsieur Guillaume VIEILLARD	70 actions
- Monsieur Rémi VIEILLARD	70 actions
- Monsieur Charles VIEILLARD	70 actions

La société a une activité de transport, logistique et stockage.

Elle est immatriculée au RCS d'Evreux sous le numéro 532 811 981 en date du 7 juin 2011.

1.2.4. Société 5V dont les titres sont apportés

La société 5V est une société civile immobilière au capital de 1 800 euros, dont le siège social est à BOURG-BEAUDOUIN (27380) ZA La Maladrerie.

Son capital, composé de 180 parts sociales, est détenu par cinq associés :

- Monsieur Gilles VIEILLARD	45 actions
- Madame Lucrèce VIEILLARD	45 actions
- Monsieur Guillaume VIEILLARD	30 actions
- Monsieur Rémi VIEILLARD	30 actions
- Monsieur Charles VIEILLARD	30 actions

La société a une activité d'achat et de location de biens immobiliers.

Elle est immatriculée au RCS d'Evreux sous le numéro 534 872 015 en date du 26 septembre 2011.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de statuts constitutifs.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet (rétroactif, immédiat ou différé), régime juridique et fiscal adoptés

Les apports seront réalisés avec effet à la date de la signature des statuts constitutifs de la société VF GROUPE.

Ils sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples.

En application des dispositions de l'article 150-OB du code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier du report d'imposition des plus-values dégagées à la suite de l'échange de leurs titres des sociétés TRANSPORTS GILLES VIEILLARD, VIEILLARD LOGISTIQUE et 5V contre les parts sociales émises au titre de la constitution du capital de la société VF GROUPE.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'approbation de l'évaluation des apports et à la signature des statuts par les associés de la société VF GROUPE.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports il sera attribué à :

- Monsieur Gilles VIEILLARD	2810379 parts
- Madame Lucrèce VIEILLARD	2630379 parts
- Monsieur Guillaume VIEILLARD	286919 parts
- Monsieur Rémi VIEILLARD	286919 parts
- Monsieur Charles VIEILLARD	286919 parts

Soit au total 6301515 parts sociales de la société VF GROUPE de un euro de valeur nominale chacune.

1.4. Présentation des apports

1.4.2. Méthode d'évaluation retenue

Les apports sont réalisés à la valeur réelle déterminée par les parties sur la base d'une évaluation des actions ou parts sociales des sociétés dont les titres sont apportés.

1.4.3. Description des apports

Les titres de la société TRANSPORTS GILLES VIEILLARD, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 4 500 000 euros, soit 900 euros pour chacune des 5000 actions apportées en pleine propriété.

Les titres de la société VIEILLARD LOGISTIQUE, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 500 000 euros, soit 1 000 euros pour chacune des 500 actions apportées en pleine propriété.

Les titres de la société 5V, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 1 301 515 euros, soit 7 230,64 euros pour chacune des 180 parts apportées en pleine propriété.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

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

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la société VF GROUPE sur la valeur des apports devant être effectués.

J'ai notamment :

- été en contact avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu des statuts constitutifs avec la description des apports effectués ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'activité des sociétés TRANSPORTS GILLES VIEILLARD, VIEILLARD LOGISTIQUE et 5V au regard des derniers comptes annuels établis le 31/12/2023,
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties,
- mis en œuvre une évaluation multicritère.

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

Les apports de titres envisagés sont effectués par des personnes physiques.

Aux termes du projet d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle des actions des sociétés TRANSPORTS GILLES VIEILLARD et VIEILLARD LOGISTIQUE et des parts sociales de la société 5V en tant que valeurs d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par les apporteurs des actions des sociétés TRANSPORTS GILLES VIEILLARD et VIEILLARD LOGISTIQUE et des parts sociales de la société 5V, objets du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport des actions TRANSPORTS GILLES VIEILLARD

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur la pleine propriété de 5000 actions représentant la totalité du capital de la société TRANSPORTS GILLES VIEILLARD.

2.4.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la rentabilité de la société et sur sa valeur patrimoniale.

2.4.3. Valorisation de la société TRANSPORTS GILLES VIEILLARD

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.3.1. Méthodes d'évaluation écartées

Evaluation par comparaison avec des transactions comparables

Je n'ai pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables et dans les mêmes conditions d'exploitation (notamment location-gérance du fonds de commerce appartenant à Monsieur Gilles VIEILLARD) que celles de la société TRANSPORTS GILLES VIEILLARD.

Dividendes

Les dividendes distribués sur les trois derniers exercices ne sont pas significatifs (15 000 euros au titre de chacun des exercices). Par ailleurs, ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

2.4.3.2. Méthodes d'évaluation retenues

Actif net réévalué

Cette méthode a consisté à prendre en compte les capitaux propres de la société TRANSPORTS GILLES VIEILLARD au 31/12/2023 augmentés des plus-values latentes sur l'actif immobilisé et notamment du matériel de transport. Il en résulte une valorisation de 4 465 KE

Excédent brut d'exploitation diminué de l'endettement net financier

Après pondération de l'excédent brut d'exploitation des deux derniers exercices auquel est appliqué un multiple de 4 et prise en compte d'un endettement net financier négatif (la trésorerie est supérieure au montant des dettes financières) la valorisation ressort à un montant de 4 736 KE.

Pondération des deux méthodes

Il en résulte une valorisation de 4 600 KE.

2.4.3.3. Synthèse des valorisations

L'approche retenue par les parties valorise 100% des actions de la société TRANSPORTS GILLES VIEILLARD à un montant de 4 500 KE, soit 900 euros par action.

La valorisation retenue dans les statuts constitutifs de 900 euros par action résulte d'une approche prudente.

2.5. Appréciation de la valeur de l'apport des actions VIEILLARD LOGISTIQUE

2.5.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur la pleine propriété de 500 actions représentant la totalité du capital de la société VIEILLARD LOGISTIQUE.

2.5.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la rentabilité de la société et sur sa valeur patrimoniale.

2.5.3. Valorisation de la société VIEILLARD LOGISTIQUE

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.5.3.1. Méthodes d'évaluation écartées

Evaluation par comparaison avec des transactions comparables

Je n'ai pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables et dans les mêmes conditions d'exploitation que celles de la société VIEILLARD LOGISTIQUE.

Dividendes

Les dividendes distribués sur les trois derniers exercices ne sont pas significatifs (distribution d'un dividende exceptionnel de 150 000 euros par prélèvement partiel sur les réserves). Par ailleurs, ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

2.5.3.2. Méthodes d'évaluation retenues

Actif net réévalué

Cette méthode a consisté à prendre en compte les capitaux propres de la société VIEILLARD LOGISTIQUE au 31/12/2023 sans constatation de plus-values latentes sur l'actif immobilisé. Il en résulte une valorisation de 405 KE

Excédent brut d'exploitation diminué de l'endettement net financier

Après pondération de l'excédent brut d'exploitation des deux derniers exercices et prise en compte d'un endettement net financier négatif la valorisation ressort à un montant de 599 KE.

Pondération des deux méthodes

Il en résulte une valorisation de 502 KE.

2.5.3.3. Synthèse des valorisations

L'approche retenue par les parties valorise 100% des actions de la société VIEILLARD LOGISTIQUE à un montant de 500 KE, soit 1 000 euros par action.

La valorisation retenue dans les statuts constitutifs de 1 000 euros par action est cohérente.

2.6. Appréciation de la valeur de l'apport des parts sociales 5V

2.6.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur la pleine propriété de 180 parts sociales représentant la totalité du capital de la société 5V.

2.6.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties sur la base de la valeur patrimoniale.

2.6.3. Valorisation de la société 5V

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.6.3.1. Méthodes d'évaluation écartées

En l'absence d'éléments, l'évaluation par comparaison avec des transactions comparables n'a pas été retenue.

2.6.3.2. Méthodes d'évaluation retenues

Actif net réévalué

Cette méthode a consisté à prendre en compte les capitaux propres de la société 5V au 31/12/2023 augmentés de la valeur de l'immeuble qui fait l'objet d'un contrat de crédit-bail immobilier et diminués des loyers restant à courir jusqu'à la fin du contrat et de la fiscalité latente applicable lors de la levée de l'option d'achat.

La valeur de l'immeuble a été retenue à hauteur de son prix de revient en 2012, soit 2 400 KE.

Il en résulte une valorisation de 1 302 KE

Rentabilité brute de l'investissement immobilier

L'immeuble fait l'objet d'une sous-location à la société VIEILLARD LOGISTIQUE. Le montant du loyer principal pour l'exercice 2023 est de 258 704 euros, soit une valeur d'immeuble de 2 587 KE sur la base d'une rentabilité brute de 10%.

Pondération des deux méthodes

Il en résulte une valorisation de 1 395 KE.

2.6.3.3. Synthèse des valorisations

L'approche retenue par les parties valorise 100% des titres de la société 5V à un montant de 1 302 KE, soit 7 231 euros par part sociale.

La valorisation retenue dans les statuts constitutifs est en adéquation et reste prudente.

2.7. Rémunération des apports

En contrepartie des apports effectués, la société VF GROUPE émet 6301515 parts sociales au titre de la constitution de son capital dont la répartition entre les associés est justifiée.

3. SYNTHÈSE

J'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes pour :

- contrôler la réalité des apports effectués,
- analyser la valorisation proposée dans le projet d'apport,
- vérifier, jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

4. 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 6 301 515 euros n'est pas surévaluée et est au moins égale au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Eslettes
Le 23 juillet 2024
Bruno RAIMBOURG
Commissaire aux Apports

