RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

TALENZ AUDIT

2V HOLDING

Société par actions simplifiée
au capital de 450 000 euros
Siège Social : 13 chemin du pas de sainte juste
26130 ST PAUL TROIS CHATEAUX
Société en cours de formation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

APPORT DE TITRES DES SOCIÉTÉS BCM ET 2V FONCIER DETENUS PAR MONSIEUR JEAN CHARLES VEROT A LA SOCIETE 2V HOLDING

[redacted]

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DE L'APPORT DE TITRES DES SOCIETES BCM ET 2V FONCIER DETENUS PAR MONSIEUR JEAN CHARLES VEROT A LA SOCIETE 2V HOLDING

A l'Associé Unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé Unique en date du 09 juillet 2026, concernant l'apport en nature de :

- 100 actions de la société 2V FONCIER d'une valeur nominale de 12 euros ;
- 1 400 parts sociales de la société BCM d'une valeur nominale de 10 euros ;

détenues par Monsieur Jean Charles VEROT au profit de la société 2V HOLDING dans le cadre de sa constitution, nous vous présentons le présent rapport sur la valeur de l'apport conformément aux dispositions du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport de titres. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et le cas échéant d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable 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 nominale des titres à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'émission éventuelle et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos 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. Conclusion.

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

1.1. Contexte de l'opération

L'opération consiste en l'apport en nature de 100 actions de la société 2V FONCIER et 1 400 parts sociales de la société BCM détenues par Monsieur Jean Charles VEROT à la société 2V HOLDING dans le cadre de sa création.

1.2. Parties en présence

1.2.1. Personne physique apporteuse

Monsieur Jean Charles VEROT, né le [redacted] à [redacted] apporte à la société 2V HOLDING, 100 actions de la société 2V FONCIER et 1 400 parts sociales de la société BCM.

1.2.2. Société bénéficiaire, la société 2V HOLDING

Conformément au projet des statuts, la société 2V HOLDING est une société par actions simplifiée en cours de formation dont le capital sera de 450 000 euros, divisé en 4 500 actions de nominal de 100 euros chacune.

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

- La prise de participation dans toutes sociétés, établissements ou groupements ayant un caractère commercial, financier, industriel ou immobilier.

1.2.3. Société 2V FONCIER dont les actions sont apportées

Conformément à ses statuts, la société 2V FONCIER, dont le siège social est situé 13, chemin du Pas de Sainte Juste, 26130 SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS-SUR-ISÈRE sous le numéro SIREN 850 736 372, est une société par actions simplifiée au capital de 1 200 euros, divisée en 100 actions de nominal de 12 euros chacune.

La société a pour objet notamment :

- L'acquisition et la vente de tous biens et droits immobiliers ou mobiliers, l'administration, l'exploitation, la gestion par location ou autrement de tous biens et droits immobiliers et tous biens mobiliers, à titre accessoire, la maîtrise d'ouvrage de construction et la rénovation de tous biens et droits immobiliers ;

1.2.4. Société BCM dont les parts sociales sont apportées

Conformément à ses statuts, la société BCM, dont le siège social est situé 13, chemin du Pas de Sainte Juste, 26130 SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS-SUR-ISÈRE sous le numéro SIREN 750 086 340, est une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 14 000 euros, divisée en 1 400 parts sociales de nominal de 10 euros chacune.

La société a pour objet notamment :

- Prestations de services liées à l'activité de contractant général du bâtiment et notamment la maîtrise d'œuvre en partenariat avec des cotraitants et sous-traitants (ingénierie et architecture), l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, le pilotage et la coordination de travaux, la réalisation de tous travaux tout corps d'état en partenariat avec des entreprises cotraitantes et sous-traitantes.
- Toutes opérations de commerces, échanges, achats, ventes, négoces de matériaux, biens mobiliers et immobiliers et traiter ou/et participer à toutes activités liées à son objet.

1.2.5. Valorisation des apports

Aux termes du projet de contrat d'apport de titres, les parties ont convenu de valoriser :

- 100 actions d'une valeur nominale de 12 euros chacune de la société 2V FONCIER à 50 000 euros ;
- 1 400 parts sociales d'une valeur nominale de 10 euros chacune de la société BCM à 400 000 euros.

Les apports sont évalués pour une valeur globale de 450 000 euros.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport de titres.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

1.3.1.1. Transfert de propriété et jouissance des titres

Les apports ne deviendront définitifs qu'après la signature du contrat d'apport, aux termes desquels il sera procédé à l'évaluation définitive des apports.

1.3.1.2. Régime fiscal adopté

EN MATIERE DE DROITS D'ENREGISTREMENT :

Le présent apport sera sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus définies, l'apport objet du présent contrat sera enregistré gratuitement dans les conditions prévues à l'article 810-I du Code général des impôts.

EN MATIERE D'IMPOT SUR LE REVENU :

Les parties déclarent que le présent apport bénéficie du régime du report d'imposition applicable aux plus-values conformément à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

1.3.1.3 Avantages particuliers

Nous ne sommes pas en présence d'avantages particuliers octroyés dans le cadre de l'apport réalisé.

1.4. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, évalués à la valeur globale de 450 000 euros, il sera attribué à monsieur Jean Charles VEROT 4 500 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune. Dans les proportions suivantes :

- Société 2V FONCIER : 50 000 euros soit 500 actions ;
- Société BCM : 400 000 euros soit 4 000 actions.

1.5. Présentation de l'apport

1.5.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas que les sociétés sont sous contrôle commun au sens du règlement ANC n° 2017-01 du 5 mai 2017 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées.

Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties.

1.5.2. Description de l'apport

Monsieur Jean Charles VEROT apporte à la société 2V HOLDING la pleine et entière propriété de 100 actions qu'il détient dans la société 2V FONCIER et la pleine et entière propriété des 1 400 parts sociales qu'il détient dans la société BCM, et dont la valeur globale ressort à 450 000 euros.

2. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de la société 2V HOLDING sur la valeur des apports devant être effectués.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Échangé avec les personnes en charge des opérations pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de contrat d'apport de titres ;
- Vérifié la pleine propriété des actions et parts sociales apportées en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Pris connaissance de l'activité de la société 2V FONCIER au regard de la situation au 30 juin 2026 ;
- Pris connaissance de l'activité de la société BCM au regard de la situation au 30 juin 2026 ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de l'associé de la société 2V FONCIER et BCM, nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

Aux termes du projet de contrat d'apport de titre, les parties ont convenu de retenir comme valeur d'apport la valeur réelle estimée des actions de la société 2V FONCIER et parts sociales de la société BCM.

L'apport n'implique pas que les sociétés sont sous contrôle commun au sens du règlement ANC n° 2017-01 du 5 mai 2017.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Jean Charles VEROT des actions de la société 2V FONCIER et de la société BCM, objets du présent apport.

La pleine propriété des actions 2V FONCIER et des parts sociales BCM nous a été justifiée par les statuts des sociétés participantes à l'opération.

L'absence de toutes restrictions de propriété nous a été confirmée par lettre d'affirmation.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

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

Les apports des titres sont un apport en nature, ils portent sur 100 actions de la société 2V FONCIER et 1 400 parts sociales de la société BCM, détenues par Monsieur Jean Charles VEROT.

Monsieur Jean Charles VEROT est à ce jour plein propriétaire des actions et parts sociales apportées.

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

L'apporteur et la société bénéficiaire ont procédé à l'évaluation des actions apportées, sur la base d'une situation des sociétés 2V FONCIER et BCM au 30 juin 2026.

La valeur retenue pour valoriser :

- 100 actions de la société 2V FONCIER, apportées par Monsieur Jean Charles VEROT, est de 50 000 euros ;
- 1 400 parts sociales de la société BCM, apportées par Monsieur Jean Charles VEROT, est de 400 000 euros.

2.4.3. Valorisation de la société apportée

Afin d'apprécier la valeur réelle de l'apport, nous avons mis en œuvre une évaluation multicritère.

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes appuyés sur une situation des sociétés 2V FONCIER et BCM, à la date du 30 juin 2026.

METHODES D'EVALUATION ECARTEES

- Référence au cours de bourse :

Les sociétés n'étant pas cotées, cette méthode ne peut s'appliquer.

- Evaluation par l'actualisation des flux de dividendes futurs

Ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

METHODES D'EVALUATION RETENUES

- Méthode d'évaluation appliquée à la société 2V FONCIER :
- Évaluation par l'approche patrimoniale :

Nous avons déterminé la valeur de la société 2V FONCIER selon l'approche patrimoniale en retraitant des capitaux propres les plus-values latentes identifiées sur les actifs immobiliers estimées à partir de données comparables.

- Méthodes d'évaluations appliquées à la société BCM :
- Évaluation par les barèmes professionnels sur la base du chiffre d'affaires moyen HT

Nous avons déterminé la valeur de la société BCM par application des barèmes professionnels sur la base du chiffre d'affaires moyen HT, à partir des capitaux propres et de la valorisation du fonds de commerce.

- Évaluation par le multiple de l'excédent brut d'exploitation

Nous avons déterminé la valeur de la si BCM par application à l'excédent brut d'exploitation, après retraitement de l'endettement net, de multiples observés sur un échantillon de sociétés exerçant des activités de natures comparables.

- Synthèse des valorisations

La valorisation ressortant de notre approche conforte la valeur d'apport retenue pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur globale des apports retenue, s'élevant à 450 000 euros pour les 100 actions de la société 2V FONCIER et 1 400 parts sociales de la société BCM apportées par Monsieur Jean Charles VEROT, 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.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous vous informons que, par courrier du 2 octobre 2026, la banque Crédit Agricole Sud Rhône Alpes nous a confirmé renoncer à se prévaloir de la déchéance du terme et de l'exigibilité anticipée du prêt consenti à la SAS 2V FONCIER au titre de la présente opération d'apport de titres.

Fait à Avignon, le 16 octobre 2026.



ts

es
té