

SASU 2D INVEST

9 rue Gustave Delory

59272 DON

-0-

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Sur les apports en nature effectués par

Monsieur David DUTY

TALENZ COMEXPERT

38, avenue Gustave Delory | BP 581 | 59060 ROUBAIX Cedex 01

Tél. : 03 20 70 68 16 | comexpert@talenz-audit.fr

www.comexpert.talenz.fr

S.A.S. au capital de 268 150 € | SIRET 392 866 851 00018 | RCS Lille Métropole |

Société de commissariat aux comptes inscrite à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes des Hauts de France

SASU 2D INVEST

9 rue Gustave Delory

59272 DON

Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision du futur actionnaire unique de la SASU 2D INVEST en cours de constitution, en date du 19 Juillet 2024, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur David DUTY, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de Commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le traité d'apport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A 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 actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Synthèse – points clés
4. Conclusion

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 Contexte de l'opération

L'opération a pour but d'apporter, à la SASU 2D INVEST, la pleine-propriété de l'intégralité des titres détenus par M. David DUTY dans les sociétés suivantes :

- 200 actions de la SASU SITSEO, dont le siège est situé au 18-1 rue de l'Eglise, à Beaucamps-Ligny (59134), immatriculée au R.C.S Lille métropole 827 654 013 ;
- 999 parts sociales de la SCI CLEMAGABAR dont le siège est situé au 9 rue Gustave Delory, à DON (59272), immatriculée au R.C.S Lille métropole 894 850 932 ;
- 500 parts sociales de la SCI M2D dont le siège est situé au 9 rue Gustave Delory, à DON (59272), immatriculée au R.C.S Lille métropole 978 549 418.

1.2 Présentation des sociétés et / ou des parties et intérêts en présence

1.2.1 Nature de l'apport

Le capital social de la SASU 2D INVEST va être constitué par l'apport en nature de 100% des actions de la SASU SITSEO, de 99,99% des parts sociales de la SCI CLEMAGABAR et par 50% des parts sociales de la SCI M2D.

1.2.2 Société bénéficiaire

La société 2D INVEST est une Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle, dont le siège social sera fixé 9 rue Gustave Delory - 59272 DON. Elle n'est pas encore immatriculée.

Elle sera représentée par Monsieur David DUTY, Président.

1.2.3 Sociétés apportées

- 1- La société SITSEO est une Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital social de 1.000€ dont le siège social est situé au 18-1 rue de l'Eglise, à Beaucamps-Ligny (59134), immatriculée au R.C.S Lille métropole 827 654 013.
Elle a été créée en 2017 et le dernier exercice clos est le 30/04/2024.
Elle est représentée par M. David DUTY, Président.

- 2- La société CLEMAGABAR est une Société Civile Immobilière au capital social de 1.000€ dont le siège social est situé au 9 rue Gustave Delory, à DON (59272), immatriculée au R.C.S Lille métropole 894 850 932.
Elle a été créée en 2021 et le dernier exercice clos est le 31/12/2023.
Elle est représentée par M. David DUTY, Gérant.

- 3- La société M2D est une Société Civile Immobilière au capital social de 1.000€ dont le siège social est situé au 9 rue Gustave Delory, à DON (59272, immatriculée au R.C.S Lille métropole 978 549 418.
Elle a été créée en 2023 et le premier exercice clos sera le 31/12/2024.
Elle est représentée par M. David DUTY, Gérant.

1.3 Description de l'opération

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

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport :

L'apport ne deviendra définitif qu'après la signature des statuts.

1.3.2 Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué, à Monsieur David DUTY, 64 601 actions d'une valeur nominale de 1€ chacune, entièrement libérées, soit 64.601 €.

1.4 Présentation de l'apport

Les apports sont constitués de la façon suivante :

-M. David DUTY apporte la pleine-propriété de 200 actions de la SASU SITSEO, au capital social de 1.000€ dont l'objet social est la création, l'administration et la vente de Sites Internet, la vente de référencement sur les moteurs Interne de Sites Internet, la création, l'administration et la vente de planning en ligne.

L'apport de cette société a été évalué aux montants des capitaux propres soit 54.111€.

-M. David DUTY apporte la pleine-propriété de 999 parts sociales de la SCI CLEMAGABAR, au capital social de 1.000€ qui détient un immeuble situé à BEAUCAMPS LIGNY, acquis en juillet 2021 pour 165.000€. Cet immeuble est exploité par la SASU SITSEO.

L'apport de cette société a été évalué à la quote-part détenue dans l'actif net comptable réévalué à la valeur d'acquisition de l'immeuble soit 9.990€.

-M. David DUTY apporte enfin, la pleine-propriété de 500 parts sociales de la SCI M2D, au capital social de 1.000€ qui détient un immeuble situé à FORT MAHON, dans le cadre d'un investissement patrimonial.

L'apport de cette société a été évalué, du fait de son acquisition récente, à la quote-part détenue dans le capital social soit 500€

2 Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous estimions nécessaires selon la doctrine applicable en la matière, à savoir :

- Vérifier la réalité des actifs apportés ;
- Contrôler la valeur attribuée aux apports pris individuellement et de manière globale ;
- S'assurer, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

2.2 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés :

- De la réalité des titres de participation apportés,
- Du patrimoine de chacune des sociétés apportées.

Nous avons également pris connaissance des statuts de chacune des sociétés.

2.3 Appréciation de la valeur des apports

a- Société SITSEO

La société SITSEO a été créée le 10 février 2017.

Son capital est de 1.000 € composé de 200 actions de 5 € chacune.

La valeur des titres de la SASU SITSEO retenue est basée sur les capitaux propres des derniers comptes annuels arrêtés au 30 Avril 2024.

Nous avons contrôlé les principaux éléments composant l'actif et le passif de la SASU SITSEO. Nous n'avons pas identifié de retraitements significatifs à apporter aux fonds propres.

Nous pouvons estimer que cette méthode de valorisation est conforme aux pratiques usuellement appliquées.

Monsieur David DUTY apporte ainsi 200 actions de la SASU SITSEO à une société holding en création 2D INVEST, valorisées 54.111 €

b- Société CLEMAGABAR

La société CLEMAGABAR a été créée le 24 février 2021.

Son capital est de 1.000 € composé de 1000 parts sociales de 1 € chacune.

Monsieur David DUTY possède 99,9% de cette SCI.

La valeur des titres de la SCI CLEMABAGAR retenue est basée sur l'actif net comptable des comptes annuels arrêtés au 31/12/2023 corrigé de l'amortissement de l'ensemble immobilier situé à BEAUCAMPS LIGNY acquis en juillet 2021.

Nous pouvons estimer que cette méthode de valorisation est conforme aux pratiques usuellement appliquées dans le cas d'un immeuble récemment acquis.

Monsieur David DUTY apporte ainsi 999 parts sociales de la SCI CLEMAGABAR à une société holding en création 2D INVEST, valorisées 9.990€

c. Société M2D

La société M2D a été créée le 16 août 2023.

Son capital est de 1.000 € composé de 1000 parts sociales de 1 € chacune.

Monsieur David DUTY possède 50% de cette SCI.

La SCI n'a pas encore établi de compte annuel. La valeur des titres de la SCI M2D retenue est basée uniquement sur le capital social de la société.

Monsieur David DUTY apporte ainsi 500 parts sociales de la SCI M2D à une société holding en création 2D INVEST, valorisées 500€

La valorisation totale des apports effectués par M. David DUTY est estimée à 64.601€.

3 Synthèse – Points clés

Nous avons effectué les diligences que nous estimions nécessaires selon la doctrine applicable en la matière, à savoir :

- Vérifier la réalité des actifs apportés et des passifs pris en charge ;
- Contrôler la valeur attribuée aux apports ;
- S'assurer, jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Pour ce faire, nos travaux ont notamment été les suivants :

- Prise de connaissance générale de l'opération,
- Contrôle de la réalité et de la propriété des apports,
- Vérification de la méthodologie de valorisation.

4 Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 64.601 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur en nature de l'apport est au moins égale au montant du capital dans la SASU en création, qui sera de 64.601€.

De plus, aucun avantage particulier ne résulte de cet apport.

SAINT-ANDRE-LEZ LILLE,

Le 3 Septembre 2024



Olivier SMAGUE
Commissaire aux apports