

# Nicolas Suin

## commissaire aux comptes

148 rue Nicéphore Niepce,  
59710 Ennevelin

**2MH**

**Société en formation**

**10 rue Lavoisier**

**62530 HERSIN-COUPIGNY**

**Société bénéficiaire 2MH (SAS) - Apport de titres ML Batiment (SAS) et de ML Immo (SCI)**

### **Rapport du commissaire aux apports sur la valeur de l'apport**

Aux associés de la société 2MH,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par l'unanimité des associés de la société, concernant l'apport en nature devant être effectué par Madame Manuella LOPES DE CALDAS et Monsieur Matthieu MARTIN dans le cadre de la formation du capital de cette société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L. 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'apport en nature, signé par les personnes physiques apporteurs concernés. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À 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 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 parts à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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 des apports.
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports.
3. Synthèse – points clés
4. Conclusion.

# Nicolas Suin

## commissaire aux comptes

148 rue Nicéphore Niepce,  
59710 Ennevelin

### 1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

#### 1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Madame Manuella LOPES DE CALDAS et Monsieur Matthieu MARTIN vise à former le capital de leur holding devant regrouper, à terme, l'ensemble des activités exercées par différentes entités qu'ils détiennent ou contrôlent.

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

##### 1.2.1. Personnes physiques apporteurs

Le capital de la société 2MH va être formé par l'apport des titres de la société ML Batiment et de la société ML Immo, actuellement détenus par Madame Manuella LOPES DE CALDAS et Monsieur Matthieu MARTIN, demeurant 10 rue Lavoisier, 62530 Hersin Coupigny.

##### 1.2.2. Société bénéficiaire 2MH

La société 2MH est une Société par Actions Simplifiée au capital de 3.574.080 € ayant son siège social 10 rue Lavoisier, 62530 Hersin Coupigny.

##### 1.2.3. Société ML Batiment dont les titres sont apportés

ML Batiment est une société par actions simplifiée au capital social de 5.000 €, dont le siège social est sis Rue Halte du 2 Lamartine, 62160 Bully les Mines.

Son capital, composé de 5.000 actions.

La société a pour activité la construction de maisons individuelles.

1.2.4 ML Immo est une société civile immobilière au capital social de 1.050 €, dont le siège social est sis 10 Rue Lavoisier 62530 HERSIN COUPIGNY.

Son capital, composé de 1.050 parts.

#### 1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport consistent en un apport de :

- 1.667 actions de ML Bâtiment détenues par Madame Manuella LOPES DE CALDAS à la société 2ML
- 1.666 actions de ML Bâtiment détenues par Monsieur Matthieu MARTIN à la société 2ML
- 34 parts de ML Immo détenues par Madame Manuella LOPES DE CALDAS à la société 2ML
- 34 parts de ML Immo détenues par Monsieur Matthieu MARTIN à la société 2ML

# Nicolas Suin

## commissaire aux comptes

148 rue Nicéphore Niepce,  
59710 Ennevelin

### 1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport :

L'apport sera réalisé avec effet à la date de constitution du capital de la société 2ML.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 A du code général des impôts, l'apporteur entendent bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres des société ML Batilment et ML immo contre les titres émis au titre de la constitution du capital de la société 2ML.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement de droits, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

### 1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'apport au capital des sociétés ML Bâtiment et ML Immo.

### 1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de cet apport, il sera attribué à Madame Manuella LOPES DE CALDAS, 357.508 actions de 5 € de valeur nominale chacune, et à Monsieur Matthieu MARTIN 357.308 actions de 5 € de valeur nominale chacune.

### 1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

## 1.4. Présentation de l'apport

### 1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

### 1.4.2. Description de l'apport

Les titres de la société ML Bâtiment, dont l'apport est envisagé à titre de constitution du capital de la société 2ML ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 3.333.000 €, soit 1.000 € par titre.

Les titres de la société ML Immo, dont l'apport est envisagé à titre de constitution du capital de la société 2ML ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 241.080 €, soit 3.545,29 € par titre.

# Nicolas Suin

## commissaire aux comptes

148 rue Nicéphore Niepce,  
59710 Ennevelin

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

### 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 2ML sur la valeur des apports devant être effectués par Madame Manuella LOPES DE CALDAS et Monsieur Matthieu MARTIN.

J'ai notamment :

- échangé avec l'expert-comptable 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 du projet de traité d'apport ;

- 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 de ML Bâtiment et ML Immo au regard de la situation comptable au 30.09.2024 et du bilan au 31.03.2024 ;

- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

- étendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique par comparaison avec des sociétés cotées exerçant une activité comparable.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de ML Immo et ML Bâtiment me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres à ce jour ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative la poursuite d'activité sur les mêmes bases en 2025.

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

L'apport de titres envisagé est effectué par deux personnes physiques. Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir une valeur arrondie inférieure à la valeur réelle estimée des parts de ML Bâtiment et de ML Immo en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

# Nicolas Suin

## commissaire aux comptes

148 rue Nicéphore Niepce,  
59710 Ennevelin

### 2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par Madame Manuella LOPES DE CALDAS et Monsieur Matthieu MARTIN, par voie de lettre d'affirmation, des titres de ML Bâtiment et ML Immo objet du présent apport.

### 2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

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

L'apport porte sur des parts représentant 66,66 % du capital de ML Bâtiment et 66,66 % du capital de ML Immo.

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

La valeur d'apport a été déterminée par les parties sur les bases d'analyses multicritères pour ML Bâtiment et sur la base des valeurs vénales des immeubles pour ML Immo.

#### 2.4.3. Valorisation de la société ML Bâtiment

Une approche multicritère a été retenue par le cabinet qui a réalisé l'évaluation des titres. Notamment les méthodes suivantes :

Méthodes patrimoniales

Capitalisation de l'EBE corrigé

Capitalisation de la CAF + Trésorerie

Méthode fiscale

Cash-flows actualisés.

#### 2.4.4 Valorisation de la société ML Immo

La méthode retenue est la méthode patrimoniale, étant donné qu'il s'agit d'une société purement immobilière.

## 3. SYNTHÈSE – POINTS CLÉS

### 3.1. Diligences mises en œuvre

Nous avons analysé les comptes clos au 31.03.2024 et la situation au 30.09.2024 pour ML Bâtiment. Nous avons challengé les méthodes appliquées par le cabinet qui a valorisé avec nos propres méthodes, basées sur les capitaux propres et un multiple de l'EBE.

Nous avons analysé les derniers comptes disponibles pour ML Immo et comparé les valeurs d'actifs avec les valeurs vénales des immeubles, à l'aide de la valorisation des immeubles fournies par le notaire.

# Nicolas Suin

**commissaire aux comptes**

148 rue Nicéphore Niepce,  
59710 Ennevelin

## **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 3.333.000 € pour ML Bâtiment et 241.080 pour ML Immo 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.

A Ennevelin, le 20.05.2025

