

In Extenso

COGES

1 Bis, Bd de la Chantourne
38700 LA TRONCHE

Tél. : +33 (0)4 76 51 70 30
Fax : +33 (0)4 76 51 10 08
grenoble@inextenso.fr
www.inextenso.fr

SAS 2M2L

Société par Actions Simplifiée en cours de constitution
440 Route du Mollard Bourcier
38140 RIVES

Rapport du commissaire aux apports

En application de l'article L.225-147 du Code de commerce

SAS 2M2L

Société par Actions Simplifiée en cours de constitution

440 Route de Mollard Bourcier

38140 RIVES

Rapport du commissaire aux apports

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unique de l'associé en date du 30 octobre 2025, dans le cadre de l'opération des apports en nature de 50% des parts soit 750 parts de la Société à Responsabilité Limitée "UNIXIA", et 50% des parts soit 50 parts de la Société Civile Immobilière "UNIXHOME", toutes détenues par Monsieur Maximilien DURAND au profit de la Société par Actions Simplifiée en cours de constitution "2M2L", nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L.225-147 du Code de commerce.

Il est prévu que les titres énumérés ci-dessus soient apportés au capital de la Société par Actions Simplifiée en cours de constitution "2M2L" aux termes du contrat d'apport. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos travaux conformément aux diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et correspond au moins à la valeur du nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports, et d'autre part, à apprécier, le cas échéant, les avantages particuliers.

SOMMAIRE

1. Présentation de l'opération et description des apports

- 1.1. Contexte de l'opération
- 1.2. Propriété, jouissance, charges et conditions des apports
- 1.3. Description, évaluation et rémunération des apports

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

- 2.1. Diligences accomplies
- 2.2. Appréciation de la valeur des apports
- 2.3. Conclusion

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1. Contexte de l'opération

Selon le projet des statuts, il sera constitué la Société par Actions Simplifiée en cours de constitution "2M2L".

Elle aura pour objet :

- la prise de participations minoritaires ou majoritaires, en ce inclus la détention intégrale du capital d'une ou plusieurs sociétés, par tous moyens et en particulier par acquisition ou souscription au capital de sociétés existantes ou à constituer par apports en nature et en numéraire, et la gestion de ces participations, notamment par voie de prêt d'actionnaires, par voie d'achat, de vente ou d'échange d'actions, de parts sociales, d'obligations ou de valeurs mobilières de toute nature et dans toutes sociétés ;
- la fourniture au profit de ses filiales, sous-filiales ou de toute autre société ou groupement, de prestations de services de conseil et d'assistance en matière commerciale, financière, comptable, juridique, fiscale, technique, administrative, informatique, en matière de négociation de tout type de contrats et de gestion et la fourniture de toute autre prestation de services ;
- généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières et mobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, aux objets ci-dessus spécifiés ou à tout autre objet connexe ou complémentaire.

La durée de cette Société sera de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Son siège social sera situé à RIVES (38140), 440 Route du Mollard Bourcier.

Son capital s'élèvera à la somme de 195 189 Euros. Il sera divisé en 195 189 actions de 1 Euro chacune, entièrement libérées de la totalité de leur valeur, à la constitution, toutes de même catégorie.

1.2. Propriété, jouissance, charges et conditions des apports

1.2.1. Propriété et jouissance des parts

Le présent apport sera consenti et accepté sous la condition suspensive suivante :

- l'agrément, par décisions de la collectivité extraordinaires des associés de la Société Apportée, de l'Apport des Titres Apportés et de la Société Bénéficiaire en qualité de nouvel actionnaire ;
- l'approbation par décisions de la collectivité des associés de la Société Bénéficiaire des termes et conditions de l'opération de l'Apport ainsi que de la réalisation de l'augmentation de capital corrélative et de l'émission des Parts Nouvelles en rémunération de l'Apport.

A la date de réalisation de l'apport, l'apporteur remettra à la Société bénéficiaire les instruments juridiques nécessaires au transfert de la pleine propriété du fonds apporté.

L'apporteur aura la propriété des parts nouvelles lui revenant à la date de réalisation des apports.

Les parts nouvelles porteront jouissance à compter de la date de réalisation de l'apport.

Elles seront, à compter de cette date, entièrement assimilées aux parts sociales anciennes de la Société Bénéficiaire pour l'exercice de tous les droits pécuniaires ou autres qui y seront attachés, et plus généralement supporteront les mêmes charges et jouiront des mêmes droits que les parts sociales composant le capital social de la Société Bénéficiaire.

1.2.2. Charges et conditions générales des apports

Les parties requièrent l'enregistrement du présent apport au droit fixe prévu par l'article 810 I du Code Général des Impôts (CGI).

Ledit enregistrement sera réalisé par la société bénéficiaire dans le mois suivant la date de signature des présentes.

L'apport sera réalisé sous le régime juridique de droit commun des apports en nature en application des dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce (sur renvoi de l'article L. 227-1 du Code de commerce).

1.2.3. Disposition fiscale

L'apporteur fera son affaire personnelle de la fiscalité le concernant notamment en matière de prélèvements sociaux et d'impôt sur le revenu au titre des éventuelles moins-values ou plus-values, étant précisé que ces dernières seront soumises aux dispositions de l'article 150-0 B ter du CGI en cas d'imposition en France.

1.3. Description, évaluation et rémunération des apports

1.3.1. Description de l'opération d'apport

Aux termes du contrat d'apport, il sera fait apport, à la Société par Actions Simplifiée en cours de constitution "2M2L", 50% des parts soit 750 parts de la Société à Responsabilité Limitée "UNIXIA", et 50% des parts soit 50 parts de la Société Civile Immobilière "UNIXHOME".

1.3.2. Evaluation des apports

L'apport des 750 parts de la Société à Responsabilité Limitée "UNIXIA" détenues par Monsieur Maximilien DURAND **a été évalué à 105 000 Euros.**

L'apport des 50 parts de la Société Civile Immobilière "UNIXHOME" détenues par Monsieur Maximilien DURAND **a été évalué à 90 189 Euros.**

Les apports seront effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce et des textes pris pour son application.

1.3.3. Rémunération des apports

Il sera prévu de rémunérer l'apport des 750 parts la Société à Responsabilité Limitée "UNIXIA" détenues par Monsieur Maximilien DURAND par l'attribution à l'apporteur de 750 actions la Société par Actions Simplifiée en cours de constitution "2M2L" d'une valeur nominale de 1 Euro.

L'attribution des actions créées en rémunération des apports en nature sera la suivante :

✓ **Monsieur Maximilien DURAND**

En rémunération de l'apport désigné ci-dessus et évalués à la somme totale de cent cinq mille euros (105 000 euros), Monsieur Maximilien DURAND reçoit :

- 105 000 actions de valeur nominale de 1 euro chacune.

Soit un total de 105 000 actions.

Il sera prévu de rémunérer l'apport des 50 parts la Société Civile Immobilière "UNIXHOME" détenues par Monsieur Maximilien DURAND par l'attribution à l'apporteur de 90 189 actions la Société par Actions Simplifiée en cours de constitution "2M2L" d'une valeur nominale de 1 euro.

L'attribution des actions créées en rémunération des apports en nature sera la suivante :

✓ **Monsieur Maximilien DURAND**

En rémunération de l'apport désigné ci-dessus et évalués à la somme totale de quatre-vingt-dix mille cent quatre-vingt-neuf euros (90 189 euros), Monsieur Maximilien DURAND reçoit :

- 90 189 actions de valeur nominale de 1 euro chacune.

Soit un total de 90 189 actions.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué nos travaux conformément aux diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, afin de :

- Vérifier la réalité et la propriété des titres apportés,
- Contrôler la valeur attribuée aux apports,
- Vérifier, jusqu'à la date du présent rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des actions apportées.

Nous avons procédé, par entretiens, à l'examen de l'opération proposée et de son contexte et à l'analyse des modalités comptables, financières, juridiques et fiscales envisagées.

Les travaux que nous avons menés sont plus particulièrement les suivants :

- Rencontre des personnes en charge de l'opération ainsi que leurs conseils, 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 ;
- Exploitation des informations juridiques relatives aux sociétés prenant part à l'opération et à l'opération elle-même ;
- Revue de la méthode de valorisation et comparatif avec d'autres méthodes ;
- Obtention d'une lettre d'affirmation de l'apporteur.

2.2. Appréciation de la valeur des apports

APPORTS NETS

- L'évaluation de la Société à Responsabilité Limitée "UNIXIA" a été établie par le cabinet d'expertise comptable et d'audit AD QUO. Il a été retenu une méthode patrimoniale et une approche de rendement.

Le montant de la valorisation des parts de la Société à Responsabilité Limitée "UNIXIA" s'élève alors à soixante et onze mille Euros **(105 000 Euros)**.

APPORTS NETS

50% des parts soit 750 parts de la Société à Responsabilité Limitée "UNIXIA" 105 000 Euros

Le total de l'apport à la Société par Actions Simplifiée en cours de constitution

"2M2L" s'élève à : 105 000 Euros

Nous avons procédé à une revue critique de cette évaluation :

- Principe : il s'agit d'une méthode communément utilisée en termes de valorisation et notamment dans les sociétés de ce secteur d'activité. Celle-ci n'amène donc aucun commentaire particulier de notre part.

- Les bases de calcul n'appellent pas de commentaires particuliers. Ce sont des critères usuellement utilisés pour effectuer des évaluations d'entreprises.

En effet, nous avons confronté cette évaluation avec d'autres méthodes de valorisation couramment utilisées qui confirment que la valorisation retenue n'est pas surévaluée. Ces bases nous paraissent acceptables.

Dans ce contexte, la valeur de l'apport en nature pour un montant de **105 000 €uros** nous paraît prudente et appropriée.

- L'évaluation de la Société Civile Immobilière "UNIXHOME" a été établie par le cabinet d'expertise comptable et d'audit AD QUO. Il a été retenu une méthode patrimoniale.

Le montant de la valorisation des parts de la Société Civile Immobilière "UNIXHOME" s'élève alors à quatre-vingt-dix mille cent quatre-vingt-neuf €uros **(90 189 €uros)**.

APPORTS NETS

50% des parts soit 50 parts de la Société à Responsabilité Limitée "UNIXHOME" 90 189 €uros

Le total de l'apport à la Société par Actions Simplifiée en cours de constitution

"2M2L" s'élève à : 90 189 €uros

Nous avons procédé à une revue critique de cette évaluation :

- Principe : il s'agit d'une méthode communément utilisée en termes de valorisation et notamment dans les sociétés de ce secteur d'activité. Celle-ci n'amène donc aucun commentaire particulier de notre part.
- Les bases de calcul n'appellent pas de commentaires particuliers. Ce sont des critères usuellement utilisés pour effectuer des évaluations d'entreprises.

En effet, nous avons confronté cette évaluation avec d'autres méthodes de valorisation couramment utilisées qui confirment que la valorisation retenue n'est pas surévaluée. Ces bases nous paraissent acceptables.

Dans ce contexte, la valeur de l'apport en nature pour un montant de **90 189 €uros** nous paraît prudente et appropriée.

2.3. Conclusion

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur totale des apports en nature s'élevant à **195 189 €uros**, n'est pas surévaluée et qu'en conséquence, la valeur des titres apportée est au moins égale au montant de la quote-part du capital faisant l'objet d'un apport en nature soit **195 189 €uros**.

Aucun avantage particulier n'a été porté à notre connaissance et nos diligences n'en ont mis aucun en évidence.

A La Tronche, le 1^{er} décembre 2025

Le Commissaire aux apports

COGES

Signé par Eric Cervera
Le 1 déc. 2025

In Extenso
signature électronique

doc_w4m7
tx_AgOG9Ex5LkA7

Eric CERVERA

Maximilien DURAND

DocuSigned by:
Maximilien DURAND
997BB03F24C648B...

DS
MD