



M.O.T. IMMO

Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 euros
5 B Boulevard de Verdun, 76000 Rouen

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Apport en nature de 7.500 Actions de la société CHIRON FORMATIONS,

Effectué par Monsieur Maxime TANNEUR

à la Société M.O.T. IMMO



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 12 novembre 2025 dans le cadre de l'apport de titres de la société CHIRON FORMATIONS devant être effectué par l'associé fondateur Monsieur Maxime TANNEUR à la société M.O.T. IMMO, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le traité d'apport mis à notre disposition dont la signature a eu lieu le 12 novembre 2025.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de ces apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part 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 actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport, d'autre part, et le cas échéant à apprécier les avantages particuliers stipulés. En l'occurrence, aucun avantage particulier n'a été stipulé dans l'opération, et nous n'en avons découvert aucun.

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 des circonstances postérieurs à sa date de signature. Nous précisons qu'à aucun moment dans notre mission, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas visés par les dispositions légales définissant les incompatibilités, interdictions ou déchéances d'exercer les fonctions de commissaires aux apports.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports,
2. Diligences effectuées et appréciation de la valeur des apports,
3. Conclusion.



1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Parties et sociétés participant à l'opération

1.1.1. La société M.O.T. IMMO - Société bénéficiaire

Le Bénéficiaire est une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 5 B boulevard de Verdun, 76000 Rouen.

1.1.2. Monsieur Maxime TANNEUR - L'Apporteur

Monsieur Maxime TANNEUR, né le 10 juillet 1993 à Rouen, de nationalité française, demeurant 32 rue des Binelles – 92310 Sèvres.

1.1.3 La société CHIRON FORMATIONS, société dont les titres sont apportés

La société CHIRON FORMATIONS est une société par actions simplifiée au capital de 1.500 euros, dont le siège social est 5 B boulevard de Verdun - 76000 Rouen, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rouen sous le numéro 894 530 450.

L'objet de la société est :

En France et à l'étranger :

L'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la location, la transformation, la vente de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en questions.

L'activité de marchand de biens, lotisseur, la réalisation d'opérations de promotion immobilière, toutes opérations de rénovation immobilière et l'exploitation par bail, location ou autrement.

Le tout directement ou indirectement, par voie de création de sociétés et groupements nouveaux, d'apports, de commande, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de prise ou de dation en location ou location-gérance de tous biens et autres droits.

Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

La participation directe ou indirecte de la société à toutes activités ou opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opération peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.



Elle a clôturé son dernier exercice social le 31 décembre 2024

Les droits sociaux apportés ne sont grevés d'aucun gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie.

1.2. Description de l'opération

Monsieur Maxime TANNEUR apporte à la Société Bénéficiaire, la Société M.O.T. IMMO, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

1.2.1. Description des biens apportés

La pleine propriété de 7.500 actions de la société CHIRON FORMATIONS SAS, société par actions simplifiée, au capital de 1.500 euros, dont le siège est situé au 5 B BOULEVARD DE VERDUN, 76000 - Rouen, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 894.530.450, représentant 50% des droits de vote et du capital et de ladite société.

L'apport des droits sociaux de la société CHIRON FORMATIONS, net de tout passif, est fait sous les garanties ordinaires et de droit.

1.3. Motifs et buts de l'apport envisagé

L'apport des actions de la société CHIRON FORMATIONS, à la société M.O.T. IMMO, s'inscrit dans une politique de restructuration du capital de la société CHIRON FORMATIONS.

Après cet apport la société CHIRON FORMATIONS sera détenue par le même groupe d'associés et dans les mêmes proportions, sans changements de bénéficiaires effectifs.

1.4. Evaluation et rémunération de l'apport

1.4.1. Evaluation de l'apport

Lesdites sont actions évaluées globalement à la somme de 60.000 €, soit 8,00 € pour chaque action apportée.

Les méthodes d'évaluation des actions apportées sont exposées dans le contrat d'apport. Il est convenu que la Société Bénéficiaire des apports transcrira les titres apportés pour leur valeur réelle dans ses écritures comptables.



1.4.2. Rémunération de l'apport

L'apport ci-dessus décrit est évalué à la somme globale de 60.000 euros, est consenti et accepté moyennant l'attribution, dans les conditions précisées à l'Article 1 du projet de contrat d'apport, à M.O.T. IMMO, de 6.000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 10 euros chacune, entièrement libérées, à créer par la société M.O.T. IMMO.

Les 6.000 actions nouvelles seront émises au prix unitaire de 10 euros.

1.5. Propriété et jouissance

La société M.O.T. IMMO sera propriétaire des droits sociaux apportés à compter du jour de la décision unanime des associés qui approuvera le présent apport et la réalisation définitive de l'augmentation de son capital, par voie d'émission des actions nouvelles attribuées à l'apporteur en contrepartie de son apport.

La société M.O.T. IMMO aura droit à tout dividende, intérêt, produit, remboursement ou droit quelconque, détaché ou mis en distribution sur les actions à elle apportées à compter du jour de la décision de réalisation définitive de l'augmentation de son capital.

1.6. Déclarations générales

Monsieur Maxime TANNEUR, Apporteur, déclare que :

- Que les droits sociaux apportés sont sa propriété légitime, qu'ils sont de libre disposition et ne sont grevés d'aucune inscription, gage, nantissement, clause d'inaliénabilité ou autre empêchement quelconque ou restriction au droit de propriété plein et entier. Ils ne font pas l'objet de séquestre ou de saisie ;
- Qu'il est propriétaire des 7.500 actions apportées et a la pleine capacité pour en disposer,
- Que la société CHIRON FORMATIONS dont les droits sociaux sont apportés n'a jamais été et n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire et ne fait pas l'objet d'une procédure de règlement amiable.

Monsieur Maxime TANNEUR, agissant en qualité de Président et d'Associé de la Société CHIRON FORMATIONS, déclare au nom de ladite société avoir eu connaissance des opérations réalisées par la société CHIRON FORMATIONS depuis le début de l'exercice en cours et que ces opérations ne semblent pas pouvoir modifier l'évaluation des droits sociaux apportés.

La société CHIRON FORMATIONS n'a jamais été et n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou liquidation judiciaires, et ne fait pas l'objet d'une procédure de règlement amiable.



1.7. Conditions suspensives

L'apport objet du projet de contrat d'apport, ne deviendra définitif qu'après la réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport par un commissaire aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et les avantages particuliers éventuels,
- Adoption par l'associée unique de la société bénéficiaire de la décision d'augmentation de capital social et approbation corrélative du présent apport ;
- Constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital par le représentant légal de la société bénéficiaire et accomplissement des formalités légales de dépôt et de publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

1.8. Déclarations fiscales

Droits d'enregistrement

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

Fiscalité et déclarations de l'Apporteur personne physique Impôt sur le revenu

Au regard du régime d'imposition des plus-values privées résultant de l'échange de titres, la présente opération d'apport bénéficie automatiquement du régime du Report d'imposition des plus-values réalisées en cas d'apports de titres d'une personne physique à une société soumise à l'impôt sur les sociétés, contrôlée par l'apporteur, conformément à l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts.

1.9. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- L'apporteur à son domicile ou siège social, indiqué en tête du projet de traité d'apport,
- La société bénéficiaire en son siège social également indiqué en tête du projet de traité d'apport.

1.10. Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

1.11. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- Aux soussignés, à l'effet de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;



- Aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'apport, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

2. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences effectuées

En exécution de la mission qui nous a été confiée et conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 du Code de commerce, nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes afin de :

- contrôler la réalité des droits sociaux apportés ;
- analyser la valeur individuelle proposée dans le traité d'apport ;
- procéder à une approche directe de la valeur de l'apport ;
- vérifier la valeur des apports considérés dans leur ensemble et nous assurer jusqu'à la date de ce rapport, de l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause les valeurs des apports.

Notre mission prévue par la loi, a pour objet d'éclairer les associés sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et ne relève, ni d'une mission d'audit, ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pour objectif, ni de permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des opérations spécifiques concernant le respect du droit des sociétés. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » effectuée par un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

A ce titre, nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- nous nous sommes entretenus avec les conseils de la société CHIRON FORMATIONS tant pour Appréhender le contexte de l'opération proposée, que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales ;
- nous avons examiné le projet de traité d'apport ;
- nous avons vérifié la pleine et entière propriété des droits sociaux apportés et obtenu confirmation que ces derniers étaient libres de tout nantissement ou privilège, ou le seraient à la date de réalisation ;
- nous avons pris connaissance et effectué une revue limitée des comptes annuels au 31 décembre 2024 et la situation financière intermédiaire au 26 octobre 2025 de la société CHIRON FORMATIONS ;
- nous avons pris connaissance des documents portant sur la valorisation des titres réalisée pour l'opération ;
- nous nous sommes assurés auprès de la direction et avons obtenu confirmation de sa part, de ce qu'aucun événement intervenu depuis la date de la dernière clôture des comptes de la société CHIRON FORMATIONS, n'était de nature à remettre en cause la valeur des apports.



2.2. Appréciation de la valeur des apports

2.2.1 Appréciation du principe de valorisation retenu

Les parties sont convenues de retenir, comme valeur d'apport des titres de la société CHIRON FORMATIONS, leur valeur réelle.

S'agissant des apports réalisés par une personne physique, ce dernier étant exclus du règlement ANC 2017-01 du 5 mai 2017 concernant le traitement comptable des opérations de fusions et assimilées, ils doivent être effectués à la valeur réelle.

L'apport étant effectué par une personne physique, ce principe de valorisation à la valeur réelle apparaît justifié et nous n'avons pas d'autre observation sur ce principe de valorisation retenu pour l'apport.

2.2.2 Appréciation de la valeur de l'apport

L'Apporteur apporte, sous les garanties ordinaires et de droit, à la société M.O.T. IMMO, 7.500 Actions de la société CHIRON FORMATIONS, étant précisé que les titres apportés sont évalués à leur valeur réelle.

En conséquence, les Actions Apportées sont évaluées à la valeur réelle, soit la valeur totale de 60.000 euros, correspondant à une valeur unitaire de 8,00 euros par titre CHIRON FORMATIONS apporté.

Nous avons apprécié la valeur d'apport des titres de la société CHIRON FORMATIONS, à partir de notre propre estimation résultant de la mise en œuvre de la méthode suivante :

- l'application d'un multiple à l'EBE considéré comme normatif, la valeur obtenue étant ajustée de la trésorerie ou de l'endettement net. Le multiple utilisé s'inscrit dans la fourchette des multiples observés en 2024 et 2025 à l'occasion d'opérations d'acquisitions de sociétés non cotées de tailles comparables.

La mise en œuvre de cette méthode permet de prendre en compte les gains attendus des performances opérationnelles de la société CHIRON FORMATIONS et corrobore la valeur d'apport des Titres.

L'ensemble de nos travaux et de nos analyses corroborent la valeur des apports et nous n'avons pas d'autres observations sur la valeur des apports présentée dans le Traité d'apport.



3. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à la somme totale de **60.000 € (soixante mille euros)** n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports, augmenté de la prime d'apport.

A Paris,
Le 13 novembre 2025

Le commissaire aux apports
ECAI

Jérémy Soued