

2S INVESTISSEMENT

Société par actions simplifiée au capital de 331.500 euros

Siège social : 49, Rue de la Pièce du Parc 78960 Voisins-le-Bretonneux

Siren : 919 669 036

Apport des parts sociales de la société LES TILLEULS par M. Stéphane Metton à la société 2S INVESTISSEMENT

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports
en application de l'article L.225-147 du Code de Commerce

A l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé unique en date du 12 janvier 2026, concernant l'apport des parts sociales de la société LES TILLEULS, que M. Stéphane Metton se propose d'effectuer à la société 2S INVESTISSEMENT, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce sur la valeur de l'apport. Cette valeur d'apport a été arrêtée dans le traité d'apport en date du 20 janvier 2026 entre d'une part M. Stéphane Metton, et d'autre part la société 2S INVESTISSEMENT.

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 de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission : cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'apport et des avantages particuliers pouvant exister, 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.

A aucun moment nous nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Le présent rapport comporte les chapitres suivants :

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

1. Présentation de l'opération et description des apports

Le contrat d'apport indique que les apports des titres de la société LES TILLEULS sont effectués par M. Stéphane Metton qui apporte la pleine propriété de 90 parts sociales de la société LES TILLEULS qu'il possède.

1.1. Sociétés et personnes physiques concernées

1.1.1 Sociétés dont les titres sont apportés

LES TILLEULS

La société LES TILLEULS, société civile immobilière au capital de 1.000 €, divisé en 200 parts sociales, de 5 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Son siège social est situé au 49, Rue de la Pièce du Parc à Voisins-le-Bretonneux (78960). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 891 592 727 et est représentée par son gérant, M. Stéphane Metton.

L'objet social de la Société tel qu'indiqué dans les statuts est :

- « L'acquisition, l'administration et l'exploitation de tous immeubles, locaux, appartements, terrains et biens immobiliers, en France et à l'Etranger.
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil. »

1.1.2. Société Bénéficiaire de l'apport

2S INVESTISSEMENT

La société 2S INVESTISSEMENT, société par actions simplifiée au capital de 331.500 €, divisé en 408 actions, de 812,50 € de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Son siège social est situé au 49, Rue de la Pièce du Parc à Voisins-le-Bretonneux (78960). Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le RCS 919 669 036 et est représentée par son président, M. Stéphane Metton.

L'objet social de la Société tel qu'indiqué dans les statuts est :

- « L'acquisition, la souscription, la détention, la gestion ou la cession sous quelque forme que ce soit, de toutes parts sociales et de toutes valeurs mobilières, dans toutes sociétés ou entités juridiques, créées ou à créer, françaises ou étrangères, et plus généralement, la gestion de participations ;
- La fourniture de prestations de services, activité de conseil en matière stratégique, commerciale, e-commerce, marketing, technique, financière, administrative, juridique

et de management au profit de tout personne (physique ou morale) ou de toute entité, dans tous domaines d'activité, dans le cadre de la réalisation de leur objet social et leur politique de développement ;

- Intermédiation dans tous les domaines ;
- Apporteur d'affaires ;
- [...] »

1.1.3. Société et Personnes Apporteuses

L'apporteur des titres est M. Stéphane Metton né le 3 janvier 1971 à Versailles (78), demeurant au [REDACTED], propriétaire de 90 parts sociales de la société LES TILLEULS.

1.2. Objectif de l'opération

Le contrat d'apport indique que l'opération d'apport envisagée s'inscrit dans le cadre d'une réorganisation du patrimoine personnel et professionnel de M. Stéphane Metton.

1.3. Propriété, jouissance et conditions

L'apport sera réalisé à la date d'approbation de l'apport par l'Associé unique de la société 2S INVESTISSEMENT.

Le bénéficiaire acquerra, à la date de réalisation, la pleine et entière propriété des titres apportés.

1.4. Conditions de réalisation de l'apport

La réalisation définitive de l'apport est soumise à la condition d'approbation de l'apport par l'Associé unique de la société 2S INVESTISSEMENT.

1.5. Description et évaluation des apports

1.5.1. Description de l'apport

M. Stéphane Metton apporte la pleine propriété des 90 parts sociales qu'il possède de la société LES TILLEULS.

1.5.2. Evaluation de l'apport

Les parties ont procédé à l'estimation de la valeur globale de la société LES TILLEULS. Il en ressort une valeur unitaire de 884,80 euros.

La propriété des 90 parts sociales de la Société appartenant à M. Stéphane Metton est évaluée à la somme de 79.632,05 euros, soit 884,80 euros pour la propriété d'une action apportée.

Le contrat d'apport indique que les titres de la société LES TILLEULS ont été évalués à leur valeur vénale.

1.6. Rémunération de l'apport

L'apport des 90 parts sociales a été évalué à la somme de 79.632,05 euros.

En contrepartie de l'apport des 90 parts sociales du capital de la société LES TILLEULS, il sera attribué à l'apporteur 65 actions nouvelles de la société 2S INVESTISSEMENT, d'une valeur vénale unitaire de 1 225,10 euros, correspondant à 812,50 euros de valeur nominale et 412,60 euros de prime d'émission, soit une valeur globale nominale de 52 812,50 euros et une prime d'apport globale de 26 819,55 euros.

La valeur totale de l'apport s'élève ainsi à 79.632,05 €.

Ces 65 actions seront attribuées en totalité à M. Stéphane Metton.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de décision de l'associé unique appelé à se prononcer sur l'opération d'apports envisagée.

Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

2.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires pour apprécier la valeur de l'apport, conformément à la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à ce type de mission, et notamment :

- Nous avons pris connaissance de l'économie générale de l'opération afin de comprendre son bien-fondé et le contexte économique dans lequel elle se situe ; examiner les différentes stipulations du traité d'apport ;
- Nous avons collecté les informations financières, comptables et juridiques nécessaires à la compréhension de l'opération ;
- Nous avons pris connaissance des divers documents juridiques, comptables et techniques des sociétés concernées par l'opération ;
- Nous avons procédé au contrôle formel de la détention des actions apportées en obtenant une copie des statuts mises à jour de la société LES TILLEULS ;
- Nous avons pris connaissance des procès-verbaux des diverses assemblées de la société LES TILLEULS ;
- Nous avons pris connaissance des comptes annuels au 31 décembre 2024 et de la situation au 30 septembre 2025 des sociétés LES TILLEULS et 2S INVESTISSEMENT.

Plus généralement, nous avons vérifié qu'aucun fait ou événement n'est survenu jusqu'à la date de notre rapport, susceptible d'avoir une incidence financière sur la valeur de l'apport.

Ces diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. Elles ne constituent, en conséquence, ni une mission d'audit ni une mission d'examen limité.

2.2. Vérifications de la valorisation de l'apport

L'apport de la pleine propriété des 90 parts sociales de la société LES TILLEULS a été évalué à 79.632,05 €.

Nous avons contrôlé la pertinence des méthodes d'évaluation retenues et les calculs présentés, en les confrontant à nos propres travaux d'évaluation.

La valeur des apports a été déterminée par les parties en établissant la valeur vénale des titres de la SCI TILLEULS.

Les titres ont été évalués selon la méthode de l'actif net réévalué.

Sur la base de ces différentes approches et au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause la valeur de l'apport dans le cadre de la présente opération envisagée en regard de notre objectif visant à nous assurer de sa non-surévaluation.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenus s'élevant à 79.632,05 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des actions apportées est au moins égale au montant de l'émission d'actions de la société bénéficiaire relative à cet apport.

Fait à Paris, le 20 janvier 2026

Le Commissaire aux apports

Johana Boutron
JBB et Associés



JBB/ASSOCIÉS
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes - Conseil
62 Rue Caumartin - 75009 Paris
Tél. 01.40.35.61.60
www.jbb-associes.com
contact@jbb-associes.com
SIRET 823 029 467 00011