

# 2R INVEST

Société par Actions Simplifiée au capital de 957 600 euros

Siège social : Lieudit Le Pignon Blanc

28 200 SAINT-DENIS-LANNERAY

RCS en cours d'attribution

## **Rapport du Commissaire aux Apports sur l'apport de 126 parts sociales de la SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE**



### **A.C.E.S.**

**AUDIT & COMMISSARIAT**

| <b>Bureaux</b>                         | <b>Siège social</b>                             |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 6 rue Blaise Pascal<br>28 000 CHARTRES | 28 B rue du Docteur Maunoury<br>28 000 CHARTRES |

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui nous a été confiée par décision unanime des actionnaires de la société SAS 2R INVEST dans le cadre de l'apport de 126 parts sociales de la SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE, nous vous présentons notre rapport, sur la rémunération des apports en nature prévu par l'article L 225-147 du Code de Commerce.

La rémunération des apports en nature et les avantages particuliers ont été arrêtés dans le traité d'apport signé par les représentants des sociétés concernées. Il nous appartient d'exprimer un avis sur l'évaluation des apports.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; Ces normes requièrent 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'émission.

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

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Rémunération des apports et rapport d'échange.
3. Diligences mises en œuvre
4. Conclusion

## 1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS :

### 1.1. Apports réalisés :

L'opération proposée consiste en l'apport de 126 parts sociales de la SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE sur un total de 500 parts sociales composant le capital de cette société soit 25,2 % du capital.

Ces apports sont réalisés par Monsieur Richard DE CARVALHO DA SILVA, né le 14 janvier 1991 à Châteaudun (28 200), célibataire, de nationalité française, demeurant 7 rue de la Couture - 28 360 DAMMARIE.

Les actions apportées sont la pleine propriété de l'apporteur, qui les détient pour les avoir souscrites, acquises ou reçues. L'apporteur déclare par ailleurs que les actions apportées sont libres de tout nantissement ou garantie et que les éventuels ayants-droits ou conjoint commun en biens ont été dûment informés de l'apport réalisé et ne s'y opposent pas.

### 1.2. Sociétés dont les titres sont apportés :

**ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE :** une Société à Responsabilité Limitée immatriculée le 22/01/2004 au RCS sous le numéro 451 889 869. Son capital social s'élève à 50 000 euros et il est divisé en 500 parts sociales, d'une valeur nominale de 100 euros, de même catégorie, détenues par la famille de l'apporteur à hauteur de 250 parts par Mr Julien de Carvalho Da Silva et à hauteur de 123 parts par Mr Joaquim Ramos Da Silva. Le siège social de la SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE est situé au Parc d'Activités de Vilsain - N2 - Route d'Orléans 28 200 CHATEAUDUN. La société exploite sous le nom commercial ABP, une activité de menuiserie aluminium, Bois et PVC, comprenant la vente via 5 magasins, la conception, la pose de fenêtres, volets, portes, portails aménagements intérieurs et extérieurs. La SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE ne détient pas de droit incorporel significatif (brevet, marque,...) en valeur nette à l'exception de son fonds commercial comptabilisé pour une valeur nette de 186 K€. Elle ne détient pas non plus de participation significative dans d'autres sociétés, ni droits ou biens immobiliers détenus en direct.

**SAS 2R INVEST**  
Apport de 126 parts  
sociales de la SARL  
ALUMINIUM BOIS PVC  
MENUISERIE DUNOISE

Les chiffres caractéristiques de la société SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE pour les derniers exercices sont les suivants :

| K€                      | 31/12/2024<br>12 mois | 31/12/2023<br>12 mois |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chiffre d'affaires      | 7 116                 | 7 495                 |
| Amortissement           | 82                    | 67                    |
| Résultat d'exploitation | 491                   | 838                   |
| Résultat net            | 405                   | 632                   |
| Capitaux propres        | 1 993                 | 1 588                 |

Il n'a été porté à notre connaissance aucun élément pouvant compromettre la continuité de l'exploitation ou remettre en cause la situation financière de la société au cours de l'exercice en cours.

### **1.3. Société bénéficiaire de l'apport :**

**2R INVEST** : La société est une Société par Action Simplifiée qui sera créée et immatriculée au RCS en vue de la présente opération. Son siège social sera situé au Lieu-dit Le Pignon Blanc – 28 200 SAINT DENIS LANNERAY. La société sera créée avec une activité de holding, pouvant avoir des prestations de services et conseils vis-à-vis de ses filiales. Son capital sera d'un montant de 957 600 euros constitué par le présent apport. Il sera divisé en 95 760 actions, entièrement libérées et de même catégorie, d'une valeur nominale unitaire de 10 euros.

### **1.4. But de l'opération :**

L'opération d'apport de titres s'inscrit dans le cadre de la réorganisation du capital de la société SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE. La SAS 2R INVEST sera, par cet apport, dotée des moyens financiers et des capitaux propres suffisants pour réaliser les projets en cours de ses associés.

### **1.5. Base des apports :**

Pour établir les conditions de l'apport, les parties ont choisi de retenir les derniers comptes annuels de la société SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE établis au 31/12/2024. Il n'est pas fait mention, dans le processus d'apport des résultats intercalaires qui ont été réalisés depuis la production de ces derniers comptes et qui ne semblent pas modifier de façon significative la valeur de la société, selon les apporteurs, jusqu'au jour de l'apport.

### **1.6. Propriété, jouissance et conditions :**

La société SAS 2R INVEST sera propriétaire de la participation apportée à compter de l'assemblée générale extraordinaire qui approuvera les apports. L'apport est réalisé à titre pur et simple.

D'un point de vue fiscal, les apports sont placés sous le régime de l'article 150-0 B ter du CGI permettant de bénéficier d'un report d'imposition sur les plus-values constatées à l'occasion de l'opération.

Les apports ne sont pas assortis d'une garantie d'actif ou de passif accordée par les apporteurs.

## 2. VALORISATION ET REMUNERATION DES APPORTS :

### 2.1. Méthodes de valorisation :

Le traité d'apport établi entre l'apporteur et la société bénéficiaire indique que les valeurs d'apport sont arrêtées, de manière forfaitaire, à la somme de 957 600 euros pour l'apport des 126 parts sociales de la SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE correspondant à un montant de 3 800 000 euros pour 100 % du capital.

En l'absence de méthode déterminée dans le traité d'apport, nous ne pouvons pas nous prononcer sur la pertinence de la méthode et sur les modalités du calcul de valorisation du traité d'apport. Un rapport d'évaluation du cabinet Bakertilly, expert-comptable de la société, joint à la documentation juridique de l'opération, évalue la société entre 2 800 K€ et 5 100 K€ selon différentes méthodes de valorisation.

On rapprochera la valorisation arrêtée dans le traité d'apport au montant des capitaux propres de la société de 2 295 euros, sur la base de la valorisation au 31/12/2025.

### 2.2. Valeur de l'apport :

S'agissant d'une société d'exploitation, l'estimation de la valeur peut être basée sur les résultats passés de la société et être déterminée selon la méthode financière basée sur un multiple de l'EBE/EBITDA : Il s'agit de la méthode habituelle de valorisation des sociétés qui donne une estimation de la valeur d'une société indépendamment de son activité.

La méthode revient à estimer la valeur comme suit :

$$\begin{aligned}\text{Valeur de la société} = & \quad + \text{ EBITDA} \times \text{Multiple} \\ & - \text{ Dettes financières} \\ & + \text{ Trésorerie active}\end{aligned}$$

Le choix du multiple est essentiel et la fourchette des coefficients est large allant de 2 à 8 fois l'EBITDA.

Dans le cas présent, on retiendra un coefficient de 3,5 fois l'EBITDA moyen compte tenu des caractéristiques de cette entreprise. Au regard de l'activité, de sa taille et de son antériorité.

**SAS 2R INVEST**  
Apport de 126 parts  
sociales de la SARL  
ALUMINIUM BOIS PVC  
MENUISERIE DUNOISE

Soit l'estimation suivante :

| K€                                                                       | SARL ALUMINIUM<br>BOIS PVC<br>MENUISERIE<br>DUNOISE |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| EBITDA moyen 2024-2023                                                   | 739                                                 |
| Coefficient EBITDA                                                       | 3,5                                                 |
| Multiple EBITDA                                                          | 2 587                                               |
|                                                                          |                                                     |
| Trésorerie Active au 31/12/2024                                          | 2 100                                               |
| Produits constatés d'avance (acomptes versés)                            | - 443                                               |
| Trésorerie Passive au 31/12/2024 (Emprunts, avances et comptes courants) | - 267                                               |
|                                                                          |                                                     |
| <b>Valorisation 100 % de la société au 31/12/2024</b>                    | <b>3 977</b>                                        |

En tenant compte d'une marge d'estimation de +/- 5 %, on peut donc considérer que la valeur ainsi déterminée correspond à la valeur d'apport définie entre les parties soit 3 800 000 euros pour 100 % du capital de la SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE.

L'apport des 126 parts sociales représentant 25,2 % du capital de la SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE peut donc être évalué à 957 600 euros montant retenu dans le traité d'apport par les parties.

### **2.3. Rémunération des apports :**

Compte tenu que la société SAS 2R INVEST sera créée en vue du présent apport, l'émission des actions pour rémunérer l'apport sera effectuée au pair sur la base d'une valeur nominale fixée à 10 euros.

En contrepartie de l'apport des 126 parts sociales de la SARL ALUMINIUM BOIS PVC MENUISERIE DUNOISE, valorisées à 957 600 euros, il sera donc créé 95 760 actions de la SAS 2R INVEST qui seront attribuées en totalité à l'apporteur.

**SAS 2R INVEST**  
*Apport de 126 parts*  
*sociales de la SARL*  
**ALUMINIUM BOIS PVC**  
**MENUISERIE DUNOISE**

## **2.4. AVANTAGES PARTICULIERS :**

Dans le cadre de cette opération d'apport, il n'a été porté à notre connaissance aucun avantage particulier attribué aux apporteurs.

### **3. DILIGENCES MISES EN OEUVRE :**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, notamment pour :

- Vérifier la réalité et la valeur des actifs apportés, des passifs pris en charge et des activités exercées par les sociétés.

A ce titre, nous avons eu des entretiens avec les responsables en charge de l'opération juridique ; Nous avons eu communication des comptes et des éléments d'informations juridiques et comptables que nous avons demandés.

- Attester que les évènements intervenus postérieurement à la clôture de l'exercice n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports et la continuité de l'exploitation des sociétés.
- Attester que l'apport n'est assorti d'aucune condition particulière.

#### **4. CONCLUSION :**

En conclusion de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur des apports décrits ci-dessus, arrêtée dans le traité pour une valeur de 957 600 euros pour l'apport des titres décrits ci-dessus n'est pas surévaluée.

En conséquence, la valeur des apports est au moins égale au montant de du capital souscrit de la société bénéficiaire.

Nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur la valorisation de ces apports.

Fait à Chartres, le 01/06/2026

*Société ACES*  
**Commissaire aux Apports**  
Le responsable technique et mandataire social



**Ludovic POUZOL**  
*Commissaire aux comptes*