

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

(Établi conformément aux articles L.223-9, L.225-8, L.225-147 et R.225-3 du Code de commerce)

2 G INVEST

Société à responsabilité limitée au capital de 1 350 000 €

Siège social : 23 rue de l'Avenir
14650 CARPIQUET

RCS CAEN (en cours)

I. OBJET DE LA MISSION

Par décision de Monsieur Patrick DELAMARE en date du 16 juin 2026, la société MO3C, représentée par Marc-Olivier CAFFIER, a été désignée en qualité de commissaire aux apports dans le cadre de la constitution de la société 2 G INVEST.

Ma mission consiste à apprécier, sous ma responsabilité :

- l'existence, la propriété et la libre disposition des biens apportés ;
- la valeur des apports en nature effectués lors de la constitution de la société ;
- le caractère non surévalué de cette valeur.

Ma mission prend fin à la date du dépôt du présent rapport. Elle ne couvre pas les faits postérieurs à cette date.

II. PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

La constitution de la société 2 G INVEST repose principalement sur un apport en nature constitué de titres de la société LOOK HABITAT.

Selon le contrat d'apport établi entre Monsieur Patrick DELAMARE et la société 2 G INVEST en formation, l'apport porte sur :

- TREIZE MILLE QUATRE CENTS (13 400) actions de la société LOOK HABITAT ;
- représentant l'intégralité du capital social de cette société.

LOOK HABITAT est une société exerçant une activité de vente et de pose de menuiseries intérieures et extérieures, de cuisines, de salles de bains et plus généralement d'équipements de l'habitat.

Les titres apportés ont été évalués dans l'acte d'apport à la somme globale de UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 350 000 €).

Cette valeur constitue le montant retenu pour la rémunération de l'apport dans le capital de la société bénéficiaire.

III. DILIGENCES EFFECTUÉES

Dans le cadre de ma mission, j'ai notamment réalisé les diligences suivantes :

- examen du contrat d'apport et du projet de statuts de la société bénéficiaire ;
- vérification de l'existence juridique de la société LOOK HABITAT ;
- examen du registre des mouvements de titres et des documents justifiant la propriété des actions apportées ;
- prise de connaissance des comptes annuels clos au 31 décembre 2025 ;
- analyse du rapport d'évaluation établi à la demande de l'apporteur ;
- examen des principaux postes du bilan et du compte de résultat ;
- analyse du fichier des écritures comptables et des éléments de gestion communiqués ;

- appréciation de la cohérence des hypothèses retenues dans le cadre de l'évaluation ;
- réalisation de travaux d'évaluation indépendants permettant de confronter les résultats obtenus à ceux figurant dans le dossier de valorisation remis.

Ces diligences n'ont révélé aucune anomalie de nature à remettre en cause l'existence, la propriété ou la libre disposition des titres apportés.

IV. MÉTHODES D'ÉVALUATION ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES TITRES APPORTÉS

Conformément aux recommandations de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives aux missions de commissariat aux apports, j'ai procédé à une analyse multicritère de la valeur des titres apportés.

Compte tenu de la nature de l'activité exercée par LOOK HABITAT, de son historique d'exploitation, de son niveau d'activité et de sa rentabilité, plusieurs approches ont été examinées.

1. Approche patrimoniale

Une première analyse a consisté à apprécier la valeur patrimoniale de la société à partir de ses comptes arrêtés au 31 décembre 2025.

Cette démarche a porté sur :

- la situation nette comptable ;
- la qualité des actifs inscrits au bilan ;
- le niveau de trésorerie disponible ;
- la cohérence des créances clients ;
- les engagements financiers et opérationnels de la société ;
- l'existence éventuelle de plus-values ou moins-values latentes significatives.

Cette méthode permet d'apprécier la valeur minimale susceptible d'être attribuée à l'entreprise au regard de son patrimoine économique.

2. Approche par la rentabilité

L'activité de LOOK HABITAT présente les caractéristiques d'une entreprise d'exploitation disposant d'un historique significatif d'activité et de résultats.

J'ai dès lors analysé :

- l'évolution du chiffre d'affaires ;
- la stabilité de la marge brute ;
- la formation de l'excédent brut d'exploitation ;
- la rentabilité opérationnelle ;
- la capacité bénéficiaire récurrente de la société.

Les résultats observés ont fait l'objet des retraitements nécessaires afin d'éliminer les éléments non récurrents ou exceptionnels et de déterminer une performance économique normative.

Cette approche vise à apprécier la capacité durable de l'entreprise à générer des résultats.

3. Approche par les flux et la capacité d'autofinancement

Une attention particulière a été portée à la capacité de la société à générer des flux de trésorerie futurs.

Cette analyse a notamment porté sur :

- la génération de trésorerie par l'exploitation ;
- les besoins en fonds de roulement ;
- les investissements nécessaires à la poursuite de l'activité ;
- le niveau d'endettement financier ;
- la capacité de remboursement.

Cette méthode constitue un indicateur pertinent pour apprécier la valeur économique d'une entreprise de services et de négoce spécialisée dans l'amélioration de l'habitat.

4. Approche comparative sectorielle

J'ai également confronté les résultats obtenus aux pratiques observées dans le secteur de la menuiserie extérieure, de la rénovation de l'habitat et des entreprises spécialisées dans la fourniture et la pose de menuiseries.

Cette analyse a consisté à examiner la cohérence des multiples implicites résultant de la valorisation retenue au regard :

- du chiffre d'affaires ;
- des niveaux de marge observés ;
- de la rentabilité opérationnelle ;
- des transactions comparables disponibles pour des entreprises de taille similaire.

5. Appréciation globale

Les différentes approches mises en œuvre conduisent à des résultats cohérents entre eux.

Aucune méthode prise isolément ne permet de déterminer avec certitude la valeur des titres. En revanche, leur examen combiné permet d'apprécier le caractère raisonnable de la valeur retenue dans l'acte d'apport.

Les travaux réalisés montrent que la société bénéficie notamment :

- d'une activité établie depuis de nombreuses années ;
- d'un positionnement reconnu sur son marché régional ;
- d'un niveau d'activité significatif ;
- d'une rentabilité positive ;

- d'une situation financière saine ;
- d'une capacité démontrée à générer des résultats.

Au regard de l'ensemble des éléments recueillis, la valeur globale retenue pour les titres apportés apparaît compatible avec les conclusions résultant de mes propres travaux d'évaluation.

V. RÉMUNÉRATION DE L'APPORT

En rémunération de l'apport des 13 400 actions de la société LOOK HABITAT, il est attribué à l'apporteur des parts sociales de la société 2 G INVEST pour une valeur totale correspondant au montant de l'apport retenu dans les statuts.

La rémunération de l'apport apparaît cohérente avec la valeur des biens apportés.

VI. CONCLUSION

Au terme de mes diligences, je certifie que :

- les 13 400 actions de la société LOOK HABITAT apportées à la société 2 G INVEST existent réellement et sont librement cessibles ;
- la valeur retenue, soit 1 350 000€ pour cet apport n'est pas surévaluée ;
- la valeur des apports est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire augmenté, le cas échéant, de la prime d'apport ;
- la rémunération attribuée en contrepartie de cet apport est équitable et conforme aux dispositions légales applicables.

En conséquence, la valeur de l'apport peut valablement être retenue pour la constitution de la société 2 G INVEST.

Fait à Saint-Martin-de-l'If,

Le 20 juin 2026

MO3C

Commissaire aux apports

Représentée par

Marc-Olivier CAFFIER

Commissaire aux comptes – Associé