

2HPC "en formation"
CSCS
Société par actions simplifiée au capital de 380 920 euros
CSCS
Siège social : 7, chemin de la Fonderie
27220 L'HABIT
CSCS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR L'APPORT PAR MONSIEUR PHILIPPE HUBERT
D' ACTIONS
DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE ETABLISSEMENTS HUBERT
ET
DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE G.P.H.
AU PROFIT DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE
2HPC "en formation"

CSCS

Chartres, le 10 mai 2024

Article L. 227-1 du Code de commerce

2HPC "en formation"
©©©©
Société par actions simplifiée au capital de 380 920 euros
©©©©
Siège social : 7, chemin de la Fonderie
27220 L'HABIT
©©©©

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR L'APPORT PAR MONSIEUR PHILIPPE HUBERT
D'ACTIONS
DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE ETABLISSEMENTS HUBERT
ET
DE PARTS SOCIALES DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE G.P.H.
AU PROFIT DE LA SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE
2HPC "en formation"
©©©©

Monsieur l'associé unique et fondateur de la Société 2HPC "en formation",

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique de la Société par actions simplifiée 2HPC "en formation" en date du 24 octobre 2022, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports à réaliser, par Monsieur Philippe HUBERT, d'actions de la Société par actions simplifiée ETABLISSEMENTS HUBERT, d'une part, et de parts sociales de la Société civile immobilière G.P.H., d'autre part, au profit de la Société par actions simplifiée 2HPC "en formation", en application des dispositions de l'article L. 227-1 du Code de commerce.

La nature et le montant des apports sont décrits dans le projet de contrat d'apport sous conditions suspensives établi par l'associé unique. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports en nature envisagés n'est pas surévaluée.

A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Ma mission prend fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Ma mission n'implique pas la validation du régime fiscal applicable à l'opération.

L'objectif du présent rapport est de vous éclairer sur la nature de l'apport envisagé, les méthodes d'évaluation retenues et l'appréciation exprimée, afin que vous disposiez d'éléments pour prendre votre décision.

Vous trouverez ci-après, mes constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

I - Présentation de l'opération et description des apports

II - Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

III - Conclusion

Partie I - PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

A/ CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans un objectif de structuration interne professionnelle et dans le cadre d'une évolution patrimoniale, Monsieur Philippe HUBERT a décidé d'apporter en nature à la Société par actions simplifiée 2HPC "*en formation*", les actions qu'il détient dans le capital de la Société par actions simplifiée ETABLISSEMENTS HUBERT, d'une part, et les parts sociales qu'il détient dans le capital de la Société civile immobilière G.P.H., d'autre part.

B/ PRESENTATION DES PARTIES EN PRESENCE

1/ Personne physique apporteur

La personne physique apporteur de droits sociaux est Monsieur Philippe HUBERT, demeurant à L'HABIT (27220), 7, chemin de la Fonderie, né à SAINT CYR L'ECOLE (78210), le 16 mai 1969, marié avec Madame Christelle HEBERT, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage, préalable à leur union célébrée à la Mairie d'EVREUX, le 26 mai 2001, lequel régime matrimonial n'a subi à la date de ce jour aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

2/ Société dont les titres font l'objet de l'apport

Les titres faisant l'objet du présent apport, détenues par l'associé sus nommé, représentent les participations détenues au capital des sociétés suivantes :

- Société ETABLISSEMENTS HUBERT, Société par actions simplifiée au capital de 57 930 euros (*Cinquante-sept mille neuf cent trente euros*), dont le siège social est situé ZAC de Coutumel à EZY-SUR-EURE (27530), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVREUX, à compter du 28 janvier 1992, sous le numéro 384 269 486, dont le Président est actuellement Monsieur Gilles HUBERT. Cette société a pour objet social la « *Mécanique générale de précision, outillage, prototypes, moules thermoformage, fabrication de pièces et montage de sous-ensembles de machines, études et toutes activités s'y rapportant* ». Son capital social, d'un montant de 57 930 euros (*Cinquante-sept mille neuf cent trente euros*) est divisé en 3 800 actions (*Trois mille huit cents actions*) d'une seule catégorie et de même valeur nominale.

- Société G.P.H., Société civile immobilière au capital de 10 100 euros (*Dix mille cent euros*), dont le siège social est situé ZAC de Coutumel à EZY-SUR-EURE (27530), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVREUX, à compter du 4 décembre 2007, sous le numéro 501 294 540, dont les Gérants sont actuellement Monsieur Philippe HUBERT et Monsieur Gilles HUBERT. Cette société a pour objet social « *Acquisition d'un terrain, édification d'un bâtiment industriel, mise en location de ce bâtiment* ». Son capital social, d'un montant de 10 100 euros (*Dix mille cents euros*) est divisé en 1 010 parts sociales (*Mille dix parts sociales*) de 10 euros (*Dix euros*) de valeur nominale.

3/ Société bénéficiaire

Conformément au contrat d'apport de droits sociaux présenté, l'apport en nature de droits sociaux à réaliser par la personne physique apporteuse désignée ci-dessus, telle que l'opération est présentée ci-dessus, sera effectué au profit de la société bénéficiaire suivante :

- 2HPC "*en formation*", Société par actions simplifiée au capital de 380 920 euros (*Trois cent quatre-vingt mille neuf cent vingt euros*), dont le siège social sera fixé 7, chemin de la Fonderie à L'HABIT (27220), qui sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVREUX, après signature des statuts constitutifs de la société "*en formation*", et qui sera représentée par son associé unique, fondateur et futur Président, Monsieur Philippe HUBERT.

Cette société "*en formation*" aura pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- Conseils de toutes natures aux entreprises, organismes de toutes sortes et associations ou personnes dans le domaine de la communication et du développement commercial ;
 - L'activité de holding et la prise de tous intérêts et participations par tous moyens, apports, souscriptions, achats de parts sociales et/ou actions, d'obligations et de tous droits sociaux dans toutes sociétés et la gestion de ces intérêts et participations ;
 - L'acquisition et la gestion de tout portefeuille de valeurs mobilières et autres titres de placement ;
 - L'animation des sociétés qu'elle contrôle directement ou indirectement ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant à la conduite de leur politique ;
 - La réalisation de prestations et la reddition à titre purement interne au groupe ainsi constitué de services administratifs, juridiques, de gestion, comptables, financiers, commerciaux, techniques ou immobiliers ;
 - La réalisation d'opérations de trésorerie avec des sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens en capital conférant à l'une des entreprises liées, un pouvoir de contrôle effectif sur les autres ;
 - La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Son capital social sera divisé en 380 920 actions (*Trois cent quatre-vingt mille neuf cent vingt actions*) de 1 euro (*Un euro*) de valeur nominale, soit 380 920 euros (*Trois cent quatre-vingt mille neuf cent vingt euros*).

C/ DESCRIPTION DE L'OPERATION

Les modalités de réalisation des apports en nature à réaliser par Monsieur Philippe HUBERT (*Apporteur*) sont exposées au Titre 1 du projet de Contrat d'apport sous conditions suspensives, établi entre les parties.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1/ Caractéristiques essentielles des apports de droits sociaux

L'apport en nature d'actions de l'entité ETABLISSEMENTS HUBERT, d'une part, et de parts sociales de l'entité G.P.H., d'autre part, présenté ci-dessus sera effectué selon la procédure des apports en nature, tel que fixé par les dispositions de l'article L. 227-1 du Code de commerce, soumise à l'approbation du bénéficiaire, à savoir l'associé unique de la Société par actions simplifiée 2HCP "en formation", représenté par son associé unique, fondateur, et futur Président, Monsieur Philippe HUBERT.

2/ Charges et conditions

Selon le projet de Contrat d'apport sous conditions suspensives, établi entre les parties, il est disposé que l'apport de droits sociaux à réaliser au profit de la Société par actions simplifiée 2HCP "en formation" permettra à cette entité bénéficiaire, d'être propriétaire des titres apportés, mais ne deviendra définitif qu'à compter de la signature des statuts et de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés lui permettant d'acquérir la personnalité morale, dont elle aura la jouissance à compter du même jour, étant précisé qu'à défaut d'immatriculation avant le 31 décembre 2024, le présent rapport sera considéré comme nul et non avenue.

3/ Rémunération de l'apport en nature

En rémunération des apports en nature des droits sociaux, à savoir :

- 1 900 actions (*Mille neuf cents actions*) de la Société ETABLISSEMENTS HUBERT, Société par actions simplifiée au capital de 57 930 euros (*Cinquante-sept mille neuf cent trente euros*), sur un total de 3 800 actions (*Trois mille huit cents actions*) composant le capital social de l'entité, soit 50 % (*Cinquante pour cent*) du capital, évaluées globalement par l'apporteur à 254 000 euros (*Deux cent cinquante-quatre mille euros*), d'une part ;

- 500 parts sociales (*Cinq cents parts sociales*) de la Société G.P.H., Société civile immobilière au capital de 10 100 euros (*Dix mille cent euros*), sur un total de 1 010 parts sociales (*Mille dix parts sociales*) composant le capital social de l'entité, soit 49,50 % (*Quarante-neuf virgule cinquante pour cent*) du capital, évaluées globalement par l'apporteur à 126 920 euros (*Cent vingt-six mille neuf cent vingt euros*), d'autre part.

Dans ces conditions, il sera attribué à l'apporteur, soit Monsieur Philippe HUBERT, 380 920 actions nouvelles (*Trois cent quatre-vingt mille neuf cent vingt actions*) de 1 euro (*Un euro*) chacune de valeur nominale de la Société 2HCP "*en formation*", Société par actions simplifiée, représentant en pratique, l'intégralité du capital social de la Société bénéficiaire, en cours de constitution, et ce, en l'absence d'apport en numéraire lors de la constitution de la nouvelle entité.

En effet, le capital de la Société 2HCP "*en formation*" sera exclusivement composé, lors de sa constitution, de 380 920 actions (*Trois cent quatre-vingt mille neuf cent vingt actions*), d'un nominal de 1 euro (*Un euro*), et représentant un montant global de 380 920 euros (*Trois cent quatre-vingt mille neuf cent vingt euros*), comme mentionné à l'Article 7 - Apports et à l'Article 8 - Capital social du projet de statuts constitutifs qui m'ont été présentés.

La valeur des apports en nature décrits à réaliser par Monsieur Philippe HUBERT est rémunérée exclusivement par la valeur des actions attribuées de la Société par actions simplifiée 2HCP "*en formation*", à l'apporteur en nature tel qu'identifié, selon les modalités exposées ci-dessus, soit 380 920 actions (*Trois cent quatre-vingt mille neuf cent vingt actions*) émises au prix de 1 euro (*Un euro*), soit une valeur totale de 380 920 euros (*Trois cent quatre-vingt mille neuf cent vingt euros*).

D/ PRESENTATION DES APPORTS

1/ Méthode d'évaluation proposée par l'apporteur

a) Actions de la Société ETABLISSEMENTS HUBERT

Les actions de la Société par actions simplifiée ETABLISSEMENTS HUBERT, soit 50 % du capital social (*Cinquante pour cent*) ont été évalués, par l'apporteur, avec l'aide de son conseil, sur la base d'une estimation raisonnable de la valeur réévaluée des titres de la Société ETABLISSEMENTS HUBERT, établie dans un premier temps, à la date du 31 juillet 2022, fondée sur les méthodes classiques (*Valeur patrimoniale, capitalisation selon l'EBE corrigé, Méthode fiscale*) et ses retraitements subséquents, en s'appuyant sur les derniers comptes annuels établis pour cette entité. Puis, cette valorisation a été comparée, dans un second temps, à la valorisation initiale établie, en intégrant les derniers éléments comptables disponibles, à savoir les comptes annuels de l'exercice 2023, clos le 31 décembre 2023.

Sur ces critères objectifs récents, une évaluation personnalisée de la Société ETABLISSEMENTS HUBERT a été réalisée, et ce, en intégrant une approche multi critères.

b) Parts sociales de la Société G.P.H.

Les titres de participation de la Société civile immobilière G.P.H, soit 49,50 % du capital social (*Quarante-neuf virgule cinquante pour cent*) ont été évalués, par l'apporteur, avec l'aide de son conseil, sur la base de la valeur réévaluée de l'actif immobilier, appliquée dans le cadre de la méthode classique de la valeur patrimoniale adaptée aux sociétés immobilières, en intégrant les caractéristiques intrinsèques de détention du bien, mais aussi la levée d'option en exécution d'un contrat de crédit-bail, réalisée le 2 mai 2024, et s'appuyant sur les derniers comptes annuels établis pour cette entité, à savoir, pour l'exercice 2022/2023, clos le 31 août 2023, d'une part, et la dernière situation comptable établie en date du 31 décembre 2023, d'autre part.

Sur cette base raisonnable et ce critère objectif récent, une approche personnalisée de valorisation de la Société G.P.H. a été réalisée.

2/ Description des apports

Les 1 900 actions (*Mille neuf cents actions*) de la Société ETABLISSEMENTS HUBERT dont l'apport en nature est envisagé à la Société par actions simplifiée 2HCP "*en formation*", ont été évalués par l'apporteur, pour une valeur globale, précise de 254 000 euros (*Deux cent cinquante-quatre mille euros*).

Les actions de l'entité ETABLISSEMENTS HUBERT sont détenues en toute propriété au nom de l'apporteur en nature, libres de tout gage et/ou nantissement et librement cessibles.

Les 500 parts sociales (*Cinq cents parts sociales*) de la Société G.P.H. dont l'apport en nature est envisagé à la Société par actions simplifiée 2HCP "*en formation*", ont été évalués par l'apporteur, pour une valeur globale, précise de 126 920 euros (*Cent vingt-six mille neuf cent vingt euros*).

Les parts sociales de l'entité G.P.H. sont détenues en toute propriété au nom de l'apporteur en nature, libres de tout gage et/ou nantissement et librement cessibles, et ce, notamment suite à la main levée du nantissement des parts sociales de la Société civile immobilière G.P.H. suite à l'acte de vente dans le cadre d'une levée d'option en exécution d'un contrat de crédit-bail, conclu le 2 mai 2024.

Aucun avantage particulier n'est attaché à ces droits sociaux.

Partie II – DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

A/ DILIGENCES ACCOMPLIES

Cette mission a pour objet d'éclairer la société bénéficiaire, soit la Société par actions simplifiée 2HPC "*en formation*", son fondateur et associé unique, Monsieur Philippe HUBERT, qui en assumera également les fonctions de Président, après signature des statuts constitutifs, sur la valeur de l'apport en nature de droits sociaux devant être effectué par l'apporteur.

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires selon la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission pour :

- Vérifier la réalité des éléments apportés,
- Contrôler la valeur attribuée aux apports.

Je me suis entretenu, dans le cadre de ladite opération d'apport en nature de droits sociaux, avec l'apporteur et ses conseils, afin de comprendre le contexte de l'opération envisagée et d'en analyser les modalités juridiques. J'ai examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par l'apporteur et étendu les critères retenus de valorisation à des analyses de valeur intrinsèques ou analogiques.

J'ai pris connaissance du projet de contrat d'apport sous conditions suspensives de droits sociaux conclu entre les parties, d'une part, des charges et conditions des apports présentées, d'autre part, et, enfin, du projet de statuts constitutifs de la société bénéficiaire dudit apport, qui devront être adoptés dans le cadre de la réalisation de l'opération de cet apport en nature.

J'ai également procédé aux contrôles juridiques habituels en matière de commissariat aux apports.

B/ APPRECIATION DE LA REALITE ET DE LA VALEUR DES APPORTS

Les constatations observées lors de mes travaux m'amènent à formuler les observations suivantes :

1/ En ce qui concerne la propriété et la réalité des apports

Je me suis notamment assuré que :

- Monsieur Philippe HUBERT est bien titulaire de la pleine propriété de 1 900 actions (*Mille neuf cent actions*) de la Société ETABLISSEMENTS HUBERT (*50 % du capital*), Société par actions simplifiée au capital de 57 930 euros (*Cinquante-sept mille neuf cent trente euros*), dont le siège social est situé ZAC de Coutumel à EZY-SUR-EURE (27530), immatriculée au Registre des commerce et des sociétés d'EVREUX, sous le numéro 384 269 486, correspondant aux actions de la Société ETABLISSEMENTS HUBERT à apporter en nature par Monsieur Philippe HUBERT, à la Société par actions simplifiée 2HCP "*en formation*", société bénéficiaire. Ces actions sont valables, intégralement libérées et non gagées.

- Monsieur Philippe HUBERT est bien titulaire de la pleine propriété de 500 parts sociales (*Cinq cent parts sociales*) de la Société G.P.H. (*49,50 % du capital*), Société civile immobilière au capital de 10 100 euros (*Dix mille cent euros*), dont le siège social est situé ZAC de Coutumel à EZY-SUR-EURE (27530), immatriculée au Registre des commerce et des sociétés d'EVREUX, sous le numéro 501 294 540, correspondant aux parts sociales de la Société G.P.H. à apporter en nature par Monsieur Philippe HUBERT, à la Société par actions simplifiée 2HCP "*en formation*", société bénéficiaire. Ces parts sociales sont valables, intégralement libérées, et ce, suite à la main levée du nantissement des parts sociales détenues au profit du crédit bailleur, acté le 2 mai 2024, par-devant Maître François BOUCHERY, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « François BOUCHERY et Blanche BOUCHERY-CREPIN, Notaires associés », titulaire d'un Office notarial à ANET, 14, route d'Oulins.

A la date de ce jour, je n'ai pas été informé, par l'apporteur des droits sociaux, Monsieur Philippe HUBERT, de faits susceptibles à sa connaissance et/ou communiqués par le Président de la Société ETABLISSEMENTS HUBERT et/ou des cogérants de la Société G.P.H., de nature à remettre en cause la valeur desdits apports de droits sociaux liés au non-respect de lois et/ou dispositions règlementaires, ni de litiges ou de procédures susceptibles d'influencer la valeur des titres desdites, à la date d'émission de ce rapport.

2/ Appréciation de la valeur des apports

Les méthodes d'évaluations retenues, au cas particulier pour ces deux entités distinctes mais complémentaires économiquement, et dans son contexte spécifique de mesures d'évolution et de structuration du patrimoine professionnel, repose pour les droits sociaux présentés sur la valeur réestimée des titres apportés, au capital de la Société par actions simplifiée ETABLISSEMENTS HUBERT et au capital de la Société civile immobilière G.P.H., selon des critères objectifs développés, énoncés ci-dessus, qui m'ont été justifiés et documentés par l'apporteur.

La méthodologie retenue et les critères appliqués sont appropriés dans le contexte spécifique de l'opération concernée et n'appelle pas de remarque particulière de ma part.

Il est rappelé par le Commissaire aux Apports, en tant que de besoin, pour éclairer l'apporteur en nature sur les options retenues, l'influence de certains critères objectifs d'évaluation qui impactent la valeur déterminée à ces actifs, à savoir :

- Pour la Société ETABLISSEMENTS HUBERT :

✓ Pour la valorisation réalisée en 2022, sur la base des exercices comptables 2020 (12 mois), 2021 (12 mois) et situation à fin 07/2022 (7 mois) :

- La concrétisation effective d'une production, de marges et de résultats de l'exercice 2022, conforme aux données prévisionnelles établies sur la base du réalisé à fin 07/2022,
- Neutralisation de l'année 2020 (*suite à crise sanitaire*),
- Pondération d'un coefficient de 2 pour le réalisé de l'exercice 2021 et d'un coefficient de 1 pour l'estimé 2022,
- Décision de non réestimation des éléments incorporels du fonds de commerce,
- L'évaluation par l'entité de ses biens de production détenus en toute propriété ou au travers de contrats de crédits bail mobilier, sans recourir à un professionnel externe,
- L'unicité du coefficient de pondération retenu « *in fine* » des méthodes multi critères retenues.

✓ Pour la revue et l'actualisation réalisée en 2024, sur la base des exercices comptables 2022 (12 mois) et 2023 (12 mois) :

- Prise en compte des résultats économiques et de la situation patrimoniale de l'entité comptes annuels des exercices 2022 et 2023.
- Prise en compte du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 23 avril 2024, constatant l'approbation des comptes annuels de l'exercice 2023 par les associés (*1^{ère} résolution*) et une distribution de dividendes de 72 000 euros (*Soixante douze mille euros*), mise en paiement à compter du 23 avril 2024 (*2^{ème} résolution*).

- Pour la Société G.P.H. :

✓ Pour la valorisation réalisée en 2022, sur la base des éléments comptables des exercices 2020 (12 mois), 2021 (12 mois), 2022 (clôture au 31/08/2022) :

- L'évaluation proposée par l'agence immobilière « L'Immo de Laura » à ANET (28260), dans un rapport établi en date du 9 avril 2022,

- Application de la seule Valeur patrimoniale s'agissant d'une Société civile immobilière,

- Prise en compte des conséquences inhérentes à la sortie anticipée du contrat crédit-bail immobilier FRUCTICOMI du 19 mars 2009 (*notamment incidences de la détermination de la valeur de rachat résiduel et de la fiscalité liée*).

✓ Pour la revue et l'actualisation réalisée en 2024, sur la base des exercices comptables 2022/2023, clos le 31 août 2023 (12 mois) et une situation comptable à fin 12/2023 (4 mois) :

- Prise en compte des résultats économiques et de la situation patrimoniale de l'entité comptes annuels de l'exercice 2022/2023 et de la situation à fin 12/2023.

- Prise en compte des conséquences inhérentes à l'acte de vente par le vendeur crédit-bailleur (*BPCE Lease-Immo*) à l'acquéreur crédit preneur (*SCI G.P.H*) du bien immobilier sis à EZY SUR EURE (27530) 7, rue des Entrepreneurs - Le Parc de Coutumel, dans le cadre d'une levée d'option en exécution d'un contrat de crédit-bail conclu le 2 mai 2024 par-devant Maître François BOUCHERY, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « François BOUCHERY et Blanche BOUCHERY-CREPIN, Notaires associés », titulaire d'un Office notarial à ANET, 14, route d'Oulins.

Par ailleurs, dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré, par d'autres approches économiques et financières, de la cohérence des hypothèses avancées et retenues par l'apporteur et/ou son conseil. J'insiste et j'attire l'attention néanmoins sur le fait que les deux entités sont liées économiquement dans leurs valorisations (*notamment sur l'aspect immobilier en fonction de la réalisation des perspectives de développement attendues ...*).

Partie III – CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des droits sociaux composant l'apport en nature de 1 900 actions (*Mille neuf cent actions*) de la Société par actions simplifiée ETABLISSEMENTS HUBERT, soit 50 % du capital (*Cinquante pour cent du capital*), d'une part, et de 500 parts sociales (*Cinq cent parts sociales*) de la Société G.P.H., soit 49,50 % du capital (*Quarante-neuf virgule cinquante pour cent du capital*), d'autre part, sur les critères proposés par l'apporteur, Monsieur Philippe HUBERT et appréciés avec les informations communiquées ci-dessus de ma part, s'élevant au total à 380 920 euros (*Trois cent quatre-vingt mille neuf cent vingt euros*), tel qu'exposé ci-dessus, n'est pas surévaluée, et, en conséquence, est au moins égale au nominal des 380 920 actions (*Trois cent quatre-vingt mille neuf cent vingt actions*) de 1 euro (*Un euro*) de valeur nominale, à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, la Société par actions simplifiée 2HCP "*en formation*", à la valeur nominale de 1 euro (*Un euro*), sans prime d'émission, et à titre de réalisation de l'apport en capital de 380 920 euros (*Trois cent quatre-vingt mille neuf cent vingt euros*), et ce, en rémunération exclusive de l'apport en nature de droits sociaux, par son associé unique et fondateur, tel qu'identifié ci-dessus.

Je n'ai pas relevé d'avantages particuliers stipulés.

Fait à CHARTRES, le 10 mai 2024

Pour la Société Thierry MOREL & Associés
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre
Le mandataire social et responsable technique
Thierry MOREL
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES