

4CT FRANBOUR HOLDING

Société par actions simplifiée au capital de 102.239 euros
Siège social : 26, rue Roger Jourdain – 92500 Rueil Malmaison
En cours d'immatriculation au RCS de Nanterre



APPORTS DE TITRES DE SOCIETES CONSENTIS A LA SOCIETE 4CT FRANBOUR HOLDING

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS



APPORTS DE TITRES DE SOCIETES CONSENTIS A LA SOCIETE 4CT FRANBOUR HOLDING

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Aux futurs associés de la société 4CT FRANBOUR HOLDING,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision unanime des futurs associés en date du 21 juillet 2025 concernant les apports en nature de titres des sociétés 4CT IMMO, FRANBOUR IMMO, AGIR CONSULT, A.R.C IMMO et VCC1 à la société 4CT FRANBOUR HOLDING, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 227-1 du Code de commerce.

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de traité d'apports en nature de droits sociaux à la société 4CT Franbour Holding (le « **Traité d'Apport** »). Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences sont 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 au nominal des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

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 circonstances postérieurs à sa date de signature.

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

Aucun avantage particulier n'a été stipulé dans cette opération.

Notre rapport est organisé selon le plan suivant :

1. **Présentation générale de l'opération**
2. **Description et méthode d'évaluation des apports**
3. **Diligences et appréciation de la valeur des apports**
4. **Conclusion**



I. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1. Contexte de l'opération

La présente opération d'apports s'inscrit dans le cadre de la volonté des Apporteurs ci-dessous désignés de faire apport à la société 4CT FRANBOUR HOLDING (la « **Société Bénéficiaire** ») de (i) la pleine propriété de 90 actions qu'ils détiennent dans le capital de la société 4CT IMMO, (ii) la pleine propriété de 999 parts sociales qu'ils détiennent dans le capital de la société FRANBOUR IMMO, (iii) la pleine propriété de 1.000 actions qu'ils détiennent dans le capital de la société AGIR CONSULT, (iv) la pleine propriété de 550 parts sociales qu'ils détiennent dans le capital de la société A.R.C IMMO et, (v) la pleine propriété de 490 actions qu'ils détiennent dans le capital de la société VCC1 (désignées ensemble les « **Sociétés** »).

1.2. Apporteurs

- Monsieur Christophe François, né le 10 octobre 1967 à Besançon (25), demeurant au 26, rue Roger Jourdain à Rueil Malmaison (92500) ;
- Madame Catherine François née Bourrut Lacouture, née le 25 juillet 1965 à Bourg-Saint-Maurice (73), demeurant au 26, rue Roger Jourdain à Rueil Malmaison (92500) ;

Ci-après désignés ensemble les « **Apporteurs** » ou pris individuellement l'« **Apporteur** ».

1.3. Sociétés concernées

1.3.1. **Société bénéficiaire des apports**

La Société Bénéficiaire est une société par actions simplifiée dont le capital s'élèvera à 102.239 euros, divisé en 102.239 actions de 1 euro de valeur nominale chacune.

Elle sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre et aura son siège social à Rueil Malmaison (92500) – 26, rue Roger Jourdain.

Elle aura pour objet, en France et à l'étranger :

- la prise de tous intérêts et participations dans toutes sociétés, affaires ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières, toutes entités juridiques avec ou sans personnalité morale par achat, souscription, apport, fusion ou autrement de toutes valeurs mobilières et droits sociaux ;
- la propriété, l'acquisition et la gestion de titres, la vente de valeurs mobilières et immobilières, de tous droits sociaux et de tous autres instruments financiers, cotés en bourse ou non cotés, français ou étrangers ainsi que tout actif ;
- le contrôle, la gestion et l'animation de l'ensemble des sociétés dans lesquelles la Société Bénéficiaire détient directement ou indirectement une participation et/ou des intérêts ainsi que celle de son portefeuille de valeurs mobilières, la prise de tous mandats ainsi que la fourniture de prestations et conseils à ces sociétés ;
- la réalisation de toutes opérations et toutes activités qui concourent au développement de la Société Bénéficiaire et de ses filiales ;



- toutes prestations de services notamment en matière opérationnelle, financière, administrative, comptable, commerciale ou connexe à ces domaines ;
- plus généralement toutes opérations, affaires ou entreprises économiques, juridiques, industrielles, commerciales, civiles, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet social, ou tous objets similaires, connexes ou complémentaires de nature à favoriser son développement ou son extension, et ce, tant en France qu'à l'étranger.

1.3.2. Sociétés dont les titres sont apportés

La société **4CT IMMO** est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 1.000 euros, divisé en 100 actions de 10 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 980 322 960 et a son siège social à Rueil-Malmaison (92500) – 26, rue Roger Jourdain.

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- toutes activités de marchand de biens immobiliers, à savoir l'acquisition de biens immobiliers en vue de leur revente, ainsi que toute action de promotion immobilière et toutes opérations de maîtrise d'œuvre et de construction-vente, et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'activité principale et susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement ;
- la société peut agir, tant en France qu'à l'étranger, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit en participation, association, groupement d'intérêt économique ou société, avec toutes autres sociétés ou personnes et réaliser, sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, les opérations rentrant dans son objet ;
- la société peut également prendre, sous toutes formes, tous intérêts et participations dans toutes affaires et entreprises françaises et étrangères, quel que soit leur objet.

La société 4CT IMMO clôture ses comptes le 31 décembre.

La société **FRANBOUR IMMO** est une société civile immobilière dont le capital s'élève à 1.000 euros, divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 894 469 097 et a son siège social à Rueil-Malmaison (92500) – 26, rue Roger Jourdain.

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, la vente de tous immeubles et biens immobiliers. L'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires.



- la réalisation de 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.

La société FRANBOUR IMMO clôture ses comptes le 31 décembre.

La société **AGIR CONSULT** est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 1.000 euros, divisé en 1.000 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 934 794 496 et a son siège social à Rueil-Malmaison (92500) – 26, rue Roger Jourdain.

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- la prestation de services en matière de conseil et/ou d'assistance en management et en gestion des affaires, à destination d'entreprises, d'organismes publics, à des particuliers, ou à toute entité ;
- la participation par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance, association, ou de location gérance ;
- et plus généralement toutes opérations mobilières et immobilières, économiques, juridiques, financières, commerciales, civiles et industrielles pouvant se rapporter, directement ou indirectement, à l'un quelconque des objets susvisés et à tous objets similaires ou connexes ou pouvant favoriser leur extension ou leur développement sous quelque forme que ce soit.

La société AGIR CONSULT n'a pas encore clôturé son premier exercice.

La société **A.R.C IMMO** est une société civile immobilière dont le capital s'élève à 1.000 euros, divisé en 1.000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 941 041 501 et a son siège social à Rueil-Malmaison (92500) – 26, rue Roger Jourdain.

La société a pour objet :

- l'acquisition, par voie d'achat, d'échange, d'apport ou autre, de tous immeubles bâtis et non-bâtis, leur détention et leur administration pour ses associés, la restauration et la construction de tous immeubles, la mise à disposition de tout ou partie des immeubles au bénéfice de ses associés et/ou la location de tout ou partie des immeubles de la Société ;
- l'ouverture et la gestion de tous comptes bancaires ;
- la conclusion de tout emprunt, hypothécaire ou non et, à titre exceptionnel, le cautionnement hypothécaire des associés ;
- le cas échéant, la vente, l'échange, l'apport et l'arbitrage, de tout ou partie des éléments immobiliers et mobiliers du patrimoine de la société, à condition de respecter strictement le caractère civil de la société ;



- et généralement, toutes opérations quelconques se rapportant à cet objet, ou contribuant à sa réalisation, à condition de respecter le caractère civil de la société.

La société A.R.C IMMO n'a pas encore clôturé son premier exercice.

La société **VCC1** est une société par actions simplifiée dont le capital s'élève à 1.000 euros, divisé en 1.000 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées.

Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 939 774 352 et a son siège social à Paris (75017) – 19, avenue de Clichy.

La société a pour objet directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- toutes activités de marchand de biens en immobilier, à savoir l'achat de biens immobiliers en vue de leur revente, ainsi que toute action de promotion immobilière au sens de l'art. 1831-1 et suivants du code civil, ainsi que toute opération de maîtrise d'œuvre et de construction vente ;
- toutes prestations de conseils, de services ou d'apporteur d'affaires en immobilier ;
- l'ensemble des services immobiliers pour compte de tiers, la valorisation d'actif, l'accompagnement à la transaction, à la gestion, à la mise en location, la supervision de travaux, l'assistance à l'évaluation d'actifs immobiliers, les opérations de montages financiers pour acquérir ou céder des actifs immobiliers ou toute autre activité rendus nécessaire pour la réalisation de missions de gestion d'actifs pour compte de tiers ;
- l'investissement de manière directe ou indirecte sur des actifs immobiliers ;
- le développement de son activité de gestion d'actifs pour compte de tiers ;
- toutes prestations immobilières connexes à l'activité principale, à savoir la location de biens immobilier, la division foncière, la rénovation, la formation dans le domaine immobilier, sans que cette liste soit limitative ;
- l'acquisition, la détention, la cession ou la prise de toute participation, de quelque manière que ce soit, à titre minoritaire ou majoritaire dans le capital social et les droits de vote des sociétés existantes ou à créer et dans toutes autres personnes morales quelles que soit leur forme juridique, ainsi que la souscription à cet effet de tout financement qu'elle qu'en soit la forme, et plus généralement apporter toute assistance utile, administrative, financière, juridique, comptable, notamment sous toutes les formes aux sociétés et autres personnes morales dans lesquelles elle détient des participations ou non ;
- plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

La société peut agir, tant en France qu'à l'étranger, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit en participation, association, groupement d'intérêt économique ou société, avec toutes autres sociétés ou personnes et réaliser, sous quelque forme que ce soit, directement ou indirectement, les opérations rentrant dans son objet.



La société peut également prendre, sous toutes formes, tous intérêts et participations dans toutes affaires et entreprises françaises et étrangères, quel que soit leur objet.

La société VCC1 n'a pas encore clôturé son premier exercice.

II. DESCRIPTION ET METHODE D'ÉVALUATION DES APPORTS

Les modalités de réalisation des apports sont exposées de façon détaillée dans le Traité d'Apport. Elles peuvent se résumer comme suit.

2.1. Description des Apports

Les Apporteurs apporteraient ensemble la pleine propriété de (i) 90 actions de la société 4CT IMMO, représentant 90 % du capital de ladite société, (ii) 999 parts sociales de la société FRANBOUR IMMO, représentant 99,9 % du capital de ladite société, (iii) 1.000 actions de la société AGIR CONSULT, représentant 100 % du capital de ladite société, (iv) 550 parts sociales de la société A.R.C IMMO, représentant 55 % du capital de ladite société et, (v) 490 actions de la société VCC1, représentant 49 % du capital de ladite société (ensemble les « **Actions Apportées** ») à la Société Bénéficiaire.

Les Actions Apportées seront apportées pour une valeur globale de 102.239 euros selon la répartition suivante :

Société dont les titres sont apportés	Nombre de titres apportés			Valeur de l'apport		
	Monsieur Christophe François	Madame Catherine François	Total	Monsieur Christophe François	Madame Catherine François	Total
4CT IMMO	45	45	90	3 600 €	3 600 €	7 200 €
FRANBOUR IMMO	499	500	999	499 €	500 €	999 €
AGIR CONSULT	1 000	-	1 000	93 000 €	- €	93 000 €
A.R.C IMMO	550	-	550	550 €	- €	550 €
VCC1	490	-	490	490 €	- €	490 €
Total	2 584	545	3 129	98 139 €	4 100 €	102 239 €

2.2. Date d'effet

La Société Bénéficiaire aura la propriété des droits sociaux apportés et entrera en possession effective des titres qui lui sont apportés à compter de la signature du Traité d'Apport sous réserve de son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, par laquelle elle aura la jouissance de la personnalité morale.

2.3. Evaluation des apports

Les Apports seront réalisés à la valeur réelle, conformément au règlement ANC 2017-01.

Les parties ont convenu que la valeur des apports des titres des Sociétés soit déterminée d'un commun accord.



Dès lors :

- (i) la valeur des 90 actions de la société 4CT IMMO apportées a été fixée à 7.200 euros, soit 80 euros par action apportée ;
- (ii) la valeur des 999 parts sociales de la société FRANBOUR IMMO apportées a été fixée à 999 euros, soit 1 euro par part sociale apportée ;
- (iii) la valeur des 1.000 actions de la société AGIR CONSULT apportées a été fixée à 93.000 euros, soit 930 euros par action apportée ;
- (iv) la valeur des 550 parts sociales de la société A.R.C IMMO apportées a été fixée à 550 euros, soit 1 euro par part sociale apportée ;
- (v) la valeur des 490 actions de la société VCC1 apportées a été fixée à 490 euros, soit 1 euro par action apportée.

La valeur globale des Apports a ainsi été fixée au montant de 102.239 euros.

2.4. Rémunération des apports et émission de actions

En rémunération des Apports, les Apporteurs recevront 102.239 actions de la Société Bénéficiaire, d'une valeur nominale de 1 euro chacune, et réparties de la façon suivante :

- 98.139 actions au profit de Monsieur Christophe François ;
- 4.100 actions au profit de Madame Catherine François.

III. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

3.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à ce type de mission, à l'effet :

- de contrôler la réalité des titres apportés ;
- d'analyser et d'apprécier la valeur individuelle des apports ;
- de vérifier la valeur des apports considérés dans leur ensemble.

A ce titre, nous avons notamment effectué les diligences suivantes :

- nous nous sommes entretenus avec les personnes en charge de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- nous avons pris connaissance de l'activité des Sociétés, notamment à travers l'analyse des comptes annuels au 31 décembre 2024 pour les sociétés 4CT IMMO et FRANBOUR IMMO ;
- nous avons pris connaissance des statuts constitutifs des sociétés AGIR CONSULT, A.R.C IMMO et VCC1 ;
- nous avons exploité les différents documents mis à notre disposition permettant d'apprécier la valeur des apports ;



- nous avons examiné le Traité d'Apport ;
- nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports ;
- nous avons contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- nous avons apprécié la valorisation des Sociétés dont les titres font l'objet des Apports.

Notre mission a pour but d'éclairer les futurs associés sur la valeur des apports. Elle ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité au sens des normes professionnelles. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

3.2. Appréciation de la réalité des apports

Nous avons obtenu et exploité les statuts des Sociétés dont les titres sont apportés. Nous avons obtenu le cas échéant les actes juridiques attestant de l'origine de la propriété des titres apportés.

3.3. Appréciation de la valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

S'agissant d'une opération d'apports réalisée par des personnes physiques au profit d'une personne morale, elle est réputée être réalisée sous contrôle distinct, conformément au règlement ANC n°2017-01 homologué par arrêté du 26 décembre 2017. Dès lors, les parties ont valorisé les apports à leur valeur réelle. La méthodologie retenue pour la valorisation des apports n'appelle donc pas de remarque particulière de notre part.

3.4. Appréciation de la valeur des apports

Nous avons jugé de la pertinence des méthodes utilisées pour évaluer les titres apportés à leur valeur réelle et conforté notre appréciation de la valeur des Apports en exploitant les documents mis à notre disposition.

Pour apprécier la valeur d'apport des titres de la société 4CT IMMO, avons mis en œuvre une approche de valorisation par la mise en œuvre d'une méthode patrimoniale consistant à la construction d'un actif net réévalué prenant notamment en compte (i) la valeur vénale des actifs et (ii) le niveau d'endettement net.

S'agissant de la valeur d'apport des titres de la société SCI FRANBOUR, nous avons mis en œuvre une approche de valorisation par la mise en œuvre d'une méthode patrimoniale consistant à la construction d'un actif net réévalué prenant notamment en compte (i) la valeur vénale des actifs immobiliers à partir de la méthode de rendement et (ii) le niveau d'endettement net.

S'agissant de la société AGIR CONSULT, constituée le 29 octobre 2024, nous avons mis en œuvre une approche de valorisation par la mise en œuvre d'une méthode patrimoniale consistant à la construction d'un actif net réévalué prenant notamment en compte le résultat net comptable intermédiaire en date du 30 juin 2025.



Dans la mesure où les sociétés A.R.C IMMO et VCC1 ont respectivement été constituées les 18 février 2025 et 17 janvier 2025, nous avons considéré que le capital social pouvait être retenu pour les besoins de la détermination de la valeur d'apport des titres de ces sociétés.

Les conclusions de nos travaux nous conduisent à estimer que la valeur réelle des titres apportés est au moins égale à la valeur nominale des actions à émettre par la Société Bénéficiaire en rémunération des Apports.

IV. CONCLUSION

En conclusion de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des Apports retenue s'élevant à 102.239 euros n'est pas surévaluée. En conséquence, la valeur des titres apportés est au moins égale au montant de la valeur nominale des 102.239 actions à émettre, soit 102.239 euros.

Fait à Paris, le 23 juillet 2025

Le commissaire aux apports,

BEWIZ AUDIT

Société de Commissaires aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Camille BOIVIN