

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES APPORTS DEVANT ETRE EFFECTUES**

PAR

**Monsieur Farid AIT-OUAHIOUNE
Et
Monsieur Francisco JIMENEZ**

A

2F HOLDING

Société à responsabilité limitée en cours de formation au capital de 555.000 euros
3 rue du Pont de Créteil – 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES

Thibault MEYER

42 boulevard de la Bastille – 75012 PARIS

Commissaire aux comptes

Membre la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Paris

Aux associés de la société 2F HOLDING,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée en date du 17 juillet 2025 par décision unanime des associés de votre société, concernant les apports en nature devant être effectués par Monsieur Farid AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ à la société 2F HOLDING SARL des titres qu'ils détiennent dans les sociétés IMMO DIAG FRANCE SARL et FARFRAN SCI, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.223-9 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport en nature, signé par les personnes concernées. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport 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 parts sociales à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Ma mission prenant 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.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS
2. DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS
3. CONCLUSION

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1 Désignation des apporteurs et de la société bénéficiaire

Les apporteurs sont :

1°/ Monsieur Farid AIT-OUAHIOUNE, né le 31 juillet 1977 à Sucy-en-Brie (94), de nationalité française, demeurant 109 rue Albert de Mun à Saint-Maur-des-Fossés (94100).

2°/ Monsieur Francisco JIMENEZ, né le 6 juillet 1982 à Créteil (94), de nationalité française, demeurant 1 rue des Aunettes à Bonneuil-sur-Marne (94380).

La société bénéficiaire des apports est :

La **société 2F HOLDING**, société à responsabilité limitée en cours de création, dont le siège social est situé 3 rue du Pont de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés (94100).

1.2 Opération envisagée

Les Apporteurs et la Société Bénéficiaire ont établi comme suit une convention d'apport aux termes de laquelle :

1°/ Monsieur Farid AIT-OUAHIOUNE réalise les apports suivants au profit de la Société Bénéficiaire, à savoir de :

- **50 parts sociales** que Farid AIT-OUAHIOUNE détient au sein du capital de la société **IMMO DIAG FRANCE, SARL** au capital de 7.500 euros dont le siège social est situé 115 rue de l'Abbé Groult à Paris (75015), immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 450 500 699, représentant 50,00% du capital social et des droits de vote de ladite société.
- **50 parts sociales** que Farid AIT-OUAHIOUNE détient au sein du capital de la société **FARFRAN, SCI** au capital de 200 euros dont le siège social est situé 3 RUE DU Pont de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés (94100), immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 851 146 787, représentant 60,00% du capital social et des droits de vote de ladite société.

2°/ Monsieur Francisco JIMENEZ réalise les apports suivants au profit de la Société Bénéficiaire, à savoir de :

- **50 parts sociales** que Francisco JIMENEZ détient au sein du capital de la société **IMMO DIAG FRANCE, SARL** au capital de 7.500 euros dont le siège social est situé 115 rue de l'Abbé Groult à Paris (75015), immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 450 500 699, représentant 50,00% du capital social et des droits de vote de ladite société.
- **50 parts sociales** que Francisco JIMENEZ détient au sein du capital de la société **FARFRAN, SCI** au capital de 200 euros dont le siège social est situé 3 RUE DU Pont de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés (94100), immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 851 146 787, représentant 60,00% du capital social et des droits de vote de ladite société.

La présente opération a pour but de transférer la propriété de ces participations à la société **2F HOLDING SARL** qui, dans le cadre de son objet social, conduira ses participations et participera activement à leur gestion.

1.3 Description et évaluation des apports

1.3.1 Apport de titres de la société IMMO DIAG France SARL :

Monsieur Farid AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ apportent à la Société Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

a) Biens apportés :

La totalité de la participation que Farid AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ détiennent dans le capital de la société **IMMO DIAG FRANCE, SARL** au capital de 7.500 euros dont le siège social est situé 115 rue de l'Abbé Groult à Paris (75015), immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 450 500 699, soit 100 parts sociales d'une valeur nominale de soixante-quinze euros (75,00 €) chacune.

La société **IMMO DIAG FRANCE SARL** a notamment pour objet :

- L'expertise immobilière ;
- La réalisation de tous les diagnostics techniques se rapportant à la mission de l'expert immobilier ;

Son capital social est fixé à la somme de 7.500 euros. Il est divisé en 100 parts sociales de 75,00 euros chacune.

La société **IMMO DIAG FRANCE** a été constituée le 14 octobre 2003 sous forme de société à responsabilité limitée avec un capital social composé de 100 parts sociales de 75,00 € chacune intégralement souscrites par deux associés, à savoir Monsieur Farid AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ à hauteur de 100 parts sociales.

Les 100 parts sociales apportées représentent 100,00 % du capital social de la société **IMMO DIAG FRANCE SARL**.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

A l'issue de cet apport, la Société Bénéficiaire détiendra donc directement 100,00 % du capital social et des droits de vote de la société **IMMO DIAG FRANCE SARL**.

En date du 14 juillet 2025, les associés de la société **IMMO DIAG FRANCE SARL** ont unanimement procédé à l'agrément du Bénéficiaire des apports en qualité de nouvel associé.

Il est précisé qu'aucun passif n'est transmis au titre de cet apport par Monsieur AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ à la Société Bénéficiaire hormis les charges et obligations attachées aux titres apportés et résultant de la loi et des statuts de la société **IMMO DIAG FRANCE SARL**.

b) Origine de propriété :

Les parts sociales apportées appartiennent à Monsieur AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ pour les avoirs acquises par voie de souscription lors de la constitution de la société **IMMO DIAG FRANCE SARL** le 14 octobre 2003.

c) Evaluation :

Les 100 parts sociales composant le capital social de la société **IMMO DIAG FRANCE SARL** sont évaluées à la somme de **331.000 euros (trois cent trente et un mille euros)**.

1.3.2 Apport de titres de la société FARFRAN SCI :

Monsieur Farid AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ apportent à la Société Bénéficiaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, les biens ci-après désignés et évalués comme suit :

a) Biens apportés :

La totalité de la participation que Farid AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ détiennent dans le capital de la société **FARFRAN, SCI** au capital de 200 euros dont le siège social est situé 3 rue du Pont de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés (94100), immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 841 146 787, soit 100 parts sociales d'une valeur nominale de deux euros (2,00 €) chacune.

La société **FARFRAN SCI** a notamment pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location, bail ou autrement, de tous immeubles et biens immobiliers ;
- La cession éventuelle et exceptionnelle de ces biens ou droits immobiliers
- La conclusion de tout emprunt, hypothécaire ou non, et à titre exceptionnel, le cautionnement hypothécaire des associés ;

Son capital social est fixé à la somme de 200 euros. Il est divisé en 100 parts sociales de 2,00 euros chacune.

La société **FARFRAN** a été constituée le 10 mai 2019 sous forme de société civile immobilière avec un capital social composé de 100 parts sociales de 2,00 € chacune intégralement souscrites par deux associés, à savoir Monsieur Farid AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ à hauteur de 100 parts sociales.

Les 100 parts sociales apportées représentent 100,00 % du capital social de la société **FARFRAN SCI**.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

A l'issue de cet apport, la Société Bénéficiaire détiendra donc directement 100,00 % du capital social et des droits de vote de la société **FARFRAN SCI**.

En date du 17 juillet 2025, les associés de la société **FARFRAN SCI** ont unanimement procédé à l'agrément du Bénéficiaire des apport en qualité de nouvel associé.

Il est précisé qu'aucun passif n'est transmis au titre de cet apport par Monsieur AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ à la Société Bénéficiaire hormis les charges et obligations attachées aux titres apportés et résultant de la loi et des statuts de la société **FARFRAN SCI**.

b) Origine de propriété :

Les parts sociales apportées appartiennent à Monsieur AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ pour les avoirs acquises par voie de souscription lors de la constitution de la société **FARFRAN SCI** le 10 mai 2019.

c) Evaluation :

Les 100 parts sociales composant le capital social de la société **FARFRAN SCI** sont évaluées à la somme de **224.000 euros (deux cent vingt-quatre mille euros)**.

1.4 Rémunération des apports

En rémunération des apports précités, dont la valeur globale ressort à **555.000 €** (cinq-cent-cinquante-cinq mille euros), il sera attribué à

- Monsieur AIT-OUAHIOUNE, **277.500 parts sociales** (deux cent soixante-dix-sept mille cinq cents) nouvelles de la société **2F HOLDING SARL**,
- Monsieur Francisco JIMENEZ, **277.500 parts sociales** (deux cent soixante-dix-sept mille cinq cents) nouvelles de la société **2F HOLDING SARL**,

de **1 €** (un euro) chacune de valeur nominale, intégralement libérées.

Du fait des apports en nature objet du présent contrat, le capital social de la Société Bénéficiaire s'élèvera donc à 555.000 € (cinq-cent-cinquante-cinq mille euros).

Son capital sera divisé en **555.000 (cinq-cent-cinquante-cinq mille) parts sociales de 1 € (un euro)** chacune de valeur nominale, intégralement libérées.

Chaque part sociale donnera droit à une voix.

A l'issue de l'apport précité, la Société Bénéficiaire **2F GROUP SARL** détiendra donc directement :

- **100,00 %** du capital social et des droits de vote de la société **IMMO DIAG FRANCE SARL**
- **100,00 %** du capital social et des droits de vote de la société **FARFRAN SCI**

2 - DILIGENCES EFFECTUEES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ma mission consiste à éclairer les associés de 2F HOLDING SARL sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ.

J'ai notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de contrat d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'activité de IMMO DIAG FRANCE SARL et FARFRAN SCI lors de l'examen des comptes annuels au 31 décembre 2024 ;
- pris connaissance de l'activité des deux sociétés sur l'exercice en cours et jusqu'au 30 juin 2025 ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de IMMO DIAG FRANCE SARL et FARFRAN SCI me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant grever la consistance des capitaux propres en date du 16 juillet 2025.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de leur conformité à la réglementation comptable

L'apport des titres envisagé est effectué par des personnes physiques.

Aux termes du contrat d'apport des titres, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales IMMO DIAG FRANCE et parts sociales FARFRAN en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3. Réalité des apports

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété Monsieur AIT-OUAHIOUNE et Monsieur Francisco JIMENEZ des titres apportées.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

2.4.1. Valeur d'apport des titres IMMO DIAG FRANCE SARL

L'apport porte sur des parts sociales représentant 100,00% du capital de IMMO DIAG FRANCE SARL.

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant une approche patrimoniale basée sur la valeur des capitaux propres au 31 décembre 2024. A cette valeur déterminée au 31 décembre 2024 est retranchée le montant de la distribution de dividendes décidée au cours du premier semestre 2025.

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai examiné de manière critique la valeur proposée par les parties et j'ai mis en œuvre des méthodes d'évaluation alternatives.

Méthodes retenues :

- **Actif net réévalué** : le fonds de commerce de IMMO DIAG FRANCE SAS n'est pas inscrit à l'actif de la société. L'activité de la société constitue une activité autonome à laquelle une clientèle géographiquement identifiée peut être rattachée. Il est envisageable d'attribuer une valeur de fonds immatériel cessible ou transmissible à la société. En conséquence cette méthode aboutit à ce que la valeur de l'actif net réévalué soit supérieure à la valeur des capitaux propres.
- **Multiple du résultat d'exploitation** : cette méthode consiste à appliquer un coefficient multiplicateur à un agrégat de performance normé. Le coefficient est déterminé par observation des transactions connues et rendues publiques relatives à des sociétés de tailles et de secteurs d'activité similaire. Les résultats d'exploitation et EBITDA des trois derniers exercices sur lesquels sont appliqués des coefficients multiplicateurs dans les fourchettes basses des observations du marché aboutissent à des valeurs d'entreprises supérieures à la valeur des capitaux propres.

Synthèse des valorisations :

Les valorisations ressortant des valeurs intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines périodes d'exploitation.

2.4.2. Valeur d'apport des titres FARFRAN SCI

L'apport porte sur des parts sociales représentant 100,00% du capital de FARFRAN SCI.

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant une approche patrimoniale basée sur la valeur des capitaux propres au 31 décembre 2024

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai examiné de manière critique la valeur proposée par les parties et j'ai mis en œuvre une méthode d'évaluation alternative.

Méthode retenue :

Multiple du résultat d'exploitation : cette méthode consiste à appliquer un coefficient multiplicateur à un agrégat de performance normé. Le coefficient est déterminé par observation des transactions connues et rendues publiques relatives à des sociétés de tailles et de secteurs d'activité similaire. Les résultats d'exploitation et EBITDA des trois derniers exercices sur lesquels sont appliqués des coefficients multiplicateurs dans les fourchettes basses des observations du marché aboutissent à des valeurs d'entreprises supérieures à la valeur des capitaux propres.

Cette méthode conforte la valeur d'apport.

3 – AVANTAGES PARTICULIERS

Aucun avantage particulier n'a été stipulé dans les projets de statuts de la SARL 2F GROUP et dans les projets de résolutions soumis aux associés.

4 – CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à **555 000 €** pour 100 parts sociales de la société IMMO DIAG FRANCE SARL et 100 parts sociales de la société FARFRAN SCI, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Je n'ai pas eu connaissance d'avantage particulier.

Paris le 18 juillet 2025

Thibault MEYER

Commissaire aux apports

