

8 rue de la Découverte
77600 CHANTELOUP EN BRIE
Tél. 01 41 838 838

Apport des titres des sociétés :

- SARL FCE**
- SCI FRANCO**
- SCI EVALLY**
- SCI NEELYA**

à la SAS 4FH

**Rapport du Commissaire aux apports
sur la valeur des apports**

**Rapport du Commissaire aux apports
sur la valeur des apports**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'unanimité des associés de la SAS FRB en date du 04 novembre 2024, concernant les apports en nature devant être effectués par :
Madame Teresa FRANCO, Monsieur José FRANCO, Madame Eva FRANCO et Madame Nelly FRANCO,
nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu par l'article L. 223-9 du Code de commerce.

Les apports envisagés sont décrits dans le projet d'apport en nature, signé par les personnes physiques apporteurs concernées le 16/07/2024.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée et le cas échéant, d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission.

Cette doctrine professionnelle 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 des apports augmentée de la prime d'apport, et d'autres part, à apprécier les avantages particuliers.

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 prévus par la loi.

Nous aborderons successivement les points suivants :

1. Présentation de l'opération envisagée et description de l'apport
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport
3. Conclusion



1. Présentation de l'opération envisagée et description de l'apport

1.1 Contexte de l'opération

Monsieur et Madame FRANCO détiennent plusieurs sociétés de différents types :

- Société opérationnelle : SAS FRB, entreprise générale de bâtiment, fondée le 2 janvier 2003 par Madame Teresa FRANCO et Monsieur José FRANCO, puis transformée en SAS en 2013.
- Sociétés à prépondérance immobilière : la famille FRANCO détient plusieurs sociétés immobilières, sans lien en capital entre elles ni avec FRB : FRANCO IMMO SCI, FRANCO SCI, FCE SARL, EVALLY SCI, NEELLYA SCI.

Les dirigeants souhaitent anticiper leur retraite et maximiser le fruit d'une éventuelle cession de FRB au sein d'une holding « tirelire retraite ». Il est envisagé la création d'une holding active regroupant les fruits de l'activité opérationnelle, la pierre professionnelle et de rendement.

A terme, la société 4FH, future holding, constituera la « tirelire retraite » de Maria Teresa FRANCO et José FRANCO, elle devra être adaptée avec anticipation à cette perspective, selon l'âge souhaité de départ en retraite. La famille pourra progressivement entrer en nue-propriété dans 4FH, de sorte à anticiper la transmission avant ou après cession.

Il est envisagé de transférer tout ou partie des titres de FRB et des SCI précitées, à 4FH. Le transfert des titres des sociétés actuelles par les porteurs, se traduira par un échange de titres, permettant aux membres de la famille FRANCO, y compris les enfants majeurs, de rentrer au capital de 4FH.

L'apport des titres de FRB, détenue par Mme Teresa FRANCO, vers la holding 4FH a déjà été effectué dans un premier temps.

Ce qui a donné lieu à une augmentation de capital chez 4FH de 1 200k€.

1.2 Présentation des parties en présence

➤ Personnes physiques concernée :

- Madame Maria Teresa VEIGA BARROS DE CARVALHO FRANCO née le 1er mai 1977 à VIANA DO CASTELO (Portugal) demeurant au 1 rue des Pivoines, OZOIR LA FERRIERE (Seine-et-Marne) de nationalité Portugaise mariée avec M José FRANCO, né le 23/10/1966 à ALMADA (Portugal), depuis le 26/06/1997, sous le régime de la Séparation de biens pure et simple.
- Monsieur José Maria PEDRO FRANCO né le 23 octobre 1966 à ALMADA (Portugal) demeurant au 1 rue des Pivoines, OZOIR LA FERRIERE (Seine-et-Marne) de nationalité Portugaise marié avec Mme Teresa FRANCO, née le 01/05/1977 à VIANA DO CASTELO (Portugal), depuis le 26/06/1997, sous le régime de la Séparation de biens pure et simple.
- Madame Eva CARVALHO FRANCO née le 8 août 2000 à ALFORTVILLE (Val-de Marne) demeurant au 1 rue des Pivoines, OZOIR LA FERRIERE (Seine-et-Marne) de nationalité Française célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité
- Madame Nelly CARVALHO FRANCO née le 14 mai 2003 à ALFORTVILLE (Val-de Marne) demeurant au 1 rue des Pivoines, OZOIR LA FERRIERE (Seine-et-Marne) de nationalité Portugaise célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité



➤ **Société bénéficiaire SAS 4FH :**

Société absorbante : SAS 4FH holding

Au Capital de 5 000 €

1 Rue des Pivoines

77330 Ozoir-la-Ferrière

931 101 596 R.C.S. Melun

Présidente :

Teresa FRANCO

Directeur Général :

José FRANCO

La société 4FH sera détenue par :

- Madame Maria Teresa VEIGA BARROS DE CARVALHO FRANCO : 45%
- Monsieur José Maria PEDRO FRANCO : 45%
- Madame Eva CARVALHO FRANCO : 5%
- Madame Nelly CARVALHO FRANCO : 5%

et détiendra :

50% de la SARL FCE ;

50% de la SCI FRANCO ;

50% de la SCI EVALLY ;

35% de la SCI NEELLYA.

4FH détient déjà 100% de la SAS FRB.

➤ **Société dont les titres sont apportés :**

***La société SARL FCE**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le n° 887 875 623, a été fondée en 2020.

Date de clôture : 31/12

Associés : Mme Maria Teresa FRANCO25 titres en pleine propriété

Mr José Maria PEDRO FRANCO25 titres en pleine propriété

Adresse : 9 RUE LAVOISIER, 77330 OZOIR-LA-FERRIERE

Activité : Achat de bien immobilier, maîtrise d'œuvre et de construction, aménagement, rénovation, restauration et agrandissement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, la location nue ou meublée de tout ou en partie des immeubles de la société et éventuellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société.

Forme juridique : SARL

Direction : Teresa FRANCO – Gérante, non salariée

Fiscalité résultats : Impôt sur le Revenu

Social : Teresa FRANCO – TNS SARL FCE

***La société SCI FRANCO**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le n°798 790 564, a été fondée en 2013.

Date de clôture : 31/12

Associés : Mme Maria Teresa FRANCO10 titres en pleine propriété

Mr José Maria PEDRO FRANCO10 titres en pleine propriété

Adresse : 8 PLACE DU MARCHÉ, 77330 OZOIR-LA-FERRIERE

- Activité : Acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens



DOMINIQUE BRIGNONE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. Et notamment l'acquisition d'un terrain sis à OZOIR LA FERRIERE (77330) 4 Avenue du Maréchal Foch cadastré section BL numéro 126, la construction sur ledit terrain d'un immeuble qui comprendra à son achèvement plusieurs appartements à usage d'habitation, et la location et gestion desdits appartements. Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement. L'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire.

- Forme juridique : SCI
- Direction : Teresa FRANCO – Gérante et José FRANCO - Gérant
- Fiscalité résultats : Impôt sur le Revenu ;

***La société SCI EVALLY**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le n° 830 630 778, a été fondée en 2017.

Date de clôture : 31/12

Associés : Mme Maria Teresa FRANCO50 titres en pleine propriété
Mr José Maria PEDRO FRANCO50 titres en pleine propriété

Adresse : 8 place du Marché – 77330 Ozoir-la-Ferrière

- Activité : La propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent. L'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles ou de tous biens meubles. La construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte. La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination. L'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux. L'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire.

- Forme juridique : SCI
- Direction : Teresa FRANCO - Gérante
- Fiscalité résultats : Impôt sur les Sociétés ;

***La société SCI NEELLYA**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le n° 911 880 987, a été fondée en 2022.

Date de clôture : 31/12

Associés : Mme Maria Teresa FRANCO10 titres en pleine propriété
Mr José Maria PEDRO FRANCO10 titres en pleine propriété
Mme Eva CARVALHO FRANCO90 titres en pleine propriété
Mme Nelly CARVALHO FRANCO..... 90 titres en pleine propriété

Adresse : 9 RUE LAVOISIER, 77330 OZOIR-LA-FERRIERE

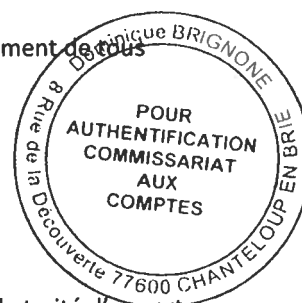
- Activité : Acquisition par tous moyens, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.

- Forme juridique : SCI
- Direction : Teresa FRANCO – Gérante José FRANCO - Gérant
- Fiscalité résultats : Impôt sur les sociétés

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit.



a. Caractéristiques essentielles des apports en capital

Les opérations envisagées consistent dans les apports à une société bénéficiaire (la SAS 4FH) des éléments suivants :

-25 parts sociales de la SARL FCE par l'associé personne physique José FRANCO (soit 50% du Capital social)

SARL FCE		Capital APRES opérations							
Capital nominal		500 €							
Nombre de titres :		50							
Valeur Nominale :		10,00 €							
Capital	Statut	Fonctions	Opération	% du Capital AVANT	Titres avant	+	-	Titres après	% du Capital APRES
José FRANCO	Aucun	Aucune	Apport à 4FH	50%	25		- 25	-	0%
Teresa FRANCO	Associée Pleine propriété	Gérante		50%	25			25	50%
4FH	Associée	Aucune	Augmentation de capital	0%	-	25		25	50%
Total				100%	50	25	- 25	50	100%

-50 parts sociales de la SCI EVALLY par l'associé personne physique José FRANCO (soit 50% du Capital social)

SCI EVALLY		Capital APRES opérations							
Capital nominal		100 €							
Nombre de titres :		100							
Valeur Nominale :		1,00 €							
Capital	Statut	Fonctions	Opération	% du Capital AVANT	Titres avant	+	-	Titres après	% du Capital APRES
José FRANCO	Aucun	Co-gérant	Apport à 4FH	50%	50		- 50	-	0%
Teresa FRANCO	Associé Pleine propriété	Co-gérant		50%	50			50	50%
4FH	Associée		Augmentation de capital	0%	-	50		50	50%
Total				100%	100	50	- 50	100	100%

-10 parts sociales de la SCI FRANCO par l'associé personne physique José FRANCO (soit 50% du Capital social)



SCI FRANCO											
Capital APRES opérations											
Capital nominal										200 €	
Nombre de titres :										20	
Valeur Nominale :										10,00 €	
Capital	Statut	Fonctions	Opération	% du Capital AVANT	Titres avant	+	-	Titres après	% du Capital APRES	Titres après	% du Capital APRES
José FRANCO	Aucun	Co-gérant	Apport à 4FH	50%	10	-	10	-	0%	-	0%
Teresa FRANCO	Associé Pleine propriété	Co-gérant		50%	10			10	50%	10	50%
HZF SAS	Associée	Aucune	Augmentation de capital	0%	-	10		10	50%	10	50%
Total				100%	20	10	- 10	20	1	20	100%

-70 parts sociales de la SCI NEELLYA par les associés personne physique José FRANCO, Eva FRANCO, Nelly FRANCO (soit 35% du Capital social)

SCI NEELLYA											
Capital APRES opérations											
Capital nominal										200 €	
Nombre de titres :										200	
Valeur Nominale :										1,00 €	
Capital	Statut	Fonctions	Opération	% du Capital AVANT	Titres avant	+	-	Titres après	% du Capital APRES	Titres après	% du Capital APRES
José FRANCO	Aucun	co-gérant	Apport à 4FH	5%	10	-	10	-	0%	-	0%
Teresa FRANCO	Associée Pleine propriété	co-gérant		5%	10			10	5%	10	5%
4FH	Associée Pleine propriété	Aucune	Augmentation de capital	0%	-	70		70	35%	70	35%
Eva CARVALHO FRANCO	Associée Pleine propriété			45%	90		30	60	30%	60	30%
Nelly CARVALHO FRANCO	Associée Pleine propriété			45%	90		30	60	30%	60	30%
Total				100%	200	70	- 70	200		200	100%

La loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 a modifié les règles fiscales en matière d'apport de titres à une société soumise à l'IS.

Le principe est le suivant : dès l'instant que le contribuable détient à l'issue de l'apport la majorité des droits de vote de la société à laquelle il a apporté ses titres, sa plus-value d'apport doit être déclarée et se trouve soumise à un report d'imposition.

Le maintien de ce report d'imposition est conditionné au respect des 2 conditions cumulatives suivantes :

- Condition 1 : conserver les titres reçus en rémunération de l'apport,
- Condition 2 : la société holding ne doit pas revendre les titres reçus au cours des 3 années suivantes. La plus-value sera imposée selon les taux en vigueur l'année où interviendra l'extinction du report (consécutivement à la cession des titres reçus par exemple).

En conséquence, la conservation des titres a pour conséquence de ne pas fiscaliser la plus-value.

b. Caractéristiques essentielles des apports en compte-courant et en numéraire

Les opérations envisagées consistent, dans les apports en compte-courant et en numéraire ; à une société bénéficiaire (la SAS 4FH) des éléments suivants :

Apport par José FRANCO de :

- 58 050 € en compte courant dans la SARL FCE
- 309 490€ en compte courant dans la SCI FRANCO
- 205 726€ en compte courant dans la SCI NEELLYA
- 1 734€ en numéraire dans la SCI NEELLYA



c. Conditions suspensives

Les apports qui précèdent ne deviendront définitifs qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport d'un ou plusieurs commissaires aux apports contenant l'appréciation de la valeur dudit apport et les avantages particuliers éventuels.
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés ou par accord unanime des associés constaté dans un acte sous signature privée.
- La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2024 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.
- Agrément de la société 4FH.

d. Rémunération des apports

Pour rappel, les quotes-parts suivantes du capital des sociétés sont apportées à 4FH :

- 50% de la SARL FCE ;
- 50% de la SCI FRANCO ;
- 50% de la SCI EVALLY ;
- 35% de la SCI NEELLYA.

La SARL FCE et les SCI seront ensuite apportées selon la décision des fondateurs et selon le rapport d'échange suivant :



Apporteur	Nature des apports	Apports par société et par apporteur					Constitution du capital 4FH	
		SARL FCE	SCI EVELLY	SCI FRANCO	SCI FRANCO IMMO	SCI NEELLYA	4FH augmentation de capital 2	% Capital 4FH fland
Teresa FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH Titres de sociétés Comptes courants						0 €	45%
José FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH Titres de sociétés Comptes courants Numéraire d'arrondis	85 000 € 58 050 €	150 000 €	350 000 € 309 490 €		40 000 € 205 726 €	625 000 € 573 266 € 1 734 € 1 200 000 €	45%
Eva FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH Titres de sociétés					120 000 €	120 000 € 120 000 €	5%
Nelly FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH Titres de sociétés					120 000 €	120 000 € 120 000 €	5%
Totaux		143 050 €	150 000 €	659 490 €	0 €	485 726 €	1 440 000 €	100%

Les apports évalués à la somme global d'un million-quatre-cent-quarante euros (1.440.000) euros sont consentis et acceptés moyennant l'attribution aux apporteurs de vingt-huit-mille-huit-cents (28.800) titres, de cinquante (50) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérés, à créer par la Société Bénéficiaire au titre d'augmentation de son capital.

En rémunération de ses apports dans 4FH :

José Franco recevra 24 000 titres pour une valeur de 1 200 000€ ;

Eva Franco recevra 2 400 titres pour une valeur de 120 000€ ;

Nelly Franco recevra 2 400 titres pour une valeur de 120 000€ .

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

e. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de ces apports.

1.4 Présentation des apports

a. Méthodes d'évaluation retenues



DOMINIQUE BRIGNONE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Ces apports impliquent des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC N°2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, ils seront réalisés à une valeur comptable.

b. Description des apports

Apporteur	Apports par société et par apporteur								Constitution du capital 4FH				
	Nature des apports	FRS SAS	SARL FCE	SCI EVALLY	SCI FRANCO	SCI FRANCO IMMO	SCI NEELLYA	Numéraire	4FH capital nominal	4FH augmentation de capital 1	4FH augmentation de capital 2	4FH Capital final	% Capital 4FH Rend
Teresa FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH							2 250 €	2 250 €			2 250 €	
	Titres de sociétés	1 200 000 €								1 200 000 €		1 200 000 €	
	Comptes courants	125 000 €										0 €	
									2 250 €	1 200 000 €	0 €	1 202 250 €	45%
José FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH							2 250 €	2 250 €			2 250 €	
	Titres de sociétés		85 000 €	150 000 €	350 000 €		40 000 €				625 000 €	625 000 €	
	Comptes courants		58 050 €		309 490 €		205 726 €				573 266 €	573 266 €	
	Numéraire d'arrondis							1 734 €			1 734 €	1 734 €	
									2 250 €	0 €	1 200 000 €	1 202 250 €	45%
Eva FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH							250 €	250 €			250 €	
	Titres de sociétés						120 000 €				120 000 €	120 000 €	
									250 €	0 €	120 000 €	120 250 €	5%
Nelly FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH							250 €	250 €			250 €	
	Titres de sociétés						120 000 €				120 000 €	120 000 €	
									250 €	0 €	120 000 €	120 250 €	5%
Totaux		1 325 000 €	143 050 €	150 000 €	659 490 €	0 €	485 726 €	4 484 €	5 000 €	1 200 000 €	1 440 000 €	2 645 000 €	100%

Les titres de la SARL FCE dont l'apport est envisagé, ont été évaluées à leur valeur patrimoniale estimée à 170 000€ pour 50 titres, soit 3 400€ par part sociale.

La valeur nominale d'une part sociale s'élevant à 10€.
Le montant de la prime d'émission par part s'élève à 3 390€.

Les titres de la SCI EVALLY dont l'apport est envisagé, ont été évaluées à leur valeur patrimoniale estimée à 300 000€ pour 100 titres, soit 3 000€ par part sociale.

La valeur nominale d'une part sociale s'élevant à 1€.
Le montant de la prime d'émission par part s'élève à 2 999€.

Les titres de la SCI FRANCO dont l'apport est envisagé, ont été évaluées à leur valeur patrimoniale estimée à 700 000€ pour 20 titres, soit 35 000€ par part sociale.

La valeur nominale d'une part sociale s'élevant à 10€.
Le montant de la prime d'émission par part s'élève à 34 900€.

Les titres de la SCI NEELLYA dont l'apport est envisagé, ont été évaluées à leur valeur patrimoniale estimée à 800 000€ pour 200 titres, soit 4 000€ par part sociale.

La valeur nominale d'une part sociale s'élevant à 1€.
Le montant de la prime d'émission par part s'élève à 3 999€.



2. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société SAS 4FH sur la valeur des apports devant être effectués Madame Teresa FRANCO, Monsieur José FRANCO, Madame Eva FRANCO et Madame Nelly FRANCO.

Dans ce cadre, nous avons en particulier effectué les travaux suivants :

- Nous nous sommes entretenus et avons tenu des réunions de travail avec l'Expert-comptable, la dirigeante et les représentants de la société FRB, tant pour prendre connaissance de l'opération et du contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, financières et juridiques envisagées.
- Nous avons pris connaissance du projet de traité d'apport signé le 16/07/2024 et de ses annexes.
- Nous avons pris connaissance des documents juridiques actuels des sociétés concernées par l'opération ;
- Nous avons vérifié le respect de la réglementation comptable en matière de valorisation des apports et en particulier du règlement CRC 2004-01.
- Nous avons contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Nous avons procédé à la revue du rapport de valorisation des titres de la société FRB objet de l'apport, réalisé par le conseil financier de la société apporteuse.
- Nous avons examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.
- Nous avons étudié les documents relatifs à l'exercice en cours et nous nous sommes entretenus avec les dirigeants sur le niveau de l'activité et de rentabilité attendu pour l'exercice ouvert depuis le 01 janvier 2024.

Nous avons obtenu des lettres d'affirmation des dirigeants des sociétés SCI FRANCO, SARL FCE, SCI EVALLY, SCI NEELLYA, nous confirmant l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération ainsi que l'absence d'évènement significatif (jusqu'à la date de notre rapport) susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation et de sa conformité

Les apports de titres envisagés sont effectués par des personnes physiques.

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 notre part.

2.3 Réalité de l'apport

A l'occasion de nos travaux, nous nous sommes fait confirmer la pleine propriété des titres apportés, que ceux-ci étaient librement transmissibles et n'étaient grevés d'aucune restriction quant à leur transférabilité.



2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

a. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la rentabilité attendue et son patrimoine actualisée.

b. Valorisation des sociétés absorbées

Pour apprécier la valeur de l'apport, une évaluation multicritère a été mise en œuvre, et nous a été communiquée, dont la synthèse est la suivante :

FCE

VALEUR MOYENNE DES TITRES

<u>Valeurs retenues</u>		Moyenne	Retenue
<u>Immeuble</u>			
Valeur vénale théorique des immeubles	1	970 000 €	
Valeur de rendement de l'immeuble (base dernier bilan)	1	1 040 000 €	
Valeur moyenne	2	1 005 000 €	1 005 000 €
<u>Parts sociales</u>			
ACTIF NET, Valeur mathématique des parts sociales selon bilan	1	140 000 €	
ANCC, ACTIF NET CORRIGE, Valeur mathématique rectifiée des parts sociales (sans amortissements)	1	120 000 €	
Valeur de rendement des parts sociales, base résultats retraités	1	240 000 €	
Valeur moyenne	3	166 667 €	100 000 €
Valeur retenue		166 000 €	170 000 €



SARL FCE
Associé apporteur : José FRANCO
Evaluation des titres et comptes courants à apporter au capital H2F

<u>Titres apportés</u>	Apport de parts sociales de la SARL
Valeur retenue en pleine propriété, pour 100% des titres	170 000 €
Surcote décote éventuelle	- €
Valeur retenue pour 100% des titres, arrondie sup	170 000 €
% de titres objet de l'apport	50%
Valeur des titres à muter (pleine propriété)	85 000 €

<u>Comptes courants apportés</u>	Apport des comptes courants
Bilan de référence	Bilan 31/12/2023
Montant du compte courant à apporter	58 050 €
Corrections actualisations à ce jour	- €
Valeur d'apport retenue	58 050 €
Apport de compte courant	58 050 €

<u>Montant de l'apport</u>	
Apport de titres	85 000 €
Apport de comptes courants	58 050 €
Apport global	143 050 €

SCI EVALLY

VALEUR MOYENNE DES TITRES

<u>Valeurs retenues</u>	Moyenne	Retenue
<u>Immeuble</u>		
Valeur vénale théorique des immeubles	1 355 000 €	
Valeur de rendement de l'immeuble (base dernier bilan)	1 250 000 €	
Valeur moyenne	2 302 500 €	302 500 €
<u>Parts sociales</u>		
ACTIF NET, Valeur mathématique des parts sociales selon bilan	1 710 000 €	
ANCC, ACTIF NET CORRIGE, Valeur mathématique rectifiée des parts sociales (sans amortissements)	1 280 000 €	
Valeur de rendement des parts sociales, base résultats retraités	1 180 000 €	
Valeur moyenne	3 390 000 €	300 000 €
Valeur retenue	390 000 €	300 000 €



SCI EVALLY
Associé apporteur : José FRANCO
Evaluation des titres et comptes courants à apporter au capital 4FH

<u>Titres apportés</u>	Apport de parts sociales de la SCI
Valeur retenue en pleine propriété, pour 100% des titres	300 000 €
Surcote décote éventuelle	- €
Valeur retenue pour 100% des titres, arrondie sup	300 000 €
% de titres objet de l'apport	50%
Valeur des titres à muter (pleine propriété)	150 000 €

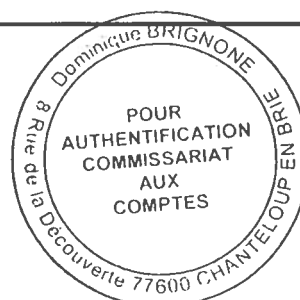
<u>Comptes courants apportés</u>	Apport des comptes courants
Bilan de référence	Bilan 31/12/2023
Montant du compte courant à apporter	16 354 €
Corrections actualisations à ce jour	José FRANCO conserve son CCT - 16 354 €
Valeur d'apport retenue	- €
Apport de compte courant	- €

<u>Montant de l'apport</u>	
Apport de titres	150 000 €
Apport de comptes courants	- €
Apport global	150 000 €

SCI FRANCO

VALEUR MOYENNE DES TITRES

<u>Valeurs retenues</u>	Moyenne	Retenue
<u>Immeuble</u>		
Valeur vénale théorique des immeubles	1 950 000 €	
Valeur de rendement de l'immeuble (base dernier bilan)	1 930 000 €	
Valeur moyenne	2 940 000 €	940 000 €
<u>Parts sociales</u>		
ACTIF NET, Valeur mathématique des parts sociales selon bilan	1 610 000 €	
ANCC, ACTIF NET CORRIGE, Valeur mathématique rectifiée des parts sociales (sans amortissements)	1 610 000 €	
Valeur de rendement des parts sociales, base résultats retraités	1 820 000 €	
Valeur moyenne	3 680 000 €	700 000 €
Valeur retenue	680 000 €	700 000 €



SCI FRANCO
Associé apporteur : José FRANCO
Évaluation des titres et comptes courants à apporter au capital 4FH

<u>Titres apportés</u>	Apport de parts sociales de la SCI
Valeur retenue en pleine propriété, pour 100% des titres	700 000 €
Surcote décote éventuelle	- €
Valeur retenue pour 100% des titres, arrondie sup	700 000 €
% de titres objet de l'apport	50%
Valeur des titres à muter (pleine propriété)	350 000 €

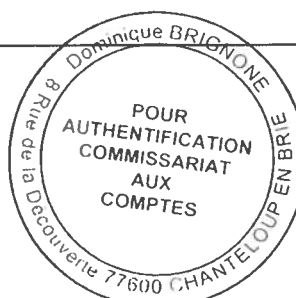
<u>Comptes courants apportés</u>	Apport des comptes courants
Bilan de référence	Bilan 31/12/2023
Montant du compte courant à apporter	Décision des époux FRANCO
	309 490 €
Corrections actualisations à ce jour	- €
Valeur d'apport retenue	309 490 €
Apport de compte courant	309 490 €

<u>Montant de l'apport</u>	
Apport de titres	350 000 €
Apport de comptes courants	309 490 €
Apport global	659 490 €

SCI NEELLYA

VALEUR MOYENNE DES TITRES

<u>Valeurs retenues</u>	Moyenne	Retenue
<u>Immeuble</u>		
Valeur vénale théorique des immeubles	1 1 020 000 €	
Valeur de rendement de l'immeuble (base dernier bilan)	1 - €	
Valeur moyenne	2 510 000 €	510 000 €
<u>Parts sociales</u>		
ACTIF NET, Valeur mathématique des parts sociales selon bilan	1 2 040 000 €	
ANCC, ACTIF NETCORRIGE, Valeur mathématique rectifiée des parts sociales (sans amortissements)	1 590 000 €	
Valeur de rendement des parts sociales, base résultats retraités	1 0 €	
Valeur moyenne	3 876 667 €	800 000 €
Valeur retenue	876 000 €	800 000 €



SCI NEELLYA
Associés apporteurs : José+Eva+Nelly FRANCO
Evaluation des titres et comptes courants à apporter au capital 4FH

<u>Titres apportés</u>	Apport de parts sociales de la SCI José FRANCO	Apport de parts sociales de la SCI Eva FRANCO	Apport de parts sociales de la SCI Nelly FRANCO
Valeur retenue en pleine propriété, pour 100% des titres	800 000 €	800 000 €	800 000 €
Surcote décote éventuelle	- €	- €	- €
Valeur retenue pour 100% des titres, arrondie sup	800 000 €	800 000 €	800 000 €
Valeur par titre	4 000 €	4 000 €	4 000 €
Nombre de titres détenu	10	90	90
% de titres détenu	5%	45%	45%
Valeur titres détenus	40 000 €	360 000 €	360 000 €
Valeur de l'apport cible	40 000 €	120 000 €	120 000 €
Valeur après apport	- €	240 000 €	240 000 €
Titres restants	-	60	60
Titres mutés	10	30	30
% de titres restants après apport		30%	30%
% de titres objet de l'apport	5%	15%	15%
Valeur des titres à muter (pleine propriété)	40 000 €	120 000 €	120 000 €

<u>Comptes courants apportés</u>	Apport des comptes courants	Apport des comptes courants	Apport des comptes courants
Bilan de référence	Bilan 31/12/2023		
Montant du compte courant à apporter	205 726 €		
Corrections actualisations à ce jour	- €		
Valeur d'apport retenue	205 726 €		
Apport de compte courant	205 726 €	- €	- €

<u>Montant de l'apport</u>			
Apport de titres	40 000 €	120 000 €	120 000 €
Apport de comptes courants	205 726 €	- €	- €
Apport global	245 726 €	120 000 €	120 000 €

c. Appréciation sur la valorisation des sociétés absorbées

- SARL FCE

Les différentes méthodes d'évaluation aboutissent à un résultat entre 120k€ et 240 k€

Il est à noter que la société FCE a une activité stable d'une année sur l'autre, sans saisonnalité particulière de son chiffre d'affaires.

L'analyse des comptes au 31/12/2024, fait ressortir un chiffre d'affaires en hausse de 13.8% (70ke en 2024 vs 61k€ en 2023). Il reste toutefois nettement inférieur à celui observé en 2022 (76K€ en 2022). Le résultat d'exploitation est négatif au 31/12/2024 comme en 2023. Déficit récurrent.

Les capitaux propres se dégradent, à la suite des résultats négatifs successifs. La trésorerie est positive et variable d'une année sur l'autre.

Les principales dettes et créances ne présentent pas de variations significatives, non expliquée.

Le compte courant de José FRANCO s'élève à 58k€ au 31/12/2024.



- SCI FRANCO

Les différentes méthodes d'évaluation aboutissent à un résultat entre 610k€ et k€

Il est à noter que la société SCI FRANCO a une activité stable d'une année sur l'autre, sans saisonnalité particulière de son chiffre d'affaires.

L'analyse des comptes au 31/12/2024, fait ressortir un chiffre d'affaires sur la SCI FRANCO de 58k€ en légère hausse. Le résultat en baisse suite à une augmentation des amortissements reste positif.

Les capitaux propres et la trésorerie sont positifs. Les principales dettes et créances ne présentent pas de variations significatives, non expliquée.

- SCI EVALLY

Les différentes méthodes d'évaluation aboutissent à un résultat entre 180k€ et 710k€

Il est à noter que la société EVALLY a une activité stable d'une année sur l'autre, sans saisonnalité particulière de son chiffre d'affaires.

L'analyse des comptes au 31/12/2024, fait ressortir un chiffre d'affaires et un résultat positifs et stables.

Les capitaux propres et la trésorerie sont positifs. Les principales dettes et créances ne présentent pas de variations significatives, non expliquée.

- SCI NEELLYA

Les différentes méthodes d'évaluation aboutissent à un résultat entre 590k€ et 2 040k€

Il est à noter que la société SCI NEELLYA a une activité qui démarre. Premier exercice clos en 2022. Le chiffre d'affaires était nul depuis la création de la société, 2k€ sur 2024.

L'analyse des comptes au 31/12/2024, font ressortir un chiffre d'affaires et un résultat positifs sur la SCI NEELLYA.

Les capitaux propres et la trésorerie s'améliorent malgré des investissements importants financés par emprunt.

En résumé

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue, évaluée pour :

* les quotes-parts du capital des sociétés suivantes apportées à 4FH :

- 50% de la SARL FCE ;
- 50% de la SCI FRANCO ;
- 50% de la SCI EVALLY ;
- 35% de la SCI NEELLYA.

Se situe entre 662k€ et 1 599k€



DOMINIQUE BRIGNONE
COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

	100%		% DES TITRES APPORTES A 4FH			
VALEUR DES TITRES EN K€	FOURCHETTE BASSE	FOURCHETTE HAUTE	APPORT A 4FH	FOURCHETTE BASSE	FOURCHETTE HAUTE	VALEUR DES TITRES RETENUE K€
SARL FCE	120	240	50%	60	120	85
SCI FRANCO	610	820	50%	305	410	350
SCI EVALLY	180	710	50%	90	355	150
SCI NEELLYA	590	2 040	35%	207	714	280
JOSE FRANCO						
TOTAL	1 500	3 810		662	1 599	885

* les apports en compte-courant des sociétés apportées à 4FH par José FRANCO s'élèvent à 573k€.

* l'apport en numéraire apporté à 4FH par José FRANCO s'élèvent à 2k€.

VALEUR DES APPORTS EN K€	FOURCHETTE BASSE	FOURCHETTE HAUTE
Apport de titres	662	1 599
Apport en numéraire	573	
Apport en compte courant	2	
Apport total	1 237	2 174

Synthèse de la valeur des apports à 4FH pour chaque apporteur.

Apporteur	Nature des apports	Apports par société et par apporteur						Constitution du capital 4FH	
		SARL FCE	SCI EVALLY	SCI FRANCO	SCI FRANCO IMMO	SCI NEELLYA	4FH augmentation de capital 2	% Capital 4FH	titres
Teresa FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH								
	Titres de sociétés								
	Comptes courants								
José FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH								
	Titres de sociétés	85 000 €	150 000 €	350 000 €		40 000 €	625 000 €		
	Comptes courants	58 050 €		309 490 €		205 726 €	573 266 €		
	Numéraire d'amortis						1 734 €		
							1 200 000 €	45%	
Eva FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH								
	Titres de sociétés					120 000 €	120 000 €		
							120 000 €	5%	
Nelly FRANCO	Numéraire à la constitution de 4FH								
	Titres de sociétés					120 000 €	120 000 €		
							120 000 €	5%	
Totaux		143 050 €	150 000 €	659 490 €	0 €	485 726 €	1 440 000 €	100%	



Ainsi après cette opération, la société 4FH sera détenue par :

- Madame Maria Teresa VEIGA BARROS DE CARVALHO **FRANCO** : 45% (titres FRB apportés à 4FH pour 1.2M€)
- Monsieur José Maria PEDRO **FRANCO** : 45% (apports divers pour 1.2M€)
- Madame Eva CARVALHO **FRANCO** : 5% (apport de titres pour 120k€)
- Madame Nelly CARVALHO **FRANCO** : 5% (apport de titres pour 120k€)

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue à 1 440 000€, n'est pas surévaluée et, en conséquence, l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport majoré de la prime d'émission.

Cette évaluation correspond à 50% des titres des sociétés, SARL FCE, SCI FRANCO, SCI EVALLY et 35% des titres de la société SCI NEELLYA.

Fait à Chanteloup en brie, le 02 juillet 2025
Le Commissaire aux apports
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris
Dominique BRIGNONE

