

COGEP

AUDIT

Sylvie CAGNATO
Commissaire aux Comptes

22, rue du 11 novembre 1918
BP 415
18104 VIERZON CEDEX
tél : 02 48 75 06 77
fax : 02 48 71 20 43

Accès parking : 2, rue Bobby Sands

www.cogep.fr
scagnato@cogep.fr

SAS 3F DEVELOPPEMENT
Monsieur Robert FARGNOLI
23 rue Maryse Bastié
69500 BRON

Bron le 16 octobre 2025

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-après, les termes et conditions de ma mission de commissaire aux apports pour laquelle j'ai été nommé par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2025.

1. Opération envisagée

Cette mission concerne les apports d'un portefeuille de titres de Monsieur Robert FARGNOLI et Madame Huguette FARGNOLI née PRADAS au profit de la société 3F DEVELOPPEMENT.

2. Nature et objectifs de la mission

Ma mission consiste, conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, en la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports et à vérifier que celle-ci n'est pas surévaluée et qu'elle correspond aux moins à l'augmentation de capital de la société 3F DEVELOPPEMENT augmentée de la prime d'apport.

Pour répondre à cet objectif, je mettrai en œuvre les diligences que j'estimerai nécessaires en vue de me permettre :

- de contrôler la réalité des apports et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- d'apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur des apports.

3. Limites de la mission

Ma mission, prévue par la loi, ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'a donc pour objectif, ni de me permettre de formuler une opinion sur les comptes, ni de procéder à des opérations spécifiques concernant le respect du droit des sociétés.

Cette mission est ponctuelle et prend fin avec le dépôt de mon rapport. Il ne m'appartient donc pas d'assurer un suivi des événements survenus éventuellement entre la date de mon rapport et la date de l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur l'opération.





4. Etablissement du rapport

Préalablement à l'émission de mon rapport, je vous demanderai de me délivrer une lettre d'affirmation confirmant notamment l'absence de survenance, jusqu'à la date de mon rapport, de faits ou d'événements susceptibles d'affecter, de manière significative, la valeur des apports.

Conformément au calendrier de l'opération qui m'a été communiqué, la remise de mon rapport interviendra au plus tard le **20 octobre 2025**.

5. Honoraires

Mes honoraires seront facturés selon le principe du temps passé et sont fonction de taux de vacation variant selon le niveau d'expérience des différents intervenants. Ils devraient s'établir à un montant hors taxe de 800 euros.

Ce budget d'honoraires suppose la collaboration active des différents intervenants internes et externes dans la préparation et la remise des pièces demandées, dans les délais souhaités.

Au cas où ma mission serait interrompue, les honoraires seront facturés sur la base du temps passé à la date où ma mission prendrait fin.

En cas de survenance d'événements non connus à ce jour, venant modifier sensiblement les temps prévisionnels mentionnés, je me rapprocherais de vous pour vous en informer et obtenir votre accord sur les conséquences financières qui en résulteraient.

6. Intervenants

Cette mission est placée sous la responsabilité du signataire.

7. Acceptation de la mission

Je vous remercie, pour la bonne forme, de bien vouloir me retourner une copie de ce courrier revêtue de votre accord, si les termes de ce courrier vous agréent.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire que vous souhaiteriez obtenir et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Date : 16/10/2025

Sylvie CAGNATO
Commissaire aux apports

Nous avons pris connaissance des termes et conditions de la mission décrite ci-dessus et les approuvons.

Signature

Date

Nom et qualité



SAS 3F DEVELOPPEMENT

23 rue Maryse Bastié
69500 BRON

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DE L'APPORT
EN NATURE D'UN PORTEFEUILLE DE TITRES.**

Sommaire

1 Présentation de l'opération

- Présentation des parties
- Apporteur
- Société bénéficiaire de l'apport
- Motifs et buts de l'opération

2 Nature, évaluation et rémunération des apports

- Description des biens apportés
- Valeur des apports
- Modalités de l'opération
- Rémunération de l'apport
- Augmentation de capital
- Aspects fiscaux

3 Nos diligences et appréciations sur la valeur des apports

- Diligences effectuées

4 Conclusion

Madame, Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre assemblée générale en date du 30 septembre 2025, dans le cadre de l'opération d'apport en nature de :

- Un portefeuille de titres,

au profit de votre société 3F DEVELOPPEMENT sise 23 rue Maryse Bastié – 69 500 BRON, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article 225-147 du Code du Commerce.

L'apport a été arrêté dans un contrat d'apport en date du 17 octobre 2025.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée, et d'apprécier les avantages particuliers éventuels. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux Comptes applicables à cette mission : ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part 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'émission.

Nous vous présentons nos constatations et conclusions selon le plan suivant.

- 1 La présentation de l'opération.
- 2 La nature, l'évaluation et la rémunération des apports
- 3 Nos diligences et appréciations sur la valeur des apports, et l'équité de leur rémunération.
- 4 Notre conclusion

1 Présentation de l'opération

Il résulte du contrat d'apport signé entre les parties les informations suivantes :

Présentation des parties

- Apporteurs :

1 – Monsieur Robert FARGNOLI demeurant 22 rue de la Liberté à GENAS (69)

Né à LYON 2ème (69), le 31 décembre 1942,

2 – Madame Huguette FARGNOLI, née PRADAS demeurant 22 rue de la Liberté à GENAS (69)

Née à ROYBON (38), le 1^{er} septembre 1944,

Tous les deux mariés sans contrat en date du 7 mars 1964 à la mairie de LYON 7^{ème} et modifié en 2003 pour le régime de la communauté universelle.

- Société bénéficiaire de l'apport :

La société 3F DEVELOPPEMENT, société par actions simplifiée, au capital de 10 000 € dont le siège social est à BRON (69500), 23 rue Maryse Bastié, immatriculée le 11 septembre 2025 à LYON sous le numéro RCS 991 136 086.

Représentée par Monsieur Robert FARGNOLI, son président,

- Motifs et buts de l'opération

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une restructuration globale du groupe.

2 Nature, évaluation et rémunération des apports

Description des titres apportés

Il est fait apport à la société 3F DEVELOPPEMENT des titres suivants :

- d'un portefeuille de titres détenu en pleine propriété inscrit sur un compte n°20000991681 chez EASYBOURSE du groupe La Banque Postale.
- Du fait de Monsieur Robert FARGNOLI :
 - La pleine propriété de 50% de ce portefeuille,
- Du fait de Madame Huguette FARGNOLI :
 - La pleine propriété de 50% de ce portefeuille.

Valeur des apports

- 271 actions AIR LIQUIDE, code ISIN FR0000120073A1 en pleine propriété pour une valeur unitaire de 172,96 euros, soit la somme de 46 872,16 euros, l'évaluation a été faite à partir de la moyenne des cours de bourse de clôture établie le 16 octobre 2025.
- 1 000 actions AIRBUS, code ISIN NL0000235190AIR en pleine propriété pour une valeur unitaire de 205,25 euros, soit la somme de 205 250 euros, l'évaluation a été faite à partir de la moyenne des cours de bourse de clôture établie le 16 octobre 2025.

- 3 500 actions AXA, code ISIN FR0000120628CS en pleine propriété pour une valeur unitaire de 40,00 euros, soit la somme de 140 000 euros, l'évaluation a été faite à partir de la moyenne des cours de bourse de clôture établie le 16 octobre 2025.
- 2 000 actions SAINT GOBAIN, code ISIN FR0000125007SGO en pleine propriété pour une valeur unitaire de 90,16 euros, soit la somme de 180 320 euros, l'évaluation a été faite à partir de la moyenne des cours de bourse de clôture établie le 16 octobre 2025.
- 250 actions SCHNEIDER ELECTRIC, code ISIN FR0000121972SU en pleine propriété pour une valeur unitaire de 252,05 euros, soit la somme de 63 012,50 euros, l'évaluation a été faite à partir de la moyenne des cours de bourse établie le 16 octobre 2025.

Le total s'élève à 761 542,50 Euros.

Par simplification, le portefeuille sera apporté pour un montant arrondi à 750 000 Euros.

Modalités de l'opération

La société 3F DEVELOPPEMENT aura la propriété et la jouissance du portefeuille titres apporté à compter de la date de la réunion de son Assemblée Générale Extraordinaire appelée à approuver la réalisation définitive des apports.

Rémunération de l'apport

Pour le calcul de la rémunération de l'apport, la valeur nominale de la SAS 3F DEVELOPPEMENT est de 10 Euros.

Augmentation de capital

De ce fait, l'apport ci-dessus désigné et évalué à 750 000 Euros sera rémunéré par l'attribution de 75 000 actions nouvelles, d'une valeur nominale de 10 euros chacune, sans prime d'apport.

Ces actions sont souscrites par les bénéficiaires concomitamment à la signature du traité d'apport.

En conséquence, en rémunération de leurs apports il sera attribué :

- A Monsieur Robert FARGNOLI :
37 500 actions émises à 10 euros = 375 000 euros
- A Madame Huguette FARGNOLI :
37 500 actions émises à 10 euros = 375 000 euros

Avantages particuliers

Aucun avantage particulier n'est prévu suite à cet apport.

Aspects fiscaux

Au regard de l'apport de titres sociaux objet du présent traité, l'apporteur bénéficie du report d'imposition de plein droit des plus-values constatées, conformément aux dispositions de l'article 150-OB et 150-OD du CGI.

3 Nos diligences et appréciations sur la valeur des apports

Diligences effectuées

Nous avons effectué les diligences estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission afin de :

- Contrôler la réalité des apports,
- Analyser la méthode de valorisation des apports,
- Valider l'équité de la rémunération de l'apport.

En particulier :

- Nous avons rencontré ou échangé avec les conseils juridiques et financiers 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 traité d'apport,
- Nous avons exploité les informations juridiques relatives aux sociétés impliquées dans l'opération,
- Nous avons vérifié la réalité des titres apportés et leur propriété par les apporteurs,
- Nous avons pris connaissance du rapport d'évaluation établi par la banque,
- Nous avons vérifié l'équité de la rémunération de l'apport.



4 Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis qu'à la date du présent rapport :

- La valeur globale des apports, soit 750 000 euros, n'est pas surévaluée.

En conséquence, la valeur du portefeuille titres apporté est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire, pour un montant total de 750 000 euros.

La rémunération globale des apports est équitable pour les actionnaires.

Fait à LYON, le 24 octobre 2025

Pour COGEP AUDIT
Commissaire aux comptes

Sylvie CAGNATO
Commissaire aux comptes