

FINALAIN

S.A.S. au capital de 23.329.222 euros
Siège social 158 rue des Epinettes
73290 LA MOTTE SERVOLEX
822 650 206 RCS CHAMBERY

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS Apport de titres de la SCI SIGAL

Décision des associés par acte de Décembre 2025

Aux associés,

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, en date du 10 décembre 2025 nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L225-147 du Code de commerce concernant les apports de :

- 3.500 parts sociales de la société SIGAL détenues par Madame Sigourney LAIN et,
- 3.500 parts sociales de la société SIGAL détenues par Monsieur Alistair LAIN.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À 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, 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. 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.

1. Présentation de l'opération et description des apports

1.1 . Contexte de l'opération

Madame Sigourney LAIN apporte à titre pur et simple, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives précisées ci-après, à votre société trois mille cinq cents (3.500) parts sociales de un Euro (1 €) chacune, de valeur nominale, portant les numéros 3 à 3.502, qui lui appartiennent en pleine propriété, de la société « SIGAL », société civile au capital de 10.000 Euros, dont le siège est à LA MOTTE SERVOLEX (Savoie) Zone Industrielle des Landiers Ouest – 158 rue des Epinettes, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés et identifiée sous le numéro 824 902 233 RCS CHAMBERY, représentant 35 % du capital et des droits de vote de la société « SCI SIGAL », la société « SCI SIGAL » étant assujettie à l'impôt sur les sociétés.

Monsieur Alistair LAIN apporte à titre pur et simple, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives précisées ci-après, à votre société trois mille cinq cents (3.500) parts sociales de un Euro (1 €) chacune, de valeur nominale, portant les numéros 5.002 à 8.501, qui lui appartiennent en pleine propriété, de la société « SIGAL », société civile au capital de 10.000 Euros, dont le siège est à LA MOTTE SERVOLEX (Savoie) Zone Industrielle des Landiers Ouest – 158 rue des Epinettes, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés et identifiée sous le numéro 824 902 233 RCS CHAMBERY, représentant 35 % du capital et des droits de vote de la société « SCI SIGAL », la société « SCI SIGAL » étant assujettie à l'impôt sur les sociétés.

1.3 . Description de l'opération

1.3.1 . Caractéristiques essentielles de l'apport

Les trois mille cinq cents (3.500) parts sociales de la Société « SIGAL » apportées par Madame Sigourney LAIN ont été évaluées à la somme de TREIZE MILLIONS SIX CENT QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENT CINQUANTE Euros (13.647.550 €), étant précisé que l'apport est net de tout passif.

Les trois mille cinq cents (3.500) parts sociales de la Société « SIGAL » apportées par Monsieur Alistair LAIN ont été évaluées à la somme de TREIZE MILLIONS SIX CENT QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENT CINQUANTE Euros (13.647.550 €), étant précisé que l'apport est net de tout passif.

La Société « FINALAIN », bénéficiaire, aura la propriété des parts sociales apportées à compter du jour de la réalisation de l'augmentation de capital rémunérant les apports et elle en aura la jouissance à compter du même jour. Elle aura droit à tous produits versés aux parts sociales apportées après cette dernière date, même s'ils se rapportent à une

ROSTAN AUDIT & CONSEIL

période antérieure. Les parts sociales apportées sont livrées en pleine propriété, entièrement libérées, franches et libres de tous gages, nantissements ou restrictions quelconques et transmises avec tous droits attachés ainsi que les apporteurs le déclarent expressément. En conséquence, Monsieur Alistair LAIN et Madame Sigourney LAIN mettent et subrogent la société bénéficiaire dans tous leurs droits et actions respectifs envers la société « SCI SIGAL » attachés aux parts sociales apportées.

1 .3 .2. Conditions suspensives

La seule condition suspensive à la réalisation de l'apport est l'approbation par vous-même de cet apport à la société FINALAIN.

1 .3 .3 . Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport par Madame Sigourney LAIN des TROIS MILLE CINQ CENTS (3.500) parts sociales de la société « SCI SIGAL », d'une valeur de TREIZE MILLIONS SIX CENT QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENT CINQUANTE Euros (13.647.550 €), il lui sera attribué CINQ MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-NEUF MILLE VINGT (5.459.020) actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale d'UN Euro (1 €) chacune, entièrement libérées, qui seront créées par la société bénéficiaire à titre d'augmentation de capital et attribuées directement à Madame Sigourney LAIN et inscrites à son nom dans la comptabilité des actions de la société bénéficiaire dès réalisation de l'apport.

En rémunération de l'apport par Monsieur Alistair LAIN des TROIS MILLE CINQ CENTS (3.500) parts sociales de la société « SCI SIGAL », d'une valeur de TREIZE MILLIONS SIX CENT QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENT CINQUANTE Euros (13.647.550 €), il lui sera attribué CINQ MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-NEUF MILLE VINGT (5.459.020) actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale d'UN Euro (1 €) chacune, entièrement libérées, qui seront créées par la société bénéficiaire à titre d'augmentation de capital et attribuées directement à Monsieur Alistair LAIN et inscrites à son nom dans la comptabilité des actions de la société bénéficiaire dès réalisation de l'apport.

La différence entre la valeur des apports, soit 27.295.100 Euros, et la valeur nominale des actions de la société « FINALAIN » créées au profit de Monsieur Alistair LAIN et Madame Sigourney LAIN, soit DIX MILLIONS NEUF CENT DIX-HUIT MILLE QUARANTE Euros (10.918.040 €), constituera une prime d'apport d'un montant global de SEIZE MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE SOIXANTE Euros (16.377.060 €), qui sera inscrite à un compte « Prime d'apport » dans les capitaux propres de la société « FINALAIN » sur laquelle porteront les droits des associés anciens et nouveaux de cette société et qui pourra recevoir toutes affectations conformes à la loi.

Madame Sigourney LAIN et Monsieur Alistair LAIN auront la propriété des actions émises à leur profit à compter du jour de la réalisation de l'augmentation de capital rémunérant leurs apports et en auront la jouissance à compter du même jour. Ils auront droit, sans réduction prorata temporis, à tous produits versés aux actions de la société « FINALAIN » émises à leur profit après cette dernière date, même s'ils se rapportent à une période antérieure.

Sous réserve de leur date de jouissance, les actions nouvelles jouiront des mêmes droits et seront soumises aux mêmes charges que les actions anciennes et, comme elles, à toutes les dispositions des statuts de la société bénéficiaire.

En particulier, elles devront recevoir, en cas de remboursement total ou partiel du capital social, en cours de société ou lors de sa liquidation, la même somme nette, toutes taxes et impôts, spécialement par voie de retenue à la source, frappant ces répartitions ou ces remboursements, étant répartis uniformément, compte tenu de leur valeur nominale, entre toutes les actions composant alors le capital social, quelle que soit leur origine ou leur date d'émission ou de création.

1 .4 . Présentation des apports

1 .4 .1 . Méthode d'évaluation retenue

Les parts de la société « SCI SIGAL » ont été évaluées selon une méthode patrimoniale. Les principaux actifs de la société, qui sont des terrains, des bâtis et des titres de SCI, ont fait l'objet d'une évaluation. L'évaluation de ces actifs immobiliers a été réalisée à partir d'une estimation d'expert des principaux immeubles et terrains détenus.

ROSTAN AUDIT & CONSEIL

Aucune fiscalité différée n'a été appliquée à l'évaluation ainsi réalisée. Un abattement a néanmoins été pratiqué, pour tenir compte de cette fiscalité potentielle.

1.4.2. Charges et conditions

L'apport est consenti et accepté sans garantie contractuelle de l'actif et du passif tant de la société « SCI SIGAL » dont les parts sociales sont apportées que de la société « FINALAIN » dont les actions nouvelles à créer seront remises en rémunération de l'apport.

Aucune garantie de non-concurrence n'est consentie dans le cadre de l'apport.

Monsieur Alistair LAIN et Madame Sigourney LAIN déclarent vouloir faire leur affaire, directement avec la société « SCI SIGAL », du remboursement de toute avance, en compte courant d'associé ou autrement, qu'ils ont pu consentir à ladite société.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société « FINALAIN » sur l'absence de surévaluation de l'apport effectué. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité.

Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable aux opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Les diligences mises en œuvre dans le cadre de cette mission ont été les suivantes :

- Prise de connaissance du contexte et des modalités de l'opération (revue du projet de traité d'apport)
- Entretien avec les conseils de la société « SCI SIGAL » afin de :
 - o Prendre connaissance de la société, de ses activités et de son fonctionnement
 - o Appréhender la méthode retenue pour déterminer la valeur des actifs et passifs de la société dont les titres font l'objet de l'apport
 - o S'assurer par discussion et sondages que les actifs et passifs transmis appartiennent bien à la société absorbée, d'une part, et sont exhaustifs, d'autre part,
- Revue des documents préparés par la société justifiant les éléments apportés
- Rapprochement des évaluations des Immeubles et Bâti détenues par la société « SCI SIGAL » aux estimations immobilières réalisées par un expert
- Rapprochement des évaluations des titres de SCI détenues par la société « SCI SIGAL » aux estimations immobilières réalisées par un expert
- Appréciation des valeurs ainsi définies.

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

L'apport de parts sociales envisagé est effectué par une personne physique. Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales en tant que valeur d'apport.

ROSTAN AUDIT & CONSEIL

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 des apports

La réalité des apports a été constatée par la validation de la pleine propriété des parts sociales par Madame Sigourney LAIN et Monsieur Alistair LAIN.

2.4 . Appréciation de la valeur des apports

Nous avons effectué une estimation des apports avec une méthode similaire à celle retenue par la société (méthode patrimoniale), mais tenant compte d'une fiscalité différée, dans un contexte de titres apportés à une société soumise à l'impôt sur les sociétés, et non plus détenus par une personne physique.

La valeur obtenue ne remet pas en cause l'approche de valorisation effectuée.

2.5 . Avantages particuliers

Il ne nous a pas été signalé et nous n'avons pas relevé d'avantages particuliers à l'occasion de cette opération.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 27.295.100 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que la valeur des parts sociales apportées est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'apport augmentée de la prime d'apport.

Fait à La Motte-Servolex, 10 décembre 2025

ROSTAN AUDIT ET CONSEIL

SAS au capital de 6000 euros
Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
550, rue Le Cheminet
73290 LA MOTTE SERVOLEX



Marc ROSTAN