

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des apports

Monsieur,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par l'unanimité des futurs associés de la société 42INVEST en date du 02 janvier 2026, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Rachid LAKHAL dans le cadre de la constitution de cette société, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L 223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de convention d'apport en nature, signé par les personnes physiques apporteurs concernées le 02 janvier 2026. 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 actions 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.

Mon rapport est établi selon le plan suivant :

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

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte général et objectifs de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Rachid LAKHAL, vise à apporter à sa holding récemment créée, la SASU 42INVEST, l'ensemble des activités exercées par la SASU COUNTANCY, qu'il détient et contrôle à 100%.

1.2. Présentation des sociétés et des parties en présence

1.2.1. Personnes physiques apporteurs

La société COUNTANCY a été constituée par apport en numéraires le 19 novembre 2019. Elle est actuellement détenue à 100 % par :

- Monsieur Rachid LAKHAL, demeurant 33, Avenue Terré, 95210 Saint-Gratien ;

1.2.2. Société bénéficiaire 42INVEST SASU

Conformément au projet de statuts constitutifs ainsi qu'à l'extrait KBIS, 42INVEST est une Société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) au capital de 100 € ayant son siège social au 33, Avenue Terré, 95210 Saint-Gratien. Son président et associé unique est :

- Monsieur Rachid LAKHAL, demeurant 33, Avenue Terré, 95210 Saint-Gratien ;

1.2.3. Société COUNTANCY dont les titres sont apportés

COUNTANCY est une société par actions simplifiée unipersonnelle au capital social de 5 000 €, dont le siège social est au 22 Rue Juliette Lamber, 75017 Paris.

Son capital, composé de 100 actions, est détenu par :

- Monsieur Rachid LAKHAL : 100 actions ;

1.2.4 Description de l'activité de COUNTANCY

La société a pour activités :

- L'expertise-comptable et le conseil auprès des dirigeants et des particuliers ;
- L'accompagnement opérationnel auprès des directions financières des entreprises ;

1.3. Description de l'opération

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1. Caractéristiques de l'apport

L'apport sera réalisé avec effet à la date du 02 janvier 2026, conformément au Procès Verbal des décisions de l'associé unique de la SASU 42INVEST.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-9 du code de commerce.

1.3.2. Aspects fiscaux

En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, l'apporteur unique entend bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres de la société COUNTANCY contre les titres émis à titre d'augmentation de capital de la société 42INVEST.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

1.3.3. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à la réalisation juridique de l'augmentation de capital prévue au sein de la SASU 42 INVEST en contrepartie de l'apport des actions de la SASU COUNTANCY.

1.3.4. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Rachid LAKHAL, 150 actions ordinaires de la SASU 42INVEST d'un euro de valeur nominale chacune. La valeur différentielle de l'apport constituant une prime d'émission au sein de la SASU 42INVEST.

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement 2004-01 du 4 mai 2004 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC). Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description des apports

Les titres de la société COUNTANCY, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation du capital de la société 42INVEST, ont été évalués à leur valeur réelle estimée et arrêtée dans le PV du 02 janvier 2026 à 46 200 €, soit 9,24 € par action. Ainsi :

- 100 actions COUNTANCY seront apportées par Monsieur Rachid LAKHAL pour 46 200 € ;

2. 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 a pour objet d'éclairer les associés de la société 42INVEST sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Rachid LAKHAL.

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 traité 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 ;
- ✓ Vérifié que les états financiers de COUNTANCY, étant préparés par le président ont été certifiés conformes au 31 décembre 2025, date de clôture du dernier exercice social ;
- ✓ Pris connaissance de l'activité de COUNTANCY au regard de la situation comptable au 31 décembre 2025 ;
- ✓ Obtenu et revu la cohérence des données prévisionnelles sur un an à horizon au 31 décembre 2025 de COUNTANCY avec les responsables de cette société ;
- ✓ Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;

- ✓ Etendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique par comparaison avec des sociétés exerçant une activité comparable.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du dirigeant de COUNTANCY me confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres en date du 31 décembre 2025, d'autre part, remettre en cause de façon significative les prévisions qui m'ont été communiquées.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport de titres 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 actions COUNTANCY en tant que valeur d'apport.

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

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par Monsieur Rachid LAKHAL des actions COUNTANCY, objets du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des actions représentant 100% du capital de COUNTANCY.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation fondées sur la rentabilité attendue de IRLY.

2.4.3. Prévisions

Afin de permettre l'analyse de la valeur attribuée à COUNTANCY, la direction m'a remis des prévisions s'appuyant sur le plan d'affaires, qui couvrent la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2027.

Ce plan prévoit une décroissance importante de l'activité et donc, du chiffre d'affaires, de COUNTANCY.

2.4.4. Valorisation de la société COUNTANCY

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère.

2.4.4.1. Méthodes d'évaluation écartées

Actif net réévalué

COUNTANCY, société de création récente, n'est détentrice, en dehors de son fonds commercial, d'aucun actif susceptible d'être réévalué. Dès lors, la méthode d'évaluation fondée sur l'approche de l'actif net réévalué ne peut trouver à s'appliquer de façon pertinente.

Dividendes

Compte tenu d'un historique trop récent et ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

Évaluation par comparaison avec des transactions comparables

Je n'ai pas relevé de transaction portant sur des sociétés de taille semblable exerçant des activités comparables à celle de COUNTANCY.

2.4.4.2. Méthodes d'évaluation retenues

Approche selon l'actif net comptable corrigé

La méthode de l'actif net comptable corrigé consiste à déterminer la valeur des capitaux propres comptables, ajustés des éléments jugés non représentatifs de la valeur économique de la société.

Dans ce cadre, les capitaux propres au 31 décembre 2025 ont été retraités du montant de la trésorerie considérée comme excédentaire, celle-ci étant destinée à être mobilisée à court terme dans le cadre des projets identifiés et ne participant pas durablement à l'exploitation.

Ce retraitement conduit à une valeur résiduelle limitée, traduisant le poids prépondérant de la trésorerie dans la structure financière de la société et le caractère peu contributif de l'activité opérationnelle à la formation de la valeur selon cette approche.

Cette méthode a été analysée au regard de ses hypothèses et de sa cohérence avec la situation économique de la société.

Valeur selon l'Actif net comptable corrigé

Valeur selon l'Actif net comptable corrigé	Valeur
Capitaux propres au 31 déc. 2025	868 201 €
- excess cash	-870 231 €
Résultat de la méthode	-2 030 €

Approche par le rendement : Capitalisation de l'EBE corrigé

L'EBE retenu pour les besoins de la valorisation ne correspond pas à la moyenne historique observée sur les exercices précédents.

Il a été déterminé sur la base d'un niveau d'activité prévisionnel intégrant la baisse significative attendue du chiffre d'affaires. Cette évolution résulte des perspectives d'exploitation anticipées par le dirigeant, caractérisées notamment par une réduction volontaire du niveau d'activité et par l'absence de stratégie de développement à court terme.

L'EBE retenu constitue ainsi un niveau normatif reflétant la capacité future de génération de résultats dans un scénario d'exploitation prudent, davantage représentatif de la situation économique attendue que les performances historique

EBE Retraité

Montants en €	2025	2026 (*)	2027 (*)	Moyenne
Chiffre d'affaires	516 797 €	110 000 €	80 000 €	235 599 €
Excédent brut d'exploitation (**)	169 145 €	2 000 €	500 €	57 215 €

* Source : données budgétaires incluant l'impact du salaire versé au dirigeant

Capitalisation selon l'EBE moyen	Valeur
EBE retraits moyen	57 215 €
x Coefficient de capitalisation	3 ans
= EBE capitalisé	171 645 €
- Décote d'illiquidité sur la valeur des titres de 30%	-51 494 €
Résultat de la méthode	120 152 €

Synthèse des valorisations

Compte tenu de la tendance à la baisse de l'activité, il a été retenu une pondération des méthodes selon le tableau de synthèse suivant :

Pondération des méthodes	Valeur	Actif net comptable corrigé	Rentabilité	Moyenne
Valeur patrimoniale	-2 030 €	3	1	1
Capitalisation selon l'EBE moyen	120 152 €	1	3	1
Valorisation Countancy (hors SCI) (a)		28 515 €	89 606 €	59 061 €
Valorisation SCI (b)		17 000 €	17 000 €	17 000 €
Capitaux propres SCI au 31/12/2025 (1)		20 000 €	20 000 €	20 000 €
décote liquidité 15%		-3 000 €	-3 000 €	-3 000 €
Valorisation de l'ensemble (a)+(b)		45 515 €	106 606 €	76 061 €

La valeur de la société a été déterminée par combinaison d'une approche patrimoniale et d'une approche fondée sur la rentabilité.

Compte tenu du caractère peu représentatif de la valeur patrimoniale, fortement impactée par le retraitement de la trésorerie, une pondération plus élevée a été accordée à la méthode de capitalisation de l'EBE.

La valeur retenue résulte ainsi d'une moyenne pondérée entre ces deux approches, à laquelle a été ajoutée la valeur des actifs immobiliers détenus via la SCI détenue partiellement par COUNTANCY.

3. CONCLUSION

Les travaux d'évaluation ont été réalisés sur la base des informations financières, prévisionnelles et des hypothèses communiquées par la Direction, dont la responsabilité relève exclusivement.

Les méthodes retenues, fondées sur une approche combinant actif net comptable corrigé et capitalisation de la capacité bénéficiaire, apparaissent adaptées à la nature de l'activité et à la situation économique de la société.

La valeur issue de ces travaux repose notamment sur des hypothèses relatives aux perspectives d'activité et à l'utilisation future de la trésorerie disponible, dont la réalisation effective est susceptible d'influencer significativement la valeur économique de la société.

L.M.

En conséquence, l'appréciation de la valeur doit être entendue dans le contexte des conditions économiques et des informations disponibles à la date de l'opération.

Sur la base des diligences effectuées et dans ces conditions, la valeur retenue n'apparaît pas surévaluée au regard du nombre et du montant des titres émis en rémunération des apports et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital et de la prime d'émission de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

FINAREV CONSEIL
Société de Commissariat aux apports

Montrouge, le 05 janvier 2026

Représentée par
Monsieur Madjid LHOCINE
Commissaire aux comptes