



COURAT MICOL AUDIT

Commissaires aux comptes associés

Michel COURAT

Expert comptable diplômé
Commissaire aux Comptes

Thomas MICOL

Expert comptable diplômé
Commissaire aux Comptes

Siège social :

Immeuble IMMOTECH

BP 20233

17A, Rue de la Presse

42000 SAINT-ÉTIENNE

Tél. 04 77 91 31 91

Fax 04 77 74 60 80

contact@perrincourat.fr

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

EUREX-COMPAGNIE FIDUCIAIRE EUROPEENNE

Société par actions simplifiée au capital de
5 098 905.58 euros,

Dont le siège social est 3 rue du Champ de
la Vigne Seynod 74600 ANNECY,

417 626 280

Registre du Commerce de Annecy

N° SIRET : 90988108800019
RCS Saint-Étienne B 909881088



**commissaire
aux comptes**

www.perrincourat.fr

 Cabinet-Perrin-Courat

 @CabPerrinCourat

 cabinet-perrin-courat

Mesdames, Messieurs les associés de la société EUREX - COMPAGNIE FIDUCIAIRE EUROPEENNE, ci-après la société bénéficiaire des apports,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée par l'unanimité des futurs associés de la société bénéficiaire des apports, en date du 19/03/2026, concernant l'apport en nature devant être effectué par :

- La société JB2C INVEST
- La société SEMH
- Monsieur Olivier Patrick GALLITU
- Monsieur Philippe FESQUET

, dans le cadre de la l'augmentation de capital 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 d'apport en nature, signé par les apporteurs et/ou apporteuses concerné(es) le 27/03/2026

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

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

1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par les apporteurs cités en préambule, lors de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports, vise à constituer une holding devant regrouper, à terme, l'ensemble des activités exercées par différentes entités qu'ils détiennent ou contrôlent.

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1. Personnes physiques / morales apporteurs

La société bénéficiaire des apports va augmenter son capital par l'apport des titres de la ou des sociétés actuellement détenus par :

- JB2C INVEST, société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège social est situé 3 avenue Monteroni d'Arbia Résidence Les Terrasses de Maumarin – Bâtiment B24 34920 LE CRES et dont le numéro d'identification est 944 463 553 RCS MONTPELLIER ;
- SEMH, société par actions simplifiée à associé unique au capital social de 1000 €, dont le siège social est situé au 1 ALLEE DE L'ARAMON 34170 CASTELNAU-LE-LEZ, et dont le numéro d'identification est 988 722 328 RCS MONTPELLIER;
- Monsieur Olivier Patrick GALLITTU, de nationalité Française, Olivier, Patrick Gallittu, né le 21/1/0/1975 à Marseille (13008), domicilié 21 rue des aigrettes 34130 Candillargues époux sous le régime de la communauté de Madame Sylvie, Marie, Raymonde SAURI, née le 19/03/1974 à Montpellier à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 17/06/2017 à la Mairie de Candillargues (34) ;
- Monsieur Philippe FESQUET né à Lunel (34) le 05/12/1971, de nationalité française, divorcé, non remarié, non signataire d'un pacte civil de solidarité, demeurant 160 Chemin de Saint-Brès, 34130 LANSARGUES.

1.2.2. Société bénéficiaire des apports

La société bénéficiaire des apports est EUREX-COMPAGNIE FIDUCIAIRE EUROPEENNE EN ABREGE « EUREX-CFE », une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 3 rue du Champ de la Vigne Seynod 74600 ANNECY et dont le numéro d'identification est 417.626.280 RCS ANNECY.

1.2.3. Société(s) dont les titres sont apportés

EUREX OCCITANIE LITTORAL, une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 149 Avenue du Golf de Montpellier Massane, Green Park Bat. C, 34670 BAILLARGUES et dont le numéro d'identification est 839 361 409 RCS MONTPELLIER. Elle a pour activité l'exercice de la profession d'expert-comptable.

PHF INVEST, société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège social est situé 160 Chemin de Saint-Brès 34130 LANSARGUES et dont le numéro d'identification est 944 586 676 RCS MONTPELLIER.

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 essentielles de l'apport

L'apport sera réalisé avec effet à la date de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports.

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.

Pour les Apporteurs personnes morales

Associés optant pour l'article 210 B du CGI

Concernant les sociétés JB2C INVEST et SEMH

Il est rappelé que les Apporteurs et la Société Bénéficiaire sont assujettis à l'impôt sur les sociétés. Les sociétés JB2C INVEST et SEMH et la Société Bénéficiaire déclarent opter pour le régime de faveur des apports partiels d'actifs mentionné à l'article 210 B du Code général des impôts, les apports réunissant les conditions prévues pour l'application dudit régime.

En effet, l'article 210 B du Code général des impôts prévoit que sont assimilés à une branche complète d'activité :

- Les apports de participations portant sur plus de 50% du capital de la société dont les titres sont apportés, ou, si un tel pourcentage du capital est déjà détenu par la société bénéficiaire, les apports venant renforcer cette détention, sous réserve que la Société Apporteuse respecte les règles et conditions prévues aux troisième et quatrième alinéa du 7 bis de l'article 38 du Code général des impôts.

Les troisième et quatrième alinéa du 7 bis de l'article 38 du Code général des impôts disposent que : « Toutefois, en cas d'échange avec soulte, la plus-value réalisée est, à concurrence du montant de la soulte reçue, comprise dans le bénéfice de l'exercice au cours duquel intervient

l'échange. Le montant imposable peut bénéficier du régime des plus-values à long terme prévu à l'article 39 duodecies, dans la limite de la plus-value réalisée sur les titres détenus depuis deux ans au moins. Ces dispositions ne sont pas applicables si la soulte dépasse 10 % de la valeur nominale des parts ou des actions attribuées ou si la soulte excède la plus-value réalisée ».

- Les apports de participations conférant à la Société Bénéficiaire la détention directe de plus de 30% des droits de vote de la société dont les titres sont apportés lorsqu'aucun autre associé ne détient, directement ou indirectement, une fraction des droits de vote supérieure.

En outre, la Doctrine administrative (BOI-IS-FUS-20-40-20 n°250 à 280) admet que les apports concomitants de participations détenues dans une même société peuvent être totalisés pour l'appréciation du seuil de 30% qu'ils soient placés, ou non, sous le régime spécial.

- Les apports de participations conférant à la Société Bénéficiaire des apports, qui détient d'ores et déjà plus de 30 % des droits de vote de la société dont les titres sont apportés, la fraction des droits de vote la plus élevée dans la société.

Au cas particulier, les apports de participations concomitamment réalisés portent sur plus de 50% du capital de la Société dont les titres sont apportés à la Société Bénéficiaire ou un tel

pourcentage est déjà détenu par la Société Bénéficiaire et les apports viennent renforcer cette détention.

Les apports sont, compte tenu de ce qui précède, assimilé à une branche complète d'activité et bénéficie en conséquence de plein droit du régime spécial de l'article 210 A du Code général des impôts.

Pour les Apporteurs personnes physiques

Il est préalablement précisé que la Société Bénéficiaire est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Les présents apports sont réalisés (i) sous le bénéfice du régime fiscal du sursis d'imposition prévu par les articles 150-0 B et 150-0 D du Code général des impôts, ou (ii) sous le bénéfice du régime fiscal du report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du Code général des impôts. En conséquence, conformément aux dispositions des articles précités du Code général des impôts, l'Apporteur personne physique, s'engage :

- en cas de bénéfice du régime fiscal du sursis d'imposition et en cas de cession ultérieure des titres reçus en rémunération de leur apport, à calculer les plus-values de cession afférentes à ces titres par référence à la valeur d'acquisition des titres échangés, ou
- en cas de bénéfice du régime fiscal du report d'imposition, à calculer et déclarer la plus-value d'apport lors de sa réalisation, son imposition étant par contre reportée au moment où s'opère l'un des événements visés à l'article 150-0 B ter I 1°, 2°, 3°, 4° du Code général des impôts.

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.

1.3.2. Conditions suspensives

L'apport ne sera définitif qu'après réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes, toutes de rigueur :

- l'établissement et le dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Annecy du rapport du Commissaire aux Apports comportant l'appréciation de la valeur de l'Apport ;
- l'approbation par la collectivité des associés de la Société Bénéficiaire, au vu du rapport du Commissaire aux Apports, des termes du Contrat d'Apport, de la Valeur de l'Apport, de la Rémunération de l'Apport et de l'augmentation de capital réservée aux Apporteurs en rémunération de l'Apport.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué à :

- La société JB2C INVEST, 1 081 titres de la société bénéficiaire.
- La société SEMH, 802 titres de la société bénéficiaire.
- Monsieur Olivier GALLITU, 736 titres de la société bénéficiaire.
- Monsieur Philippe FESQUET, 7 064 titres de la société bénéficiaire.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

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 CRC n° 2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable de fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminé par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description de l'apport

Les titres de la société EUREX OCCITANIE LITTORAL, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de la société bénéficiaire, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 810 095.00 €, soit 1 271.74 € par titre.

Ainsi :

– 263 titres EUREX OCCITANIE LITTORAL seront apportées par la société JB2C INVEST pour la somme de 334 466.00 €, en contrepartie il lui sera attribué 1 081 titres de la société bénéficiaire des apports;

– 195 titres EUREX OCCITANIE LITTORAL seront apportées par la société SEMH pour la somme de 247 988 €, en contrepartie il lui sera attribué 802 titres de la société bénéficiaire des apports;

– 179 titres EUREX OCCITANIE LITTORAL seront apportées par Monsieur Olivier GALLITU pour la somme de 227 641 €, en contrepartie il lui sera attribué 736 titres de la société bénéficiaire des apports.

Les titres de la société PHF INVEST, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de la société bénéficiaire, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 2 184 272 €, soit 4.09 € par titre.

Ainsi :

– 533 569 titres PHF INVEST seront apportées par Monsieur Philippe FESQUET pour la somme de 2 184 272.00 €, en contrepartie il lui sera attribué 7 064 titres de la société bénéficiaire des apports.

La différence entre la Valeur de l'Apport et le prix de souscription des AO Nouvelles, égale à environ 407.20 €, constituera une soulte au profit des apporteurs.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1. Diligences mises en oeuvre 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 bénéficiaire des apports sur la valeur des apports devant être effectués et décrit dans le contrat d'apport.

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 ;
- pris connaissance de l'activité des sociétés apportés au regard de la situation comptable au 30 septembre 2025 ;
- obtenu et revu la cohérence des données de la table de capitalisation globale avec les responsables de cette société ;
- examiné les approches d'évaluation mises en oeuvre par les parties ;
- étendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique par comparaison avec des sociétés cotées exerçant une activité comparable.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants 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 30 septembre 2025 ou, d'autre part, remettre en cause de façon significative la table de capitalisation globale en date du 26 mars 2026 qui m'a été communiqués.

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

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée 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 de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par les apporteurs des titres objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1. 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 actuelle et attendue des sociétés objet du présent apport.

2.4.2. Valorisation de la ou des sociétés apportées

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

2.4.3.1. Méthode d'évaluation écartée

Dividendes

Ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, cette méthode d'évaluation a été écartée.

2.4.3.2. Méthodes d'évaluation retenues

Évaluation par multiple de l'agrégat EBE corrigé de la dette financière nette

Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par l'application d'un nombre multiple à l'EBE issus des derniers états financiers de la ou des sociétés apportées, puis de corriger la valeur obtenue de la dette financière de la ou des sociétés apportées. La méthode de valorisation obtenue est la suivante

$$\text{EBE} * \text{Multiple cible} + \text{DFN}$$

Évaluation par la réévaluation de l'actif net comptable

Cette méthode consiste à déterminer la valeur intrinsèque d'une entreprise par réévaluation de l'actif net comptable, et plus particulièrement du fonds de commerce.

Pour cela un taux du chiffre d'affaires est pris en compte afin d'obtenir la méthode suivante :

$$\text{CA HT} * \text{Taux cible} - \text{VNC du fonds de commerce} + \text{Capitaux Propres.}$$

Évaluation par les multiples de sociétés comparables

À titre de recoupement, j'ai cherché à déterminer la valeur d'entreprise de la ou des sociétés apportées par application à différents agrégats dégagés, des multiples observés sur ces mêmes agrégats, sur un échantillon de sociétés exerçant des activités de nature comparable.

2.4.3.3. Synthèse des valorisations

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

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 2 994 367.00 € 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.

Saint-Etienne, le 26 mars 2026

Thomas MICOL
Commissaire aux comptes
Pour COURAT MICOL AUDIT

