



Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des titres de la société P.H.L. ELECTRICITE apportés à la société A INVEST & CO

Signé par :



09E2079F8E63421...

A INVEST & CO

31 rue Louis Martin
83420 – LA CROIX VALMER

Société à responsabilité limitée au capital de 25 400 Euros
R.C.S. FREJUS 988 003 422

SOMMAIRE

1	Présentation de l'opération et description de l'apport.....	4
1 1	Contexte de l'opération	4
1 2	Présentation des sociétés, des parties et intérêts en présence	4
1 2 1	Personne physique apporteuse	4
1 2 2	Société bénéficiaire A INVEST & CO	4
1 2 3	Société P.H.L. ELECTRICITE dont les titres sont apportés.....	4
1 3	Description de l'opération	5
1 3 1	Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, régimes juridique et fiscal adoptés.....	5
1 3 2	Conditions suspensives	5
1 3 3	Rémunération des apports	5
1 4	Présentation des apports.....	6
1 4 1	Méthode d'évaluation retenue	6
1 4 2	Description des apports	6
2	Diligences et appréciation de la valeur des apports.....	7
2 1	Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports.....	7
2 2	Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable	7
2 3	Réalité des apports	8
2 4	Appréciation de la valeur des apports.....	8
2 4 1	Nature des apports	8
2 4 2	Détermination de la valeur des apports par les parties.....	8
2 4 3	Valorisation de la société P.H.L. ELECTRICITE.....	8
3	Synthèse – Points clés.....	9
3 1 1	Diligences mises en œuvre	9
3 1 2	Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur	9
4	Conclusion.....	10

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur des titres de la société P.H.L. ELECTRICITE apportés à la société A INVEST & CO

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique concernant la valeur des titres de la société P.H.L. ELECTRICITE, apportés à la société A INVEST & CO, nous avons établi le présent rapport prévu à l'article L. 223-33 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport d'actions. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué les diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté 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 du nominal des titres à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

- Présentation de l'opération et la description des apports ;
- Diligences et notre appréciation de la valeur des apports ;
- Synthèse – points clés ;
- Conclusion.

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

1 1 Contexte de l'opération

Le présent apport des titres de la société P.H.L. ELECTRICITE, envisagé par M. Anthony LANZADA, s'opère au profit de la société A INVEST & CO.

1 2 Présentation des sociétés, des parties et intérêts en présence

1 2 1 Personne physique apporteuse

M. Anthony LANZADA né le 14 avril 1998 à GASSIN, est propriétaire de 259 actions de la société P.H.L. ELECTRICITE (soit 25.9% du capital social).

1 2 2 Société bénéficiaire A INVEST & CO

La société bénéficiaire est la société A INVEST & CO, société à responsabilité limitée au capital social de 25 400 €uros, dont le siège social est situé au 31 rue Louis Martin – 83420 LA CROIX VALMER, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 988 003 422 RCS FREJUS.

Le capital de la société A INVEST & CO est intégralement détenu par M. Anthony LANZADA, et se compose de 25 400 parts sociales d'une valeur nominale d'1 €uro chacune.

La société A INVEST & CO a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- Toute prise de participation directe ou indirecte dans toute société civile, commerciale ou dans tout groupement de toute nature par souscription au capital ou acquisition de titre ;
- Toute prestation de gestion administrative, financière, technique, comptable ou commerciale pour toute société dans laquelle elle a une participation ainsi que toute prestation extérieure ;
- Le tout directement ou indirectement pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société de participation ou de prise en location ou en gérance de tous les biens ou droits, ou autrement ;
- La souscription de tous produits financiers notamment de contrats de capitalisation ;
- Et plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales, industrielles, financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires, de natures à favoriser son extension ou son développement.

1 2 3 Société P.H.L. ELECTRICITE dont les titres sont apportés

La société P.H.L. ELECTRICITE est une société par actions simplifiée au capital social de 10 000 €uros, dont le siège social est situé au 6876 route des Plages – 83350 RAMATUELLE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 508 344 892 RCS FREJUS.

Son capital, composé de 1 000 actions, est détenu par :

- M. Anthony LANZADA, à hauteur de 259 actions, soit 25.9% du capital social ;
- M. Philippe LANZANDA, à hauteur d'une action (0.1%) ;
- La société A INVEST & CO, à hauteur de 740 actions (74%).

La société P.H.L. ELECTRICITE a pour objet, directement ou indirectement, en France et à l'étranger :

- Exploitation d'une entreprise générale d'électricité, radios, télévisions, comprenant l'achat, la vente, la pose, l'entretien, la réparation, la représentation, le commissionnement, le louage de tout matériel nécessaire à l'activité ; ainsi que la fabrication, la diffusion et le développement de tous produits et articles relatifs à l'industrie de l'électricité, étude, recherche, prise, acquisition, représentation, cession, concession, exploitation directe ou indirecte de tout brevet, licence, marque ou procédé de fabrication se rattachant à l'objet social ;
- L'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tout moyen ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toute société créée ou à créer, et ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe ;
- Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe ;
- La société peut recourir en tout lieu et à tout acte ou opération de quelque nature et importance qu'elle soit, dès lors qu'ils peuvent concourir ou faciliter la réalisation des activités visées aux alinéas qui précèdent ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires.

1 3 Description de l'opération

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

Elles peuvent se résumer comme suit.

1 3 1 Caractéristiques essentielles de l'apport : date d'effet, régimes juridique et fiscal adoptés

La société A INVEST & CO sera propriétaire des droits sociaux apportés avec effet à la date de réalisation de l'opération.

Les apports sont effectués sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 223-33 du Code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-O B Ter du Code général des impôts, l'apporteur entend bénéficier du report d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de ses titres de la société P.H.L. ELECTRICITE contre les titres émis au titre de l'augmentation de capital de la société A INVEST & CO.

Le contrat sera soumis à l'enregistrement.

1 3 2 Conditions suspensives

Aucune condition suspensive n'a été portée à notre connaissance.

1 3 3 Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera attribué à M. Anthony LANZADA, 136 036 parts sociales de la société A INVEST & CO d'une valeur nominale d'1 €uro chacune, entièrement libérées.

1 4 Présentation des apports

1 4 1 Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. 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 P.H.L. ELECTRICITE, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 525 235.52 €uros, soit près de 525.24 €uros par action.



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 l'associé unique sur l'absence de surévaluation des apports effectués. 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.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date des assemblées appelées à se prononcer sur l'opération d'apport.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Pris connaissance du contexte et des objectifs de la présente opération ;
- Eu des entretiens avec les conseils des parties prenantes de l'opération, tant pour appréhender son contexte que pour en comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Examiné le projet de contrat d'apport d'actions ;
- Vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports et notamment du règlement ANC 2017-01 ;
- Contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre.

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

Aux termes du projet de contrat d'apport d'actions, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres de la société P.H.L. ELECTRICITE en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC 2017-01 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

Les 259 actions de la société P.H.L. ELECTRICITE appartiennent à M. Anthony LANZADA pour les avoir :

- Acquisées à M. Philippe LANZADA en date du 15 mai 2017, concernant 25 actions ;
- Souscrites dans le cadre de l'augmentation du capital de la société en date du 15 janvier 2023, concernant 225 actions ;
- Acquisées à M. Philippe LANZADA en date du 15 janvier 2023, concernant 240 actions ;
- Cédées en date du 28 janvier 2026, concernant 230 actions ;
- Cédée à rémérée d'1 action de préférence à M. Philippe LANZADA.

2 4 Appréciation de la valeur des apports

2 4 1 Nature des apports

Les apports portent sur des titres représentant 25.9% du capital de la société P.H.L. ELECTRICITE.

2 4 2 Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur des apports a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation mises en œuvre par la société d'expertise-comptable CEGEXCO.

2 4 3 Valorisation de la société P.H.L. ELECTRICITE

Nous avons mis en œuvre une évaluation multicritères pour apprécier la valeur des apports.

Méthodes d'évaluation écartées

- **Dividendes attendus**

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

- **Flux de trésorerie futurs**

Ne disposant pas de données financières prévisionnelles, cette méthode d'évaluation est écartée.

- **Evaluation par l'actif net comptable corrigé**

Compte tenu de l'activité de la société, cette méthode d'évaluation est écartée.

Méthodes d'évaluation retenues

- **Evaluation par un multiple de l'excédent brut d'exploitation économique (EBITDA)**

Nous avons retenu le dernier EBITDA normatif connu de la société, auquel nous avons appliqué :

- Un multiple proposé par l'observatoire des PME non cotées de la compagnie des conseils et experts financiers (CCEF), à jour au mois de février 2026 ;
- Un multiple déterminé à partir des caractéristiques propres de la société et des dernières données de marché observées.

Après prise en compte du dernier endettement financier net connu de la société, nous aboutissons à une valeur de société.

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

3 Synthèse – Points clés

3 1 1 Diligences mises en œuvre

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

A cet effet, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires selon la doctrine 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 qu'elle correspond au moins au montant de la valeur nominale des titres à créer.

Pour établir les conditions des apports, nous nous sommes basés sur l'évaluation déterminée comme décrite au point 2 du présent rapport.

Pour l'appréciation de la valeur de la société P.H.L. ELECTRICITE, nous avons procédé à nos propres évaluations.

Il a été décidé de retenir une valorisation de 136 036 €uros pour les titres apportés à la société A INVEST & CO. Cela ne nous semble pas surévalué.

3 1 2 Éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

Nous avons identifié une valeur de rentabilité au niveau de la société P.H.L. ELECTRICITE. Dès lors, l'appréciation de la valeur des apports dépend notamment de l'estimation de cette valeur de rentabilité.

4 Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des titres de la société P.H.L. ELECTRICITE, apportés à la société A INVEST & CO, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation du capital de cette dernière.

Il n'a pas été porté à notre connaissance la création d'avantage particulier à l'occasion de cet apport.

Fait à Annecy,

Le commissaire aux apports,



Guillaume BERARD
Commissaire aux comptes

sa
secaudit
commissaire aux comptes
& bien plus

Guillaume BERARD

