RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

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 ASSOCIES

Société par actions simplifiée au capital de 10 300 709.00 euros,

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

530 614 700

Registre du Commerce de Annecy

N° SIRET : [redacted]
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 ASSOCIES 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 15/09/2026, concernant l'apport en nature devant être effectué par :

- La société NJC CONSEILS
- La société FINANCIERE PV
- La société CP GESTION
- La société FIFM FIDUCIAIRE ILE DE FRANCE MEDITERRANEE

, 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. 225-147 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).

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, est conclu dans le cadre d'une réorganisation capitalistique des sociétés du Groupe EUREX.

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

1.2.1. Personnes physiques / morales apporteuses

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

NJC CONSEILS, société à responsabilité limitée au capital social de 150 000 €, dont le siège social est situé au 14 QUAI D'AMONT 76460 SAINT-VALERY-EN-CAUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rouen sous le numéro 419 985 346,

FINANCIERE PV, SARL unipersonnelle au capital social de 1 000 €, dont le siège social est situé au 26 28 30 ET 32 RUE SADI CARNOT E 27500 PONT-AUDEMER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bernay sous le numéro 952 477 131,

CP GESTION, SARL unipersonnelle au capital social de 2 000 €, dont le siège social est situé au DESSERTE DE LA MOTTE 75 DESSERTE DE LA MOTTE 26750 TRIORS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Romans sous le numéro 924 896 343,

FIFM FIDUCIAIRE ILE DE FRANCE MEDITERRANEE, société à responsabilité limitée au capital social de 25 000 €, dont le siège social est situé au 1 RUE NOTRE DAME DE LOURDES 20200 BASTIA, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bastia sous le numéro 930 537 717,

1.2.2. Société bénéficiaire des apports

La société bénéficiaire des apports est EUREX ASSOCIES, 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 530 614 700 RCS ANNECY.

1.2.3. Société(s) dont les titres sont apportés

EUREX-COMPAGNIE FIDUCIAIRE EUROPEENNE, 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. Elle exerce l'activité d'expertise comptable.

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.

Les sociétés CP GESTION, FINANCIERE PV, FIFM et NJC CONSEILS déclarent renoncer expressément à placer l'apport des titres réalisé sous le régime de faveur des apports partiels d'actifs prévu aux articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts. En conséquence, l'opération d'apport sera assimilée pour les Apporteurs à une opération de cession d'élément d'actif immobilisé et entrainera l'imposition de la plus-value d'échange réalisée sur les Titres Apportés.

Les Apporteurs déclarent également faire leur affaire personnelle de l'ensemble des conséquences fiscales directes ou indirectes qui lui sont applicables au titre de l'Apport.

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

Le rapport d'échange a été fixé à 625 515 actions nouvelles pour 18 314 actions apportées,

En rémunération de l'Apport consenti par les Apporteurs (sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive et de l'Apport Préalable), la Société Bénéficiaire émettra à leur profit, à la Date de Réalisation, un nombre total de 625 515 actions ordinaires d'une valeur nominale de 1 € chacune, assorties d'une prime d'apport unitaire de huit 8,06 € chacune, entièrement souscrites et libérées dès leur émission, à créer par la Société Bénéficiaire par une augmentation de capital d'un montant nominal total de 625 515 €, soit un prix de souscription total 5 662 620.51 € ;

Le nombre d'AO Nouvelles émises par la Société Bénéficiaire au profit de chacun des Apporteurs figure ci-après.

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-COMPAGNIE FIDUCIAIRE EUROPEENNE, dont l'apport est envisagé à titre d'augmentation de la société bénéficiaire, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 5 662 643.45 €, soit 309.20 € par titre.

Ainsi :

Apporteurs	Nombre de Titres Apportés			Valeur de l'Apport (en €)	AO Nouvelles émises par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'Apport	Soulte (en €)
	AO [A] Apportées					
CP GESTION	1.195			369.491,04	40.815	3,73
NJC CONSEILS	2.294			709.299,12	78.351	8,41
FIFM	12.353			3.819.517,01	421.918	5,85
FINANCIERE PV	2.472			764.336,28	84.431	4,95
Total	**18.314**			**5.662.643,45**	**625.515**	**22,94**

La différence entre la Valeur de l'Apport et le prix de souscription des AO Nouvelles, égale à environ 22.94 €, 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 15 septembre 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

EBE * Multiple cible + DFN

Evaluation 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 :

CA HT * Taux cible – VNC du fonds de commerce + Capitaux Propres.

Evaluation 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 5 662 643.45 € 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.

[redacted] le 25 septembre 2026

[redacted]

Thomas MICOL
Commissaire aux comptes
Pour COURAT MICOL AUDIT

COURAT MICOL AUDIT
Immeubles Immotech
[redacted]
42700 SAINT-ETIENNE
Tél: 04 77 91 31 91
COMMISSAIRES AUX COMPTES