

LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 19.182.066,00 euros

Siège social : 113 avenue de Verdun - 92130 Issy-les-Moulineaux

RCS Nanterre n° 325 356 079

Rapport du commissaire aux apports concernant l'apport effectué par Monsieur Ronan ARZEL
des titres de la société BASSAC à la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Assemblée générale mixte prévue le 28 novembre 2025

PACA'FID AUDIT

Siège social : 36 rue Sainte - 13001 Marseille

Téléphone : 04 88 60 02 44

Mail : contact@pacafid.fr Site internet : www.pacafid.fr

SARL de commissariat aux comptes au capital de 1.000 euros.

RCS Marseille 821 526 811 - SIRET 821 526 811 000 46 - N° de TVA intracommunautaire : FR 80 821 526 811

**LNC LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

*Rapport du commissaire
aux apports*

*Apport des titres BASSAC
détenus par Monsieur
Ronan ARZEL*

*Assemblée générale mixte
prévue le 28 novembre
2025*

Rapport du commissaire aux apports concernant l'apport effectué par Monsieur Ronan ARZEL des titres de la société BASSAC à la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Aux associés,

En exécution de la mission confiée par ordonnance du président du tribunal des activités économiques de Nanterre en date du 23 octobre 2025, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Ronan ARZEL des titres de la société BASSAC à la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, nous avons 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 de traité d'apport, à signer par les parties prenantes (le « *Traité d'Apport* »). Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les avantages particuliers.

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 requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur de l'apport, 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 augmentée, le cas échéant, de la prime d'apport par la société bénéficiaire de l'apport, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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 :

1. Exposé sur l'opération projetée
2. Description et évaluation de l'apport
3. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport
4. Conclusion

1. Exposé sur l'opération projetée

1.1. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres (l' « *Apport* ») envisagé par Monsieur Ronan ARZEL (l' « *Apporteur* ») à la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (la « *Société Bénéficiaire* ») des titres de la société BASSAC (la « *Société* » ou les « *Titres Apportés* »), s'inscrit dans le cadre d'une réorganisation juridique.

LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Rapport du commissaire
aux apports

Apport des titres BASSAC
détenus par Monsieur
Ronan ARZEL

Assemblée générale mixte
prévüe le 28 novembre
2025

L'Apporteur est Président du Conseil d'Administration et Directeur Général de la Société Bénéficiaire, mais n'est à ce jour pas associé de la Société Bénéficiaire.

Il est ainsi envisagé de procéder à une réorganisation juridique, à l'issue de laquelle Monsieur Ronan ARZEL, Directeur Général et Président du Conseil d'Administration de la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et actuel actionnaire minoritaire de la société BASSAC, deviendrait actionnaire direct de la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (la « Réorganisation »).

BASSAC est un groupe de promotion immobilière créé en 1972 sous le nom LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, et renommé BASSAC en 2020.

La société BASSAC n'exerce aucune activité opérationnelle et détient des participations directes et indirectes dans les sociétés opérationnelles du Groupe.

La société BASSAC et ses filiales sont dénommées ensemble le « Groupe Bassac » ou le « Groupe ».

Le Groupe exerce principalement une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France et en Europe (Allemagne, Espagne et Belgique), ainsi qu'une activité industrielle de fabrication de garages préfabriqués en Allemagne.

La société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS détient 94,00% de la société CONCEPT BAU GmbH, société de droit allemand (DED2601V.HRB74094) dont le siège social est basé à Munich, Hans-Cornelius-Str. 4, D-82166 Gräfelfing (Allemagne).

1.2. Présentation des parties et intérêts en présence

1.2.1. Personne physique Apporteur

L'Apporteur est une personne physique :

- Monsieur Ronan ARZEL, né le 23 juin 1975 à Châtenay-Malabry (92), de nationalité française et demeurant 53 rue des Petits Champs - 75001 Paris.

L'Apporteur détient 626.804 actions ordinaires de la société BASSAC, représentant environ 3,76% du capital social.

L'Apporteur apporte 626.804 actions ordinaires de la société BASSAC, soit l'intégralité des titres qu'il détient, représentant ainsi environ 3,76% du capital social.

Bassac - Titres apportés			
en €	# Titres détenus	# Titres Apportés	% apport
Monsieur Ronan ARZEL	626 804	626 804	100,00%
Total	626 804	626 804	100,00%
% capital social	3,76%	3,76%	

LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Rapport du commissaire
aux apports

Apport des titres BASSAC
détenus par Monsieur
Ronan ARZEL

Assemblée générale mixte
prévue le 28 novembre
2025

1.2.2. Société Bénéficiaire

La société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS est une société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 19.182.066,00 euros, dont le siège social est sis 113 avenue de Verdun - 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée auprès du RCS de Nanterre sous le numéro 325 356 079, et représentée par Monsieur Ronan ARZEL en qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général.

La Société Bénéficiaire a été immatriculée auprès du RCS de Paris le 06 avril 1982 sous forme de société à responsabilité limitée.

La Société Bénéficiaire clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

Le capital de la Société Bénéficiaire, s'élevant à 19.182.066,00 euros au 30 juin 2025, est composé de 19.182.066 actions d'une valeur nominale de 1,00 euro chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et libérées.

Au 30 juin 2025, l'actionnariat simplifié de la Société Bénéficiaire s'établissait comme suit :

LNC - Table capi. simplifiée pré-Apport (*)				
en €	# actions	Valeur nominale	Capital social	%
Bassac	19 177 775	1,00	19 177 775,00	99,98%
Actionnaires minoritaires	4 291	1,00	4 291,00	0,02%
Total	19 182 066	1,00	19 182 066,00	100,00%

* au 30 juin 2025

La société BASSAC, dont les titres sont apportés, détient environ 99,97% du capital de la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, le solde des titres étant détenu par des personnes physiques, anciens salariés du Groupe.

La Société Bénéficiaire a pour objet, en France ou à l'étranger :

- La promotion immobilière, l'aménagement, le lotissement, l'achat, la construction, la vente, l'achat en vue de la revente, la détention, la rénovation, l'équipement et la location de tous biens immobiliers, ainsi que toute activité immobilière ou industrielle s'y rattachant ;
- Toute opération commerciale ou financière ayant trait à l'immobilier, en particulier dans des entités ayant pour objet direct ou indirect la construction, la vente de biens immobiliers ;
- Toutes prestations de services, notamment commerciales, techniques, financières ou de gestion immobilière se rattachant aux activités ci-dessus ;
- La souscription, l'acquisition, la cession, la détention ou la gestion de sociétés ou de toutes structures juridiques françaises ou étrangères, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières ainsi que toutes opérations relatives à toutes participations détenues par la société, en ce compris, notamment la souscription, l'apport, la fusion, la cession, etc. ;
- L'octroi de cautions, avals et garanties notamment afin de faciliter le financement des filiales ou de toutes entités ou sociétés du groupe ;
- La fourniture de toutes prestations de services au profit de tout organisme ou société dans lesquels la société détient une participation directe ou indirecte et plus généralement de toute entité ou société du groupe ;
- Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Rapport du commissaire
aux apports

Apport des titres BASSAC
détenus par Monsieur
Ronan ARZEL

Assemblée générale mixte
prévue le 28 novembre
2025

1.2.3. Société BASSAC dont les titres sont apportés

La société BASSAC est une société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 16.677.749,00 euros dont le siège social est sis 113 avenue de Verdun - 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée auprès du RCS de Nanterre sous le numéro 722 032 778, et représentée par Monsieur Moïse MITTERAND en qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général.

La Société a été immatriculée auprès du RCS de Paris le 08 juin 1972 sous forme de société anonyme à Conseil d'Administration.

La Société clôture son exercice social le 31 décembre de chaque année.

Les actions de la société BASSAC étant admises aux négociations sur Euronext Paris depuis 2006 (compartiment B, code ISIN FR0004023208), son actionariat évolue quotidiennement en fonction des transactions effectuées sur le marché par certains actionnaires.

Le capital de la Société, s'élevant à 16.677.749,00 euros au 30 juin 2025, est composé de 16.677.749 actions d'une valeur nominale de 1,00 euro chacune, entièrement souscrites et libérées, dont 16.677.199 actions ordinaires et 550 actions de préférence dites « *Actions de Préférence B* ».

Au 30 juin 2025, l'actionariat simplifié de la Société s'établissait comme suit :

Bassac - Table capi. simplifiée pré-Apport (*)				
en €	# actions	Valeur nominale	Capital social	%
Premier Investissement	12 564 311	1,00	12 564 311,00	75,34%
Magellan	1 299 984	1,00	1 299 984,00	7,79%
Famille Miterrand (personnes physiques)	25 100	1,00	25 100,00	0,15%
Autres dirigeants du Groupe	777 360	1,00	777 360,00	4,66%
Autres actionnaires (yc flottant)	2 010 994	1,00	2 010 994,00	12,06%
Total	16 677 749	1,00	16 677 749,00	100,00%

* au 30 juin 2025

La Société a pour objet, directement et indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- La souscription, l'acquisition, la détention, la gestion et la cession de tous titres de participations ou autres valeurs mobilières et toutes participations, dans toutes sociétés existantes ou à créer ainsi que toutes opérations relatives à toutes participations détenues par la Société, en ce compris, notamment la souscription, l'apport, la fusion, la cession, etc. ;
- La constitution et la direction d'un groupe de sociétés ;
- La participation, directement ou indirectement, à l'administration, à la constitution ou au contrôle de toute société ou entité, soit par prise de participation, directe ou indirecte, soit par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription, d'acquisition ou d'échange de valeurs mobilières, d'obligations, droits ou biens sociaux, de fusion, de société en participation, de groupement d'intérêt économique ou autrement ;
- L'octroi de cautions, avals et garanties notamment afin de faciliter le financement des filiales et plus généralement de toutes entités ou sociétés du groupe ;
- La fourniture de toutes prestations de services au profit tout organisme ou société dans lesquels la Société détient une participation directe ou indirecte et plus généralement de toute entité ou société du groupe ;
- A titre accessoire, la vente de tous biens immobiliers détenus par la Société ;

**LNC LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

*Rapport du commissaire
aux apports*

*Apport des titres BASSAC
détenus par Monsieur
Ronan ARZEL*

*Assemblée générale mixte
prévue le 28 novembre
2025*

- Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

2. Description et évaluation de l'apport

2.1. Description de l'apport

Un total de 626.804 actions de la société BASSAC, représentant environ 3,76% du capital social, sera apporté par Monsieur Ronan ARZEL à la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS pour 36.700.000 euros.

2.2. Valorisation de l'apport

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties.

La valorisation de l'apport en nature des actions de la société BASSAC a été effectuée sur la base de l'activité de la société, au regard du rapport d'évaluation établi par le cabinet ODERIS, sur la base des comptes consolidés semestriels du Groupe Bassac établis au 30 juin 2025.

Sur ces bases, la valeur unitaire des titres de la société BASSAC ressort à 58,55 euros par action.

Ainsi, 626.804 actions de la société BASSAC seront apportées par Monsieur Ronan ARZEL pour un montant de 36.700.000 euros.

2.3. Rémunération de l'apport

Il est nécessaire d'établir la valeur réelle des 2 sociétés afin de déterminer la parité d'échange dans le cadre de la rémunération de l'Apport.

Les évaluations respectives des 2 sociétés font ressortir les évaluations suivantes :

- Valeur de l'action de la Société dont les titres sont apportés (BASSAC) : 58,55 euros ;
- Valeur de l'action de la Société Bénéficiaire (LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS) : 22,55 euros, par référence aux travaux de valorisation du rapport d'évaluation établi par le cabinet ODERIS en date du 29 octobre 2025 de la valeur de marché des titres des sociétés LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et CONCEPT BAU à la date du 30 juin 2025.

Etant précisé que :

- La valeur d'entreprise de la Société Bénéficiaire découle d'une approche par les flux de trésorerie futurs actualisés (ou DCF) et d'une approche par les multiples boursiers ;
- La valeur des titres de la Société Bénéficiaire intègre également (i) la dette financière nette au 30/06/25, ainsi que (ii) la valeur de marché des titres de la société CONCEPT BAU GmbH, laquelle a été calculée selon la méthode patrimoniale par les marges à venir, c'est-à-dire en ajoutant à ses fonds

LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Rapport du commissaire
aux apports

Apport des titres BASSAC
détenus par Monsieur
Ronan ARZEL

Assemblée générale mixte
prévus le 28 novembre
2025

propres comptables au 30/06/25, les marges futures (création de valeur)
actualisées des projets à venir.

Les valeurs réelles unitaires des titres des sociétés BASSAC et LNC LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS extériorisent ainsi une parité centrale de 2,60x.

Bassac & LNC - Parité d'échange	
	€
Valeur réelle / titre Bassac	58,55
Valeur réelle / titre LNC	22,55
Parité d'échange	2,60x

L'Apport sera rémunéré par la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS à l'Apporteur
comme suit :

- Le nombre d'actions émises par la Société Bénéficiaire, en rémunération de l'Apport, est égal à (i) la valeur réelle des Titres Apportés de 36.700.000 euros (ii) divisée par la valeur réelle d'une action de la Société Bénéficiaire fixée à un montant de 22,55 euros.
- Attribution de 1.627.703 actions ordinaires de la Société Bénéficiaire de 1,00 euro de valeur nominale et 21,55 euros de prime d'émission (les « Actions Nouvelles »), soit une valeur globale de 36.700.000 euros.
- Ainsi, l'Apport va entraîner chez la Société Bénéficiaire :

LNC - Rémunération Apport	
	€
# actions émises	1 627 703
Augmentation de capital	1 627 703
Prime d'émission	35 072 297
Total	36 700 000
Valeur nominale / titre	1,00
Prime d'émission / titre	21,55

- o Une augmentation de capital social d'un montant nominal de 1.627.703 euros, par émission de 1.627.703 Actions Nouvelles de 1,00 euro de valeur nominale chacune ;
- o Une prime d'émission de 21,55 euros par Action Nouvelle, correspondant à un montant total de prime d'émission de 35.072.297 euros ;

Soit une rémunération totale de l'Apport désigné ci-dessus de 36.700.000 euros.

2.4. Clauses suspensives

L'opération d'Apport est soumise à la condition suspensive prévue à l'article 4 du Traité d'Apport.

Ainsi, l'Apport par l'Apporteur au bénéfice de la Société Bénéficiaire ne sera définitivement réalisé que sous réserve, et du seul fait, de l'approbation de son principe, de son évaluation et de sa rémunération telle que visée à l'Article 3.2 du Traité d'Apport par l'assemblée générale des associés de la Société Bénéficiaire (la « Condition Suspensive »).

A défaut de réalisation de la Condition Suspensive au plus tard le 31 décembre 2025, le Traité d'Apport sera réputé caduc de plein droit à cette date, sans indemnité d'une part ni d'autre.

2.5. Avantages particuliers

Il n'y a pas d'avantages particuliers octroyés dans le cadre de l'apport.

**LNC LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

*Rapport du commissaire
aux apports*

*Apport des titres BASSAC
détenus par Monsieur
Ronan ARZEL*

*Assemblée générale mixte
prévüe le 28 novembre
2025*

3. Diligences et appréciation de la valeur de l'apport

3.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

En exécution de notre mission, 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, afin :

- De contrôler la réalité de l'apport et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- D'apprécier la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur de l'apport ;
- De nous assurer que la valeur des apports n'est pas surévaluée et de vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions nouvelles à émettre par la société bénéficiaire de l'apport, augmentée, le cas échéant, de la prime d'apport.

Et en particulier, nous nous sommes entretenus avec les responsables en charge de l'opération et leurs conseils externes pour prendre connaissance de l'opération proposée et du contexte économique et juridique dans lequel elle se situe.

Nous avons pris connaissance, notamment :

- De l'identité de l'Apporteur ;
- Du Traité d'Apport ;
- Des méthodes retenues pour cette opération.

Nous avons procédé à la vérification des éléments financiers et juridiques afférents à l'opération d'apport.

Nous avons notamment obtenu les documents suivants :

- Organigramme du Groupe ;
- Statuts des sociétés BASSAC et LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ;
- Rapports financiers annuels du Groupe Bassac au 31 décembre 2022, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2024, intégrant les rapports des co-commissaires aux comptes KPMG SA et FORVIS MAZARS SA sur les comptes consolidés ;
- Comptes consolidés du Groupe Bassac au 31 décembre 2022, 31 décembre 2023, 30 juin 2024, 31 décembre 2024 et 30 juin 2025 ;
- Comptes contributifs du Groupe Bassac au 31 décembre 2022, 31 décembre 2023, 30 juin 2024, 31 décembre 2024 et 30 juin 2025 ;
- Comptes annuels de la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS au 31 décembre 2022, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2024 ;
- Comptes semestriels de la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS au 30 juin 2025 ;
- Rapports des co-commissaires aux comptes KPMG SA et FORVIS MAZARS SA sur les comptes annuels de la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS au 31 décembre 2022, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2024 ;

**LNC LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

*Rapport du commissaire
aux apports*

*Apport des titres BASSAC
détenus par Monsieur
Ronan ARZEL*

*Assemblée générale mixte
prévue le 28 novembre
2025*

- Revues analytiques des comptes de la société CONCEPT BAU GmbH au 31 décembre 2022, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2024 ;
- Summary memorandum du commissaire aux comptes FORVIS MAZARS SA des comptes de la société CONCEPT BAU GmbH au 31 décembre 2022, 31 décembre 2023 et 31 décembre 2024 ;
- Business plan 2025-2027 du Groupe Bassac et des sociétés LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et CONCEPT BAU GmbH ;
- Rapport d'évaluation établi par le cabinet ODERIS en date du 29 octobre 2025 de la valeur de marché des titres du Groupe Bassac et des sociétés LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et CONCEPT BAU à la date du 30 juin 2025 ;
- Projet de procès-verbal de réunion du Conseil d'Administration prévu le 12 novembre 2025 ;
- Projet de procès-verbal de l'assemblée générale mixte prévue le 28 novembre 2025.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des représentants légaux des sociétés BASSAC et LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS nous confirmant l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération d'apport, ainsi que l'absence, à la date du présent rapport, d'événements significatifs susceptibles de remettre en cause la valeur de l'apport.

3.2. Réalité de l'apport

La vérification de cet apport a été effectuée à l'appui des justificatifs présentés par la société.

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Monsieur Ronan ARZEL des actions de la société BASSAC, objet du présent Apport.

Ces contrôles n'ont fait l'objet d'aucune observation particulière.

3.3. 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 Traité, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle estimée des actions de la société BASSAC en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

La valorisation de l'apport des actions de la société BASSAC a été effectuée sur la base (i) des comptes consolidés semestriels du Groupe Bassac établis au 30 juin 2025, (ii) des approches d'évaluation multicritères par le biais notamment d'une approche par les flux de trésorerie futurs actualisés (ou DCF), et d'une approche par les multiples boursiers, et (iii) par référence aux travaux de valorisation du rapport d'évaluation établi par le cabinet ODERIS en date du 29 octobre 2025 de la valeur de marché des titres du Groupe Bassac et des sociétés LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et CONCEPT BAU à la date du 30 juin 2025 (la « *Date d'Évaluation* »).

LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

*Rapport du commissaire
aux apports*

*Apport des titres BASSAC
détenus par Monsieur
Ronan ARZEL*

*Assemblée générale mixte
prévvue le 28 novembre
2025*

Ainsi, pour apprécier la valeur de l'Apport, il a été mis en œuvre une évaluation multicritères, sur la base de la période historique et des données prévisionnelles.

Sur la base de la méthodologie retenue par le cabinet ODERIS, à savoir la méthode des DCF et la méthode des comparables boursiers, chacune pondérée à 50%, la valeur de marché retenue des titres du Groupe Bassac correspond à valeur d'entreprise de la société BASSAC sous déduction de la dette financière nette ajustée au 30/06/25.

Il convient de préciser que la méthode par le cours boursier n'a pas été retenue par le cabinet ODERIS, compte tenu des éléments suivants :

- Le Groupe Bassac a été introduit en bourse sur le marché Euronext Paris en 2006, les actions BASSAC étant cotées sous le code ISIN FR0004023208.
- Le flottant est assez limité et représente environ 11% de l'actionnariat au 30 juin 2025.
- De ce fait, cette méthode n'a pas été retenue à titre principale mais a servi à corroborer les travaux issus de l'approche multicritère :
 - La capitalisation boursière à Date d'Evaluation, soit le 30 juin 2025, s'élève à 977,3 m€, soit un cours de bourse de 58,6 euros.
 - Le prix moyen d'une action BASSAC pondéré par les volumes échangés lors des 6 derniers mois ressort à 57,2 euros en date du 29 octobre 2025, date du rapport d'évaluation du cabinet ODERIS (soit du 28 avril 2025 au 28 octobre 2025).

La valorisation retenue dans le cadre de l'Apport des titres de la société BASSAC est égale à 58,55 euros par titre.

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

Sur la base (i) d'une valeur unitaire de 58,55 euros par action, et (ii) des 626.804 actions de la société BASSAC, correspondant à environ 3,76% du capital, apportées par Monsieur Ronan ARZEL à la société LNC LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, la valorisation de l'Apport peut être synthétisée comme suit :

Bassac - Valeur Apport	
	€
# Titres Apportés	626 804
Monsieur Ronan ARZEL	626 804
Valeur unitaire / titre	58,55
Valeur Titres Apportés	36 700 000

Les principes retenus pour la valorisation des titres de la société BASSAC n'appellent pas d'observation complémentaire particulière de notre part.

3.4. Vérification de la valeur de l'apport pris dans son ensemble

Nous n'avons pas d'observation sur la valeur de l'apport pris dans son ensemble.

**LNC LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

*Rapport du commissaire
aux apports*

*Apport des titres BASSAC
détenus par Monsieur
Ronan ARZEL*

*Assemblée générale mixte
prévue le 28 novembre
2025*

4. Conclusion

A l'issue de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 36.700.000 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital augmenté de la prime d'apport de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Le Traité d'Apport ne comporte aucun avantage particulier stipulé.

Fait à Marseille, le 07 novembre 2025



PACA'FID AUDIT

Michaël TOUZIS

Commissaire aux apports