



A&L GROUPE

Rapport du Commissaire Aux Apports chargé d'apprécier la valeur des apports



Société en cours de formation

6A Route de Bernadon

33650 MARTILLAC

Paquier & Associés

57, rue de Tivoli – 33 000 BORDEAUX

T. 05 56 52 31 81 – F. 05 56 81 73 80

info@cabinet-paquier.fr

cabinet-paquier.fr

Membre de la CRCC de Grande Aquitaine

A l'associé,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision unanime en date du 26 février 2026 concernant les apports en nature effectués par Monsieur Ludovic PUJO des actions et parts qu'il détient dans les sociétés SOGITRAS, LT IMMO et LT INVEST à la société A&L GROUPE, 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 contrat d'apport, décrivant l'apport en nature. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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 assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur du nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Ma mission prenant fin à la date du 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 conclusions présentées dans l'ordre suivant :

1. Présentation de l'opération d'apport
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Synthèse et points clés
4. Conclusion

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Le projet envisagé par Monsieur Ludovic PUJO vise à apporter, afin de constituer un groupe, au capital de la société A&L GROUPE :

- 50 actions de la société SOGITRAS ;
- 50 parts de la société LT IMMO ;
- 70 parts de la société LT INVEST.

1.1.1. Société bénéficiaire : Société A&L GROUPE

La société A&L GROUPE, Société à Responsabilité Limitée au capital de 431 850 euros, société en formation dont le siège social est 6A route de Bernadon 33650 MARTILLAC, représentée par son gérant Monsieur Ludovic PUJO.

Conformément au contrat d'apport, il est prévu que Monsieur Ludovic PUJO apporte au capital social de la société A&L GROUPE, 50 actions de la société SOGITRAS, 50 parts de la société LT IMMO et 70 parts sociales de LT INVEST.

1.1.2. Personne apporteuse

Monsieur Ludovic PUJO, de nationalité française, né le 13 juin 1983 à TARBES (France), demeurant au 6A route de Bernadon 33650 MARTILLAC.

1.1.3. Les sociétés dont les actions et parts sociales sont apportées

Société SOGITRAS

La société SOGITRAS – SOCIETE GIRONDINE DE TRAVAUX SPECIAUX est une société par action simplifiée au capital de 10 000 euros divisée en 100 actions d'une valeur nominale de 100 euros, dont le siège social est situé 354 B avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 33600 PESSAC, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 927 574 756.

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

- Ludovic PUJO : 50 actions,
- Thibault EMBERGER : 50 actions,
- 100 actions

La société a pour objet :

- Tous travaux et études visant à assurer l'étanchéité, l'imperméabilisation, la protection, la réparation et le renforcement de tous ouvrages de bâtiment et de génie civil.
- La réalisation de travaux d'isolation, de revêtements de sol techniques, de peinture, de protection anti-corrosion.

Toutes opérations commerciales et travaux dans le domaine du bâtiment et travaux publics ;
La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;

Et également, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.

Société LT IMMO

La société LT IMMO est une société civile immobilière au capital de 100 euros divisée en 100 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro, dont le siège social est situé 6A route de Bernadon 33650 MARTILLAC, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 999 341 019.

Son capital, composé de 100 parts sociales, est détenu par :

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Ludovic PUJO : | 50 parts sociales, |
| - Thibault EMBERGER : | 50 parts sociales, |
| | 100 parts sociales |

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis et droits immobiliers dont la société pourrait devenir propriétaire ou avoir un droit de propriété quel qu'il soit par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement ;
- La vente de tous immeubles, biens immobiliers et/ou droits immobiliers appartenant à la société ;
- La recherche et la souscription de tous emprunts ou modes de financement en vue de l'acquisition ou la construction de tous biens immobiliers ou droits immobiliers, en ce compris notamment des titres de sociétés immobilières ou à prépondérance immobilière, et l'octroi ou la prise de toutes garanties qu'il conviendra en vue de la réalisation de l'objet social ;
- A titre accessoire, la propriété et la gestion de titres de sociétés ou de valeurs mobilières par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscription de parts, actions ou obligations et de toutes titres y compris de créance négociable quelle qu'en soit la nature ;

- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement, à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Société LT INVEST

La société LT INVEST est une société civile immobilière au capital de 100 euros divisée en 100 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro, dont le siège social est situé 6A route de Bernadon 33650 MARTILLAC, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 948 379 037.

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

- Ludovic PUJO : 70 parts sociales,
 - Thibault EMBERGER : 30 parts sociales,
- 100 parts sociales

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis et droits immobiliers dont la société pourrait devenir propriétaire ou avoir un droit de propriété quel qu'il soit par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement ;
- La vente de tous immeubles, biens immobiliers et/ou droits immobiliers appartenant à la société ;
- La recherche et la souscription de tous emprunts ou modes de financement en vue de l'acquisition ou la construction de tous biens immobiliers ou droits immobiliers, en ce compris notamment des titres de sociétés immobilières ou à prépondérance immobilière, et l'octroi ou la prise de toutes garanties qu'il conviendra en vue de la réalisation de l'objet social ;
- A titre accessoire, la propriété et la gestion de titres de sociétés ou de valeurs mobilières par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscription de parts, actions ou obligations et de toutes titres y compris de créance négociable quelle qu'en soit la nature ;
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement, à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

1.2. Description de l'opération

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

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.2.1. Caractéristiques essentielles des apports : date d'effet, régimes juridiques et fiscaux adoptés et conditions suspensives

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

Date d'effet

Les apports décrits ci-avant seront effectifs à compter du jour de la signature des statuts. Elle en aura la jouissance à compter du même jour et aura seule droit aux dividendes mis en distribution à compter de cette date.

Conditions suspensives

La réalisation définitive de la transformation de la société SOGITRAS en date du 2 avril 2026 par assemblée générale.

La cession définitive de 5 parts de la société SOGITRAS par Monsieur Ludovic PUJO à Monsieur Thibault EMBERGER en date du 2 avril 2026.

Fiscalité

Les Parties rappellent que l'opération d'apport de titres par Monsieur Ludovic PUJO de la Société SOCIETE GIRONLINE DE TRAVAUX SPECIAUX, de la Société LT IMMO et de la Société LT INVEST à la société A&L GROUPE, est placée sous le régime de droit de l'article 150-0B ter du Code Général des Impôts s'agissant d'une opération emportant échange de titres pour l'Apporteur, ci- avant désigné.

La plus-value d'apport réalisée est alors calculée et déclarée lors de l'année de sa réalisation mais son imposition est reportée au moment où s'opère l'un des événements visés ci-dessous :

- Lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport, ou des parts ou droits dans les sociétés ou groupement interposés,
- Lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres apportés, si cet événement intervient dans un délai, décompté de date à date, de trois ans à compter de l'apport des titres. Toutefois, il n'est pas mis fin au report d'imposition lorsque la société bénéficiaire de l'apport cède les titres dans un délai de trois ans à compter de la date de l'apport et prend l'engagement d'investir le produit de leur cession, dans un délai de deux ans à compter de la date de la cession et à hauteur d'au moins 70 % du montant de ce produit dans des activités économiques éligibles, à l'exclusion des activités immobilières, sauf exceptions limitativement prévues,
- Lors de la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des parts ou droits dans les sociétés ou groupements interposés,

- Si cet événement est antérieur, lorsque le contribuable transfère son domicile fiscal hors de France dans les conditions prévues à l'article 167 bis du CGI.

La plus-value d'apport sera alors imposée selon les règles en vigueur au titre de l'année de sa réalisation ou d'expiration du report.

1.2.2. Rémunération des apports

Monsieur Ludovic PUJO recevra en rémunération de ses apports :

- 380 000 parts sociales de la société A&L GROUPE d'une valeur nominale de 1 euro ;
- 50 parts sociales de la société A&L GROUPE d'une valeur nominale de 1 euro ;
- 51 800 parts sociales de la société A&L GROUPE d'une valeur nominale de 1 euro.

Soit un total de 431 850 d'apports d'actions et de parts sociales au profit de la société A&L GROUPE.

1.2.3. Méthode d'évaluation retenue

Les apports des actions et parts sociales de la société A&L GROUPE sont évalués à la valeur réelle.

1.2.4. Description du rapport d'échange sur les apports

Les 100 actions de la société SOGITRAS, dont l'apport est envisagé à la société A&L GROUPE, ont été évaluées à 760 000 euros. Le capital de la société SOGITRAS s'élève à 10 000 euros divisé en 100 actions d'une valeur nominale de 100 euros.

Afin de déterminer le rapport d'échange, il a été retenu une valeur de 380 000 euros pour 50 actions de la société A&L GROUPE. Ainsi, pour 1 action de la société SOGITRAS apportée, l'associé reçoit 7 200 parts sociales de la société A&L GROUPE.

Les 100 parts sociales de la société LT IMMO, dont l'apport est envisagé à la société A&L GROUPE, ont été évaluées à 100 euros. Le capital de la société LT IMMO s'élève à 100 euros divisé en 100 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro.

Afin de déterminer le rapport d'échange, il a été retenu une valeur de 50 euros pour 50 parts sociales de la société A&L GROUPE. Ainsi, pour 1 part sociale de la société LT IMMO apportée, l'associé reçoit 1 part sociale de la société A&L GROUPE.

Les 100 parts sociales de la société LT INVEST, dont l'apport est envisagé à la société A&L GROUPE, ont été évaluées à 74 000 euros. Le capital de la société LT INVEST s'élève à 100 euros divisé en 100 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro.

Afin de déterminer le rapport d'échange, il a été retenu une valeur de 51 800 euros pour 70 parts sociales de la société A&L GROUPE. Ainsi, pour 1 part sociale de la société LT INVEST apportée, l'associé reçoit 740 parts sociales de la société A&L GROUPE.

Ainsi le montant global des apports réalisés à parts égales est de 431 850 euros. Le capital social de la société A&L GROUPE s'élève à 431 850 euros, soit 431 850 parts sociales de 1 euro.

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

2.1. Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées 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 le futur associé sur la valorisation des apports effectués par les conseils.

J'ai notamment :

- Pris contact avec 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 contrat d'apport ;
- Réalisé un entretien avec le dirigeant et son conseil ;
- Pris connaissance des états financiers du 31 décembre 2025 pour les sociétés SOGITRAS et LT INVEST ;
- Vérifié la pleine propriété des biens apportés en faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant à la lecture du contrat d'apport ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ainsi que des conditions de réalisation de l'opération ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties ;

- Évalué les critères de valorisation à des analyses de valeur intrinsèque et analogique.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du président, à la date du présent rapport, d'absence d'événement pouvant, remettre en cause de façon significative les prévisions d'évolution.

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

L'apport des titres envisagé est effectué par une personne physique.

Au terme du contrat d'apport, les parties ont convenu de retenir la valeur estimée des parts sociales des sociétés SOGITRAS, LT INVEST et LT IMMO en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part, car réalisée à la valeur réelle.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété des actions et parts sociales et qu'elles soient libres de toutes opérations, faisant l'objet du présent apport au travers du registre et des statuts des sociétés dont les actions et parts sociales sont apportées.

2.4. Appréciation de la valeur d'apport

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

Les apports portent sur :

- 50 actions de la société SOGITRAS,
- 50 parts sociales de la société LT IMMO
- et de 70 parts sociales de la société LT INVEST représentant 100% du capital de la société A&L GROUPE.

2.4.2. Méthode retenue

La valorisation a été réalisée par le cabinet IN EXTENSO pour chaque entité dont les actions et parts sociales sont apportées. Les méthodes étudiées sont différentes selon les entités.

Les méthodes utilisées pour valoriser la société SOGITRAS s'appuient sur 3 méthodes comparatives : la méthode patrimoniale, la capitalisation selon l'EBE corrigé et la capitalisation CAF + Trésorerie. C'est la combinaison de ces méthodes qui a conduit à déterminer la valeur retenue pour cet apport.

Concernant la société LT IMMO, la valeur retenue est la valeur du capital social étant donné qu'elle a été constituée le 5 janvier 2026.

Enfin, Les méthodes utilisées pour valoriser la société LT INVEST s'appuient sur 2 méthodes comparatives : la méthode patrimoniale et la valeur vénale déduite des dettes. C'est la combinaison de ces méthodes qui a conduit à déterminer la valeur retenue pour cet apport.

2.4.3. Valorisation des actions de la société

Société SOGITRAS

Pour la société SOGITRAS, mes travaux ont consisté à apprécier le secteur d'activité de l'étanchéité et du marché. La société est bien positionnée sur le marché avec une offre qui se détache de la concurrence et, avec des références clients importantes. Elle n'a que 21 mois d'existence.

Nous avons contrôlé la valeur déterminée pour cet apport, à l'aide des référentiels et des pratiques du secteur d'activité de l'étanchéité sur des multiples basées sur le Chiffre d'Affaires et l'EBE.

Nous avons axé notre analyse des méthodes comparatives : la méthode patrimoniale en nous basant sur une valorisation de fonds de commerce avec un pourcentage du Chiffre d'Affaires, la méthode de capitalisation de l'EBE et la méthode fiscale. La moyenne des méthodes confirme la fourchette calculée de l'expert-comptable.

Au-delà de ces calculs, nous tenons compte de la stabilité de l'activité dans une situation économique tendue.

Par ailleurs, les associés au préalable de cet apport réalisent une cession de part entre associés, de 5 parts. On constate que la valeur de vente arrêtée est déterminée conformément à une promesse synallagmatique de cession de titres de SOGITRAS qui a été signée le 11 avril 2024, cette valeur vénale est plus faible que la valeur d'apport.

En conclusion à partir de la valeur de l'expert-comptable et de nos travaux comparatifs, nous avons pu confirmer que la valeur arrêtée n'est pas surévaluée.

Société LT IMMO

Pour la société LT IMMO, nous avons la même lecture que l'expert-comptable ; la société vient d'être constituée sans actif, la valeur du capital social peut être retenue.

Société INVEST

Enfin pour la société LT INVEST, nos travaux ont consisté de réaliser des méthodes comparatives, à partir de notre documentation professionnelle sur l'immobilier sur les références publiées 2025 en matière de valeur vénale, nous avons pu ainsi corréliser les mêmes fourchettes de valeur que celui de l'Expert-comptable

3. SYNTHÈSE ET POINTS CLES

Mes travaux ont pu conforter les valeurs déterminées pour cette opération selon les diligences que j'ai pu mettre en œuvre.

Ces diligences ont porté sur :

- Le contrôle de la réalité des apports et de l'appréciation de l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- L'analyse individuelle de chaque apport et des éléments juridiques ;
- La vérification du niveau d'activité au 31 décembre 2025. Son analyse a permis de confirmer la valeur retenue, et que la valeur réelle des apports pris dans son ensemble est au moins égale à la valeur des apports proposée dans le projet de contrat d'apport.

4. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à 431 850 euros n'est pas surévaluée et en conséquence que les actifs nets apportés sont au moins égaux au montant du capital de la société bénéficiaire des apports.

Fait à Bordeaux, le 2 avril 2026

Pour PAQUIER & ASSOCIES
Vincent GERON
Commissaire aux Apports