



PAREA

Société par actions simplifiée à capital variable au capital statutaire de 10.000.000 €

200 rue de la Recherche

59650 Villeneuve-d'Ascq

R.C.S. Lille Métropole n° 481 020 022

*Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports effectués par la
société Parea à la société A+Energie*

Décision de l'Associé Unique en date du 27 mai 2026



Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur des apports effectués par la société Parea à la société A+Energie

A l'Associé Unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée concernant l'apport partiel d'actif soumis au régime juridique des scissions de Parea au bénéfice de la société A+Energie (ensemble, les « Parties »), portant sur 64 stations-service (l'« Opération »), nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports prévus par les articles L.225-147 et L.236-10 du Code de commerce.

La valeur de l'apport (ci-après l'« Apport » ou les « Apports ») a été arrêtée dans le traité d'apport partiel d'actif signé par les représentants des Parties en date du 13 août 2026.

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 nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle 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 à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime d'apport.

Aucun avantage particulier n'est stipulé dans cette Opération.

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.

Conformément aux décisions de l'Associé Unique du 27 mai 2026, nous ne nous prononçons pas sur les modalités retenues pour déterminer la parité d'échange dans le cadre de la rémunération des apports. En effet, il a été décidé de procéder à la nomination d'un Commissaire aux apports dans le cadre de l'apport partiel d'actif, cependant, en application des dispositions de l'article L. 236-10, II du Code de commerce, il a été décidé d'écarter l'intervention d'un commissaire à la scission dans le cadre de cette opération d'apport.

A aucun moment, nous ne nous sommes trouvés dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.



Nous aborderons successivement les points suivants :

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'Opération et description des Apports

Les modalités de l'Apport sont présentées de façon détaillée dans le traité de l'apport partiel d'actif auquel il convient de se référer et qui seul fait foi. Elles peuvent se résumer comme suit :

1.1 Présentation des sociétés en présence

1.1.1 A+Energie

A+ Energie (ci-après la « Société Bénéficiaire » ou la « Bénéficiaire ») est une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 15 rue des Jardins, 59000 Lille, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 931 469 381, représentée par son Président, A+Super, une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 15 rue des Jardins, 59000 Lille, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 929 781 524, elle-même représentée par son Président, Monsieur Etienne HUREZ, dûment habilité aux fins des présentes.

Son capital social s'élève à 1.000 euros. Il est divisé en 1.000 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées. Les actions de la Société Bénéficiaire ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé.

La Société Bénéficiaire a pour objet « *directement ou indirectement, en France et à l'étranger, toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant aux éléments suivants :*

- *Le commerce de détail de carburants ;*
- *Le négoce, le transfert et la distribution de tous produits pétroliers, lubrifiants accessoires automobiles, pneumatiques et toutes sources d'énergie aux consommateurs privés, aux collectivités publiques ou privées ;*
- *Les prestations de services nécessaires à la personne et aux biens tels que stations-service, stations de lavage et de lubrification ;*
- *La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités ;*
- *La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières immobilières ou mobilières et dans toutes entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;*
- *La prise d'intérêts et la participation directe ou indirecte dans toutes sociétés et/ou entreprises commerciales, industrielles, financières, immobilières ou mobilières créées et à créer par tous moyens (par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription, d'acquisition ou d'échange de parts sociales, de valeurs mobilières, obligations, bons, droits ou biens sociaux, de fusion, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique, ou autrement, ainsi que par comptes courants ou prêts d'associés, à court terme et long terme) dans le secteur de l'une ou l'autre des activités spécifiées ;*
- *Et plus généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement ou de le rendre plus rémunérateur. »*

La date de clôture des comptes de la Société Bénéficiaire est fixée au 31 décembre de chaque année.

1.1.2 Parea

Parea (ci-après la « Société Apporteuse » ou l' « Apporteuse ») est une société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé au 200 rue de la Recherche, 59650 Villeneuve-d'Ascq, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 481 020 022, représentée par son Président, Auchan Supermarché, une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 200 rue de la Recherche, 59650 Villeneuve d'Ascq, France immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 410 409 015, elle-même représentée par son Président, Auchan Retail France, une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 200 rue de la Recherche, 59650 Villeneuve-d'Ascq, France immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 481 986 446, elle-même représentée par son Président, Monsieur Guillaume DARRASSE, dûment habilité aux fins des présentes,

A la date des présentes, son capital social statutaire est fixé à 10.000.000 euros. Il est divisé en 500.000 actions de 20 euros de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie, intégralement libérées et détenues par Auchan Supermarché.

La Société Apporteuse a pour objet, « *en France et à l'étranger* :

- *Le commerce de détail de carburants ;*
- *Le négoce, le transfert et la distribution de tous produits pétroliers, lubrifiants accessoires automobiles, pneumatiques et toutes sources d'énergie aux consommateurs privés, aux collectivités publiques ou privées ;*
- *Les prestations de services nécessaires à la personne et aux biens tels que stations-services, stations de lavage et de lubrification ;*
- *L'acquisition, la prise à bail, la location, avec ou sans promesses de vente, la construction et l'exploitation de toutes usines, ateliers, bureaux et locaux ;*
- *L'acquisition, la gestion et l'exploitation, notamment sous forme de bail, avec ou sans option d'achat et accessoirement, la vente de tout bien d'équipement, matériel fixe, mobile ou roulant, machines et outillages, ainsi que tous les véhicules terrestres, maritimes ou aériens ;*
- *La participation directe ou indirecte à toutes opérations ou entreprises par voie de création de sociétés, établissements ou groupements ayant un caractère immobilier, commercial, industriel ou financier, de participation à leur constitution ou à l'augmentation de capital de sociétés existantes ;*
- *La propriété et la gestion de tous immeubles ;*

Et généralement, de réaliser toutes opérations quelconques industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement aux objets ci-dessus. »

La date de clôture des comptes de la Société Apporteuse est fixée au 31 décembre de chaque année.

1.1.3 Liens en capital entre les sociétés concernées par l'Opération

A la date du présent rapport, le capital social de l'Apporteuse est détenu directement à 100% par Auchan Supermarché et le capital social de la Bénéficiaire est détenu directement à 100% par A+Super.

Les deux sociétés participantes sont ainsi respectivement contrôlées indirectement par Auchan Retail France SAS : l'intégralité du capital de Auchan Supermarché est détenue par Auchan Retail France SAS, et l'intégralité du capital de A+Super est détenue par Auchan Retail France SAS.

1.2 Description de l'Opération

1.2.1 Nature et objectif de l'Opération

Le groupe Auchan (ou « Auchan ») est un acteur international majeur de la grande distribution, fondé en 1961 dans le nord de la France. Auchan s'est développé grâce au modèle de l'hypermarché, et exploite aujourd'hui un réseau diversifié comprenant hypermarchés, supermarchés, magasins de proximité et activités en ligne. Présent en Europe et en Afrique, il propose une large offre de produits alimentaires et non alimentaires.

Auchan et le groupe Intermarché (ou « Intermarché ») ont initié un partenariat stratégique en 2024 (reprise d'un certain nombre de magasins Casino, création d'une centrale d'achat commune et accord visant l'entrée d'Intermarché au capital de la régie média Valiuz).

Auchan et Intermarché envisagent désormais une nouvelle évolution de leur partenariat stratégique, qui repose notamment sur la mise en place par Auchan d'une entité juridique autonome dédiée qui exploiterait en franchise les supermarchés faisant partie du périmètre du partenariat sous les enseignes « Intermarché » et « Netto ».

Afin de procéder à cette nouvelle étape, il est nécessaire au préalable de séparer les points de vente qui ont vocation à demeurer exclusivement exploités par Auchan de ceux qui seront exploités sous enseigne « Intermarché » ou « Netto » par des structures détenues quasi exclusivement par Auchan (sous réserve d'une action de préférence).

Dans ce cadre, il est notamment prévu de transférer par voie de scission partielle et/ou d'apports partiels d'actifs, les points de vente à deux entités ad hoc de la manière suivante :

- 146 fonds de commerce de magasins détenus par Auchan Supermarché à la société A+Super, les autres magasins compris dans le périmètre du partenariat étant transférés par voie de cessions de fonds de commerce isolées ;
- 64 fonds de commerce stations-service détenus par Parea à la société A+Energie, les autres stations-service comprises dans le périmètre du partenariat étant transférées par voie de cessions de fonds de commerce isolées ;

On précise que A+Super détient, et continuerait de détenir, 100% du capital de A+Energie.

La mise en place de cette nouvelle étape du partenariat, dont les principaux termes et conditions sont décrits dans le Protocole d'Accord conclu entre Auchan Retail France et ITM Entreprises le 20 février 2026 (le « Protocole d'Accord »), puis dans l'accord-cadre conclu entre ces mêmes parties le 26 juillet 2026 (l'« Accord-Cadre »), est prévue en 5 étapes principales :

- Etape 1 : cession des fonds de commerce (magasins non détenus par Auchan Supermarché) par les entités concernées à A+Super ;
- Etape 2 : cession de fonds de commerce (stations de service non détenues par Parea) par les entités concernées à A+Energie ;
- Etape 3 : apport partiel d'actif de Parea au bénéfice de A+Energie, portant sur les 64 stations-service, suivi d'un reclassement des titres A+Energie par voie de cession sous A+Super ;

- Etape 4 : scission partielle de Auchan Supermarché au bénéfice de A+Super, portant sur 146 magasins. En contrepartie, A+Super émettrait des titres directement au bénéfice de l'actionnaire Auchan Supermarché, Auchan Retail France ;
- Etape 5 : souscription par Intermarché d'une action de préférence dans A+Super.

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre de l'Etape 3 ci-dessus décrite.

1.2.2 *Caractéristiques essentielles de l'Apport*

1.2.2.1 *Date de réalisation et date d'effet de l'apport partiel d'actif*

La date de réalisation définitive de l'Apport interviendra le 30 septembre 2026, jour de la réalisation ou de la renonciation à la dernière des conditions suspensives décrites en paragraphe 1.2.3 et prévues à l'Article 7 du traité d'apport partiel d'actif, à 23h59 heure de Paris, étant précisé que les approbations de l'Apport chez l'Apporteuse et la Bénéficiaire sont actuellement prévues le 30 septembre 2026 sans préjudice de la faculté pour les Parties de décider d'un commun accord d'une date différente.

L'Apport prendra effet fiscalement et comptablement à la date de réalisation, à 23h59.

1.2.2.2 *Comptes utilisés pour établir les conditions de l'apport partiel d'actif*

• **Comptes de l'Apporteuse**

Les conditions financières de l'Apport ont été établies sur la base (i) des comptes sociaux annuels de l'Apporteuse pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, arrêtés par le Président de l'Apporteuse, certifiés par le Commissaire aux comptes et approuvés par l'Associé Unique de l'Apporteuse le 30 juin 2026, (ii) d'un état comptable arrêté à la date du 30 juin 2026, établi selon les mêmes principes et méthodes, et suivant la même présentation que le dernier bilan annuel, et (iii) d'une situation comptable prévisionnelle de l'activité apportée au 30 septembre 2026, soit à la date de réalisation de l'Opération.

• **Comptes de la Bénéficiaire**

Les conditions financières de l'Apport ont été établies sur la base (i) des comptes sociaux annuels de la Bénéficiaire pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, arrêtés par le Président de la Bénéficiaire, et approuvés par l'Associé Unique de la Bénéficiaire le 30 juin 2026, et (ii) d'un état comptable arrêté à la date du 30 juin 2026, établi selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que le dernier bilan annuel, et (iii) d'une situation comptable prévisionnelle au 30 septembre correspondant à la date de réalisation anticipée et telle que tenant compte des pertes prévisionnelles.

1.2.2.3 *Régime juridique*

L'Opération est soumise au régime juridique des scissions prévu par la section 2 du chapitre VI du titre III du livre II du Code de commerce, conformément à l'article L. 236-27 du Code de commerce. L'activité apportée sera transférée à la Société Bénéficiaire sans disparition de la Société Apporteuse, la rémunération de l'Apport prenant la forme d'actions nouvelles émises par la Bénéficiaire et attribuées à la Société Apporteuse.

Il est envisagé qu'il soit ensuite procédé à un transfert des actions nouvelles par la Société Apporteuse à A+Super.

Il est par ailleurs constaté l'absence de situations particulières susceptibles de justifier des mesures spécifiques : aucun associé à droits spéciaux, aucun porteur de titres autres que des actions et aucun avantage particulier ne sont recensés dans les sociétés concernées.

Les Parties ont expressément écarté toute solidarité au titre du passif transféré, conformément à l'article L. 236-30 du Code de commerce. En conséquence, la Société Bénéficiaire assumera seule, à compter de la date de réalisation, les dettes et obligations comprises dans le périmètre de l'Apport.

Enfin, conformément aux articles L. 236-15 et L. 236-30 du Code de commerce, les créanciers non-obligataires dont les créances sont antérieures à la publication du traité d'apport partiel d'actif pourront former opposition dans un délai de 30 jours à compter de la dernière publication au BODACC. Cette opposition, soumise à l'appréciation de la juridiction compétente, n'a toutefois pas pour effet de suspendre ou d'empêcher la réalisation de l'Apport (article L. 236-15 du Code de commerce).

1.2.2.4 Régime fiscal

L'apport partiel d'actif est placé, en matière d'impôt sur les sociétés, sous le régime fiscal du droit commun de l'impôt sur les sociétés et prendra effet à la date de réalisation. Les Sociétés Apporteuse et Bénéficiaire s'engagent chacune, pour ce qui la concerne, à satisfaire à l'ensemble des obligations déclaratives et de paiement des impôts, contributions et taxes résultant de la réalisation de l'Apport. Les résultats bénéficiaires ou déficitaires afférents à l'activité apportée réalisés jusqu'à la date de réalisation demeureront compris dans les résultats imposables de l'Apporteuse.

Sur les autres aspects fiscaux, l'Apport sera soumis aux droits d'enregistrement selon la nature des biens transmis, en application des articles 810 et 810 bis du CGI ; compte tenu de l'affectation du passif pris en charge par priorité aux éléments d'actif circulant, puis pour le solde éventuel aux éléments de fonds de commerce, l'Apport sera enregistré à titre gratuit. Les Parties déclarent en outre entendre se prévaloir de la dispense de TVA applicable aux transmissions d'universalité de biens en vertu de l'article 257 bis du CGI.

1.2.3 Conditions suspensives

La réalisation de l'Apport est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- La réalisation de l'augmentation et de la réduction de capital de la Bénéficiaire décrites à l'article 4.1 du traité d'apport partiel d'actif ;
- L'approbation au niveau de l'Apporteuse de l'Apport par Auchan Supermarché en tant qu'associé unique de l'Apporteuse ; et ;
- L'approbation au niveau de la Bénéficiaire de l'Apport par A+Super en tant qu'Associé Unique de la Bénéficiaire.

Les conditions suspensives sont stipulées au bénéfice de chaque Partie.

Si les conditions suspensives n'étaient pas réalisées ou levées conformément aux dispositions du paragraphe précédent, au plus tard le 31 décembre 2026, les stipulations du traité d'apport partiel d'actif seraient considérées comme nulles et non avenues et le traité d'apport partiel d'actif serait considéré comme caduc, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire et sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des Parties, sauf prorogation de ce délai d'un commun accord entre les Parties.

La réalisation des conditions suspensives pourra être établie par tous moyens appropriés, notamment, par la remise d'une copie ou d'un extrait des procès-verbaux des décisions des associés uniques respectifs de l'Apporteuse et de la Bénéficiaire.

1.3 Rémunération de l'apport partiel d'actif

La rémunération de l'Apport a été déterminée sur la base de la comparaison de la valeur réelle de l'actif net apporté avec la valeur réelle des capitaux propres de la Société Bénéficiaire à la date de réalisation de l'Opération, après prise en compte des opérations préalables décidées sur son capital.

Préalablement à la réalisation de l'Apport, la Société Bénéficiaire procédera à une série d'opérations sur son capital social comprenant (i) une augmentation de capital de 100.200 euros par élévation de la valeur nominale des actions de 1,00 euro à 101,20 euros et (ii) une réduction de capital du même montant, motivée par les pertes, par réduction de la valeur nominale des actions de 101,20 euros à 1,00 euro, destinée à apurer le report à nouveau débiteur au 31 décembre 2025 (200 euros) et la perte intercalaire estimée jusqu'à la date de réalisation (100.000 euros), cette dernière fraction étant portée au crédit d'un compte de réserves indisponibles. A l'issue de ces opérations, le capital social de la Bénéficiaire s'établira à 1.000 euros, divisé en 1.000 actions d'un euro de valeur nominale, pour des capitaux propres estimés de 1.000 euros. Ces opérations ont pour objet d'adapter la structure des capitaux propres de la Société Bénéficiaire aux besoins de l'Opération.

En rémunération de l'Apport, la Société Bénéficiaire procédera à une augmentation de capital d'un montant nominal de 21.253.829 euros, par émission de 21.253.829 actions nouvelles d'un euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées. Le capital de la Bénéficiaire sera ainsi porté à 21.254.829 euros, divisé en 21.254.829 actions. Ce montant nominal a été déterminé en fonction du rapport d'échange retenu entre les Parties.

La différence entre la valeur de l'actif net définitivement apporté et le montant nominal de l'augmentation de capital sera inscrite au crédit d'un compte de prime d'apport. Sur la base de l'actif net estimé, il ne sera pas constaté de prime d'apport. Nous relevons que le mécanisme d'ajustement prévu à l'article 2.3.5 du traité d'apport partiel d'actif garantit que l'actif net définitif ne pourra être inférieur à l'actif net estimé. Cette prime pourra notamment recevoir toute affectation autorisée par la réglementation en vigueur, et être utilisée, le cas échéant, pour la dotation de la réserve légale ou pour la prise en charge des frais liés à l'Opération.

Les actions nouvelles émises par la Société Bénéficiaire seront attribuées à la Société Apporteuse, conformément à l'article 1.3 du traité d'apport partiel d'actif. Il est envisagé qu'il soit ensuite procédé à un transfert de ces actions par la Société Apporteuse à A+Super.

A compter de leur émission, les actions nouvelles seront entièrement assimilées aux actions existantes de même catégorie de la Société Bénéficiaire. Elles conféreront les mêmes droits et supporteront les mêmes charges que les actions auxquelles elles seront assimilées et donneront droit à toute distribution décidée postérieurement à leur émission.

1.4 Méthode retenue pour l'évaluation de l'activité apportée

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

S'agissant d'une Opération d'apport partiel d'actif ne portant pas sur des branches autonomes d'activité, conformément aux articles 213-2 et 213-3 du Plan Comptable Général, l'Apport sera évalué à sa valeur réelle.

1.4.2 Description de l'Apport

L'Opération porte sur un Apport réalisé sous le régime des scissions. Conformément à l'article L. 236-3, I du Code de commerce, la réalisation de l'Opération emportera transmission universelle de patrimoine pour l'ensemble des biens, droits, obligations et passifs relevant du périmètre de l'activité apportée, sans novation et sans solidarité entre l'Apporteuse et la Bénéficiaire.

Le périmètre de l'Apport comprend notamment les fonds de commerce des stations-service apportées incluant la clientèle, les droits attachés à l'activité, les bases de données, les baux commerciaux, les

contrats d'exploitations transférés et les autorisations administratives transférables ; les stocks, équipements et installations, les fonds de caisse des fonds de commerce apportés, les systèmes informatiques dédiés, les contrats d'assurance, les droits afférents à certaines demandes de subventions ou d'indemnisation, une quote-part de trésorerie et compte-courant ainsi que les créances rattachées à l'activité.

S'agissant des baux commerciaux, la Société Bénéficiaire sera substituée à l'Apporteuse dans les droits et obligations correspondants conformément à l'article L. 145-16 du Code de commerce.

Sont principalement exclus du périmètre de l'Apport les marques, enseigne, noms de domaine et autres droits de propriété intellectuelle de l'Apporteuse, le foncier et les droits immobiliers, certains contrats non transférés, une partie de la trésorerie et des comptes courants, les créances liées à l'intégration fiscale, ainsi que certains systèmes informatiques, diverses archives, autorisations ou actifs ne se rattachant pas exclusivement à l'activité apportée.

Le passif transmis comprend principalement les dettes et obligations se rapportant à l'activité apportée, notamment les dettes commerciales, une quote-part des comptes courants débiteurs, une dette forfaitaire envers la Société Apporteuse représentative de certaines dettes fournisseurs non exclusivement affectables, les dettes fiscales transférées, ainsi que l'ensemble des passifs, engagements et obligations attachés à cette activité, qu'ils soient actuels ou futurs, certains ou éventuels.

Enfin, le traité d'apport partiel d'actif prévoit un mécanisme d'ajustement de l'actif net apporté afin de garantir que l'actif net définitif transmis corresponde à l'actif net estimé retenu pour la détermination de la rémunération de l'Opération.

Les valeurs retenues pour les actifs et passifs apportés ont été déterminées à partir des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 et actualisées et réévaluées par estimation au 30 septembre 2026, correspondant à la date prévue de réalisation de l'Opération, les fonds de commerce apportés ayant été réévalués par référence aux conditions financières de valorisation des fonds de commerce retenues dans les accords conclus entre Auchan Retail France et ITM Entreprises, soit le protocole d'accord du 20 février 2026 (le « Protocole d'Accord ») et l'accord-cadre du 26 juillet 2026 (l'« Accord-Cadre »). Conformément à l'Annexe 1.5 du traité d'apport partiel d'actif, la valeur réelle des immobilisations corporelles et incorporelles composant les fonds de commerce apportés a été fixée à 2,5 % du chiffre d'affaires TTC de ces fonds sur la période de vingt-quatre mois s'achevant le 30 juin 2026, soit 15.504.005 euros, dont 964.675 euros au titre des immobilisations corporelles retenues pour leur valeur nette comptable et 14.539.330 euros au titre du fonds commercial. Les autres éléments d'actif et de passif apportés sont retenus pour leur valeur nette comptable, ces éléments ne recélant ni plus-value ni moins-value latente. Il en résulte une valeur réelle de l'actif net apporté de 21.253.829 euros, à comparer à une valeur nette comptable de 6.714.499 euros.

Elles se présentent comme suit :

En €, Estimé au 30.09.2026	Valeur nette comptable	Valeur réelle
Brevets-Logiciels	-	-
Fonds commerce- Droit au bail	-	14 539 330
Autres	-	-
Immobilisations incorporelles	-	14 539 330
Terrains	-	-
Constructions	-	-
Installations générales, agencements et aménagements	499 551	499 551
Autres	465 124	465 124
Immobilisations corporelles	964 675	964 675
Participations	-	-
PEEC	-	-
Autres	4 485	4 485
Immobilisations financières	4 485	4 485
Actif immobilisé	969 160	15 508 490
Stocks et en-cours	4 955 467	4 955 467
Créances exclusivement affectables	4 295 074	4 295 074
Autres créances	1 301 349	1 301 349
Compte courant actif vis à vis des sociétés du groupe	16 178 963	16 178 963
Fond de caisse des magasins apportés	-	-
Autres disponibilités et assimilés	878 834	878 834
Compte de régularisation (CCA)	12 261	12 261
Actif non immobilisé	27 621 949	27 621 949
Total actif	28 591 109	43 130 439
Autres emprunts et dettes financières	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Provisions pour risques et charges	165 139	165 139
Dettes fournisseurs exclusivement affectables	495	495
Dette à l'égard de l'Apporteuse au titre des dettes fournisseurs non-exclusivement affectables	7 808 096	7 808 096
Dettes fiscales et sociales	30 624	30 624
Dettes sur immobilisations & comptes rattachés	-	-
Compte courant passifs vis à vis du cash pool	13 872 256	13 872 256
Produits constatés d'avance	-	-
Total passif	21 876 610	21 876 610
TOTAL ACTIF NET APORTE	6 714 499	21 253 829

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des Apports

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

Notre mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi et prévues par le cadre conceptuel de la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Elle vise à s'assurer, conformément à l'article L. 225-147 et L.236-10 du Code de commerce, que la valeur des Apports n'est pas surévaluée.

Elle a pour objet d'éclairer l'Associé Unique de la société A+Energie sur la valeur de l'Apport, qui lui est consenti par Parea. En conséquence, elle ne relève ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable à l'Opération. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « *due diligence* » 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 un tel 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 de décision de l'Associé Unique appelé à se prononcer sur l'Opération

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Nous avons en particulier effectué les travaux suivants :

- Nous nous sommes entretenus avec les représentants de la société Parea tant pour prendre connaissance de l'Opération proposée et du contexte dans lequel elle se situe, que pour analyser les modalités comptables, financières et juridiques ;
- Nous avons examiné le traité d'apport partiel d'actif ;
- Nous avons revu la documentation juridique relative aux sociétés concernées par l'Opération ;
- Nous avons obtenu le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de Parea au 31 décembre 2025, et nous sommes assurés que ces derniers avaient fait l'objet d'une certification sans réserve ;
- Nous avons analysé les états financiers au 31 décembre 2025 de Parea tels que certifiés par les Commissaires aux comptes pris comme référence pour déterminer la valeur de l'Apport ;
- Nous avons revu la méthodologie de détournage de l'Apport ;
- Nous avons revu la méthodologie de réévaluation des actifs et passifs constitutifs de l'Apport, en particulier le multiple appliqué aux fonds de commerce apportés et son rapprochement avec les conditions financières convenues avec ITM Entreprises ;
- Nous nous sommes assurés que les éléments d'actifs réalisables apportés étaient suffisants au regard des passifs exigibles apportés au 30 septembre 2026 ;
- Nous avons pris connaissance des principes et méthodes retenus pour établir la situation comptable au 30 juin 2026 et la situation estimée prévisionnelle au 30 septembre 2026 ;
- Nous avons contrôlé la conformité du principe de valorisation des Apports avec les dispositions de la réglementation comptable applicable ;
- Nous avons vérifié l'absence d'événement intervenu sur la période intercalaire susceptible d'avoir une incidence sur la valeur des Apports ;
- Nous avons apprécié la pertinence des méthodes retenues pour déterminer la valeur des Apports ;

- Nous avons obtenu une lettre d'affirmation de Parea, notamment sur les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission, nous confirmant notamment l'exhaustivité des informations transmises à l'occasion de cette Opération ainsi que l'absence d'événements significatifs (jusqu'à la date de notre rapport) susceptible de remettre en cause la valeur de l'Apport.

2.2 Choix de la valeur d'Apport

S'agissant d'une Opération d'apport partiel d'actif ne portant pas sur une branche complète et autonome d'activité, conformément aux articles 213-2 et 213-3 du Plan Comptable Général, l'Apport est évalué à sa valeur réelle.

Les Parties ont retenu, pour déterminer l'actif net apporté, la valeur réelle des éléments d'actif et de passif constitutifs de l'Apport en application des méthodes d'évaluation décrites dans le traité d'apport partiel d'actif et présentées dans le présent rapport.

Nous n'avons pas de remarque sur le choix de la méthode de valorisation retenue.

2.3 Réalité des Apports

Nous nous sommes fait confirmer que les actifs et passifs devant être apportés sont détenus par la Société Apporteuse en pleine propriété et sont de sa libre disposition, sous réserve des inscriptions énumérées à l'Annexe du 5.1 traité d'apport partiel d'actif et de l'accomplissement des formalités nécessaires à la régularité de leur mutation.

2.4 Appréciation de la valeur de l'Apport

Les actifs et passifs apportés sont transmis à la société A+Energie sur la base de leur valeur réelle laquelle a été établie par référence aux modalités de détermination des prix de cession des stations-services, telles que convenues entre Auchan Retail France et ITM au Protocole d'Accord. Ainsi, la valeur réelle de l'Apport a été établie par référence aux conditions financières négociées récemment entre parties indépendantes, ce qui apparaît être une référence pertinente. Nous n'avons pas d'autres commentaires à formuler.

Aux fins de l'établissement du traité d'apport partiel d'actif, les valeurs des actifs et passifs transmis ont été déterminées à partir des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025, puis actualisées par estimation au 30 septembre 2026, correspondant à la date prévue de réalisation de l'Opération.

Les comptes de la Société Apporteuse au 31 décembre 2025 ont fait l'objet d'une certification sans réserve par le Commissaire aux comptes.

L'Apport représente ainsi une partie de l'activité de la Société Apporteuse et une proportion significative des éléments d'actif et de passif constitutifs du bilan de Parea au 31 décembre 2025.

Les actifs et passifs faisant l'objet de l'Apport sont principalement constitués des fonds de commerce et du besoin en fonds de roulement, composé essentiellement des stocks, de créances clients et des dettes fournisseurs afférentes aux opérations relevant de l'activité apportée.

Nous avons pris connaissance de la méthodologie retenue pour déterminer les montants des éléments apportés constitutifs de l'Apport.

Il convient de préciser que, dans l'hypothèse où l'actif net de l'activité apportée figurant dans le bilan d'apport définitif arrêté au 30 septembre 2026 serait inférieur à l'actif net estimé retenu dans le présent rapport à cette même date (soit 21.253.829 euros, tel que présenté au paragraphe [1.4](#) ci-dessus), les éléments d'actifs apportés comprendraient, le cas échéant, un droit de créance de la Société Bénéficiaire sur la Société Apporteuse.

Le montant de cette créance serait déterminé de manière que l'actif net de l'Apport, tel qu'il ressortira du bilan d'apport définitif au 30 septembre 2026, soit porté au montant de l'actif net estimé, l'excédent serait comptabilisé par la Société Bénéficiaire en prime d'apport. Le même mécanisme de calcul du montant de cette prime d'apport sera alors mis en place.

2.5 Appréciation de la valeur globale de l'Apport

Afin d'apprécier la valeur globale de l'Apport, nous avons pris connaissance du Protocole d'Accord et de l'Accord-Cadre. Ceux-ci définissent notamment les modalités de calcul du prix de cession appliquées aux points de vente proposés à la cession dans le cadre de l'Opération. Les stations-service apportées, bien que distinctes des points de vente proposés à la cession, présentent des caractéristiques d'exploitation comparables à celles-ci. La valeur réelle de l'Apport peut ainsi être estimée par référence à ces modalités, lesquelles constituent une référence pertinente, négociée récemment entre parties indépendantes.

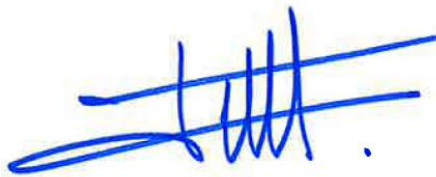
A l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'autre observation à formuler sur le montant retenu pour la valeur globale estimée à la date de réalisation de l'Apport, soit 21 253 829 euros.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des Apports s'élevant à 21 253 829 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire des Apports majorée de la prime d'apport.

Fait à Paris, le 31 août 2026

Le Commissaire aux apports



Christophe LAMBERT

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris