RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 B 22430
Numéro SIREN : 879 880 201
Nom ou dénomination : GENTEM

Ce dépôt a été enregistré le 01/09/2022 sous le numéro de dépôt 114455

DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

In Extenso
Ouest Audit

GENTEM
Société par Actions Simplifiée

6 rue du Général de Larminat
75015 PARIS

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur de l'apport des titres de la société PERSIMO par Monsieur Guy TEMPEREAU, Mesdames Céline TEMPEREAU-SAUVAGE et Audrey PROU et Monsieur Sébastien TEMPEREAU à la société GENTEM



DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

In Extenso
Ouest Audit
1 rue Benjamin Franklin
CS 10047
44801 Saint-Herblain Cedex
Tél. : +33 (0)2 51 80 18 00
nantes@inextenso.fr
www.inextenso.fr

GENTEM
Société par Actions Simplifiée

6 rue du Général de Larminat
75015 PARIS

Rapport du Commissaire aux apports sur la valeur de l'apport des titres de la société PERSIMO par Monsieur Guy TEMPEREAU, Mesdames Céline TEMPEREAU-SAUVAGE et Audrey PROU et Monsieur Sébastien TEMPEREAU à la société GENTEM

Aux associés,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui nous a été confiée par décision unanime des associés de la société GENTEM en date du 22 juin 2022, concernant l'apport de parts sociales de la société PERSIMO détenues par Monsieur Guy TEMPEREAU, Mesdames Céline TEMPEREAU-SAUVAGE et Audrey PROU et Monsieur Sébastien TEMPEREAU, au profit de la société GENTEM, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L.225-147 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué 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 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.

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.

DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

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

1. Présentation de l'opération et description de l'apport
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur de l'apport
3. Conclusion

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

1.1 Contexte de l'opération

La présente opération d'apport de parts sociales, représentant 99,997% du capital de la société PERSIMO et détenues par Monsieur Guy TEMPEREAU, Mesdames Céline TEMPEREAU-SAUVAGE et Audrey PROU et Monsieur Sébastien TEMPEREAU, s'inscrit dans le cadre d'une action de réorganisation patrimoniale du pôle immobilier détenu par la famille TEMPEREAU afin d'assurer la pérennité et la stabilité de l'actionnariat de toutes les sociétés du groupe auquel PERSIMO et GENTEM appartiennent.

1.2 Présentation des parties en présence

1.2.1 Personnes physiques apporteuses

Monsieur Guy TEMPEREAU, né à Guérande le 17 avril 1952.
Il s'est marié à la mairie de Saint-Nazaire le 23 août 1996 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Olivier GALLOT LE GRAND, notaire à Saint Nazaire, le 10 juillet 1996. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur Guy TEMPEREAU est président de la SAS GENTEM.

A la date de l'opération, il détient l'usufruit de 233 943 parts sociales et la pleine propriété de 8 602 parts sociales de la société PERSIMO, représentant 2.98% du capital de cette société.

Madame Céline TEMPEREAU-SAUVAGE, née à Saint-Nazaire le 3 février 1973.
Elle s'est mariée à la mairie de Orvault le 9 août 2002 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Henri CASTEL, notaire à Saint Nazaire, le 19 juin 2002. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Madame Céline TEMPEREAU-SAUVAGE est présidente de la SAS ZIKA, associée de la société GENTEM.

DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

A la date de l'opération, elle détient la nue-propriété de 77 981 parts sociales et la pleine propriété de 15 559 parts sociales de la société PERSIMO, représentant 32.39% du capital de cette société.

Madame Audrey PROU, née à Saint-Nazaire le 13 février 1979.
Elle s'est mariée à la mairie de Saint-André-des-Eaux le 13 juillet 2012 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Cécile GAUTHIER, notaire à Saint Nazaire, le 25 juin 2012. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Madame Audrey PROU est présidente de la SAS KEVA, associée de la société GENTEM.

A la date de l'opération, elle détient la nue-propriété de 77 981 parts sociales et la pleine propriété de 15 332 parts sociales de la société PERSIMO, représentant 32.31% du capital de cette société.

Monsieur Sébastien TEMPEREAU, né à Saint-Nazaire le 26 octobre 1989.
Il a conclu un pacte civil de solidarité à la mairie de Aniane le 8 octobre 2021 sous le régime de la séparation de biens. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur Sébastien TEMPEREAU est président de la SAS BROCELIANDE, associée de la société GENTEM.

A la date de l'opération, il détient la nue-propriété de 77 981 parts sociales et la pleine propriété de 15 332 parts sociales de la société PERSIMO, représentant 32.31% du capital de cette société.

1.2.2 Société bénéficiaire

La société **GENTEM** est une Société par Actions Simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le n° 879 880 201 depuis le 17 décembre 2019. Son capital social est de 56 262 650 € divisé en 5 626 265 actions de 10 € de valeur nominale chacune intégralement souscrites et libérées. Son siège social est situé 6 rue du Général de Larminat – 75015 PARIS.

Toutefois, aux termes des décisions unanimes des associés en date des 2 et 3 août 2022, il a été décidé de ramener le capital social de 56 262 650 € à 21 379 807 € par voie de diminution de la valeur nominale de 10 € à 3,80 €. Cette réduction de capital non motivée par des pertes, sera définitivement réalisée à l'issue du délai d'opposition des créanciers de 20 jours à compter de la date du dépôt au greffe de ces décisions qui est intervenue le 5 août 2022.

DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

La société a pour objet :

- L'animation et la gestion de la politique générale et de la stratégie du Groupe ;
- La prise de participation dans toutes sociétés et/ou entreprises constituées ou à constituer quelles que soient leurs activités et leur nationalité ;
- L'exercice de tout mandat social ou fonctions dirigeantes ;
- L'acquisition, la détention et la gestion de portefeuilles de titres et valeurs mobilières ;
- La fourniture de prestations de services, notamment administratifs, juridiques, comptables, financières et immobilières au profit des sociétés du Groupe ;
- L'octroi à toute société holding, filiale ou toute autre société liée d'une manière ou d'une autre à la société ou auxdites holdings, filiales ou sociétés affiliées dans lesquelles la société a un intérêt financier direct ou indirect, tout concours, prêts, avances ou garanties, d'emprunter ou de lever des fonds de quelque manière que ce soit et de garantir le remboursement de toute somme empruntée ;
- Le placement et la gestion de sa trésorerie dans tous instruments financiers ;
- Et généralement, toutes opérations d'affaires ou entreprises quelconques, financières, industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières et, plus particulièrement, celles se rattachant directement ou indirectement aux objets, ci-dessus relatés ou qui seraient de nature à faciliter, favoriser ou développer son commerce, et ce, tant en France que dans tous autres pays.

Monsieur Guy TEMPEREAU est le Président de la société.

A la date de l'opération et sous réserve de la réalisation définitive de l'opération de réduction de capital décrite ci-avant, la répartition du capital par associé est la suivante :

Associé	Valeur du capital	Nombre actions	% détenu
Guy TEMPEREAU	11 306 091 €	2 975 287	52.88%
Autres associés	10 073 716 €	2 650 978	47.12%
TOTAL CAPITAL	**21 379 807 €**	**5 626 265**	**100%**

1.2.3 Société dont les titres sont apportés

La société **PERSIMO** est une Société Civile Immobilière immatriculée au RCS de Paris sous le n° 444 161 251 depuis le 12 janvier 2017. Son capital social est de 1 443 840 € divisé en 288 768 parts sociales de 5 € de valeur nominale chacune, intégralement souscrites et libérées. Son siège social est situé 6 rue du Général de Larminat – 75015 PARIS.

La société a pour objet :

- L'acquisition de tous immeubles ou l'acquisition de tous terrains en vue de la construction d'immeubles ;
- La construction sur ces terrains de tous immeubles destinés à tous usage ;
- L'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous autres immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, construction, échange, apport ou autrement ;
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation de ces immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport en société ;

DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

- L'activité de promotion immobilière, comprenant l'acquisition de tous immeubles ou droits immobiliers, l'aménagement et la construction d'immeubles et la vente de l'immeuble ou des immeubles construits à tout tiers, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par lors, ainsi que l'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêts et constitution des garanties y relatives ;
- L'acquisition, la gestion de participations dans toutes sociétés françaises ou étrangères ;
- La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement via toute entité juridique dont elle détiendrait une participation, à toutes opérations pouvant se rattacher à son objet ;
- Et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

La société GENTEM est gérante de la société.

A la date de l'opération, la répartition du capital par associé est la suivante :

Associé	Valeur du capital	Nombre actions PP	Nombre actions NP	Nombre actions US	% détenu
Guy TEMPEREAU	43 010 €	8 602		233 943	3%
Céline TEMPEREAU-SAUVAGE	467 700 €	15 559	77 981		33%
Audrey PROU	466 565 €	15 332	77 981		32%
Sébastien TEMPEREAU	466 565 €	15 332	77 981		32%
TOTAL CAPITAL	**1 443 840 €**	**54 825**	**233 943**	**233 943**	**100%**

A l'issue de l'opération, la répartition du capital par associé sera la suivante :

Associé	Valeur du capital	Nombre actions PP	Nombre actions NP	Nombre actions US	% détenu
SAS GENTEM	1 443 790 €	288 758			99,9965%
Guy TEMPEREAU	50 €	10			0,0035%
TOTAL CAPITAL	**1 443 840 €**	**288 768**			**100%**

1.3 Description de l'opération

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Monsieur Guy TEMPEREAU, associé de la SCI PERSIMO, apporte à la société GENTEM l'usufruit de 233 943 parts sociales et la pleine propriété de 8 592 parts sociales de la société PERSIMO.

Madame Céline TEMPEREAU-SAUVAGE, associée de la SCI PERSIMO, apporte à la société GENTEM la nue-propriété de 77 981 parts sociales et la pleine propriété de 15 559 parts sociales de la société PERSIMO.

DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

Madame Audrey PROU, associée de la SCI PERSIMO, apporte à la société GENTEM la nue-propriété de 77 981 parts sociales et la pleine propriété de 15 332 parts sociales de la société PERSIMO.

Monsieur Sébastien TEMPEREAU, associé de la SCI PERSIMO, apporte à la société GENTEM la nue-propriété de 77 981 parts sociales et la pleine propriété de 15 332 parts sociales de la société PERSIMO.

Sur la base des comptes de référence arrêtés au 31 décembre 2021, la valeur de l'intégralité des parts de la société PERSIMO a été fixée à 6 170 972 €. En conséquence, la valeur unitaire d'une part sociale ressort à la somme arrondie de 21,37 €.

Dans le cadre de l'apport de droits démembrés, il a été retenu, conformément au barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts, une valeur d'usufruit de 40% de la valeur des parts sociales détenues en pleine propriété, et corrélativement de 60% pour la valeur de la nue-propriété.

Ainsi, la valeur totale des apports envisagés ressort à la somme de 6 170 758 €.

En conséquence, le montant de l'apport se répartit de la façon suivante :
- 1 171 397 € au titre de la pleine propriété de 54 815 parts sociales ;
- 2 000 213 € au titre de l'usufruit de 233 943 parts sociales ;
- 2 999 149 € au titre de la nue-propriété de 233 943 parts sociales.

Il se répartit entre les différents apporteurs comme suit :

	Nature des droits apportés	Nombre de titres apportés	Valeur de l'apport (en euros)
Guy TEMPEREAU	Usufruit	233 943	2 000 213
	Pleine propriété	8 592	183 611
Céline TEMPEREAU-SAUVAGE	Nue-propriété	77 981	999 716
	Pleine propriété	15 559	332 496
Audrey PROU	Nue-propriété	77 981	999 716
	Pleine propriété	15 332	327 645
Sébastien TEMPEREAU	Nue-propriété	77 981	999 716
	Pleine propriété	15 332	327 645
			6 170 758

DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

1.3.2 Propriété, jouissance et conditions

Les apporteurs font les déclarations suivantes :

- Les parts apportées sont leur propriété légitime, elles sont libres de disposition et ne sont et ne seront grevées d'aucune inscription quelconque, sûreté, saisie, séquestre ou opposition, à l'exception du nantissement des titres détenus par Monsieur Guy TEMPEREAU évoqué dans le contrat d'apport ;

- La société PERSIMO, dont les parts sociales sont apportées, n'a jamais été et n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire et ne fait pas l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de sauvegarde.

La réalisation de l'apport est subordonnée à l'approbation par la collectivité des associés de la société GENTEM de l'apport des parts sociales de la société PERSIMO, de son évaluation et de sa rémunération et de l'augmentation de capital en résultant.

La société bénéficiaire observera toutes les obligations liées à la détention des parts sociales apportées à compter du jour de la date de réalisation. Elle aura, à compter de cette date, la propriété effective et la jouissance des parts apportées ainsi que la perception de tous les dividendes et autres produits susceptibles de revenir aux parts apportées.

1.3.3 Rémunération de l'apport

En rémunération des apports désignés ci-dessus et évalués à un montant total de 6 170 758 €, il sera attribué aux différents apporteurs les éléments suivants (titres en pleine propriété et soulte) :

	Nature des droits apportés	Nombre de titres GENTEM à émettre	Valeur des titres GENTEM reçus (en euros)	Soulte
Guy TEMPEREAU	Usufruit	502 565	2 000 208,70	3,95
	Pleine propriété	46 133	183 609,34	1,70
Céline TEMPEREAU-SAUVAGE	Nue-propriété	251 185	999 716,30	0,12
	Pleine propriété	83 541	332 493,18	2,65
Audrey PROU	Nue-propriété	251 185	999 716,30	0,12
	Pleine propriété	82 322	327 641,56	3,28
Sébastien TEMPEREAU	Nue-propriété	251 185	999 716,30	0,12
	Pleine propriété	82 322	327 641,56	3,28
		1 550 438	6 170 743,24	15,22

DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

Les actions nouvelles seront créées par la société GENTEM aux termes d'une augmentation de capital.

Les parties se sont accordées pour permettre la rémunération de l'apport par un nombre entier de titres nouveaux en pleine propriété et par le versement d'une soulte en numéraire.

La société GENTEM s'engage ainsi à créer 1 550 438 actions nouvelles d'une valeur nominale de 3,80 €, soit une augmentation de capital de 5 891 664,40 €, majorée d'une prime d'apport de 279 078,84 €. Cette prime sera inscrite sur un compte de « prime d'apport » au bilan de GENTEM et sur lequel porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux de cette société.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société GENTEM sur la valeur des apports devant être effectués.

Nous avons notamment :

- ✓ obtenu des personnes en charge de l'opération les informations nécessaires pour prendre connaissance de son contexte et des modalités envisagées en marge de l'examen du contenu du contrat d'apport,
- ✓ vérifié la propriété des titres apportés,
- ✓ consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale de la société PERSIMO,
- ✓ obtenu et examiné les derniers comptes annuels sociaux de la société PERSIMO arrêtés au 31 décembre 2021,
- ✓ obtenu et examiné les derniers comptes annuels des filiales de la société PERSIMO,
- ✓ obtenu et examiné les éléments financiers depuis le 1er janvier 2022 qui nous ont été transmis de la société PERSIMO, ainsi que de ses filiales,
- ✓ examiné le contrat d'apport,
- ✓ contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de Monsieur Guy TEMPEREAU, président de la société SAS GENTEM, nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements significatifs pouvant remettre en cause l'évaluation de l'apport.

DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

2.2 Propriété et réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la propriété des titres de la société PERSIMO par les apporteurs :

- Les parts sociales appartenant à Monsieur Guy TEMPEREAU :

  - Lors de la constitution de la société, Monsieur Guy TEMPEREAU a fait apport de l'usufruit de 17 980 parts lui appartenant dans la société TG et de la pleine propriété de 59 989 parts de la société BERTHIER. En rémunération de cet apport, il a reçu 300 957 parts sociales de 5 euros chacune dans la société PERSIMO.
  - Donation de la nue-propriété de 22 572 parts sociales à ses 3 enfants le 17/12/2007.
  - Cession de 67 011 parts sociales en pleine propriété à la société elle-même pour annulation de ces titres.
  - Donation de la nue-propriété de 211 371 parts sociales à ses 3 enfants le 19/04/2018.
  - En contrepartie de l'apport des titres détenus au sein des sociétés SOCIETE CIVILE CAT, SCI TG et SCI GT effectué le 10/08/2022, Monsieur Guy TEMPEREAU a reçu 8 599 parts sociales de 5 euros chacune dans la société PERSIMO.

Ainsi, Monsieur Guy TEMPEREAU est bien propriétaire de l'usufruit de 233 943 parts sociales et de la pleine propriété de 8 592 parts sociales de la société PERSIMO faisant l'objet de l'apport.

- Les parts sociales appartenant à Madame Céline TEMPEREAU-SAUVAGE :

  - Lors de la constitution de la société, Madame Céline TEMPEREAU-SAUVAGE a fait un apport en numéraire de 10 €. En rémunération de cet apport, elle a reçu 2 parts sociales de 5 euros chacune dans la société PERSIMO.
  - Donation de la nue-propriété de 7 524 parts sociales par Guy TEMPEREAU au profit de Céline TEMPEREAU-SAUVAGE le 17/12/2007.
  - Donation de la nue-propriété de 70 457 parts sociales par Guy TEMPEREAU au profit de Céline TEMPEREAU-SAUVAGE le 19/04/2018.
  - En contrepartie de l'apport des titres détenus au sein des sociétés SOCIETE CIVILE CAT, SCI TG et SCI GT effectué le 10/08/2022, Madame Céline TEMPEREAU-SAUVAGE a reçu 15 557 parts sociales de 5 euros chacune dans la société PERSIMO.

Ainsi, Madame Céline TEMPEREAU-SAUVAGE est bien propriétaire de la nue-propriété de 77 981 parts sociales et de la pleine propriété de 15 559 parts sociales de la société PERSIMO faisant l'objet de l'apport.

DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

- Les parts sociales appartenant à Madame Audrey PROU :

  - Lors de la constitution de la société, Madame Audrey PROU a fait un apport en numéraire de 10 €. En rémunération de cet apport, elle a reçu 2 parts sociales de 5 euros chacune dans la société PERSIMO.
  - Donation de la nue-propriété de 7 524 parts sociales par Guy TEMPEREAU au profit de Audrey PROU le 17/12/2007.
  - Donation de la nue-propriété de 70 457 parts sociales par Guy TEMPEREAU au profit de Audrey PROU le 19/04/2018.
  - En contrepartie de l'apport des titres détenus au sein des sociétés SOCIETE CIVILE CAT, SCI TG et SCI GT effectué le 10/08/2022, Madame Audrey PROU a reçu 15 330 parts sociales de 5 euros chacune dans la société PERSIMO.

Ainsi, Madame Audrey PROU est bien propriétaire de la nue-propriété de 77 981 parts sociales et de la pleine propriété de 15 332 parts sociales de la société PERSIMO faisant l'objet de l'apport.

- Les parts sociales appartenant à Monsieur Sébastien TEMPEREAU :

  - Lors de la constitution de la société, Monsieur Sébastien TEMPEREAU a fait un apport en numéraire de 10 €. En rémunération de cet apport, il a reçu 2 parts sociales de 5 euros chacune dans la société PERSIMO.
  - Donation de la nue-propriété de 7 524 parts sociales par Guy TEMPEREAU au profit de Sébastien TEMPEREAU le 17/12/2007.
  - Donation de la nue-propriété de 70 457 parts sociales par Guy TEMPEREAU au profit de Sébastien TEMPEREAU le 19/04/2018.
  - En contrepartie de l'apport des titres détenus au sein des sociétés SOCIETE CIVILE CAT, SCI TG et SCI GT effectué le 10/08/2022, Monsieur Sébastien TEMPEREAU a reçu 15 330 parts sociales de 5 euros chacune dans la société PERSIMO.

Ainsi, Monsieur Sébastien TEMPEREAU est bien propriétaire de la nue-propriété de 77 981 parts sociales et de la pleine propriété de 15 332 parts sociales de la société PERSIMO faisant l'objet de l'apport.

2.3 Appréciation de la valeur de l'apport

2.3.1 Nature de l'apport et caractéristique de l'appréciation

L'apport des titres envisagé est effectué par quatre personnes physiques.

L'apport porte sur la pleine propriété de 54 815 parts sociales, la nue-propriété de 233 943 parts sociales et l'usufruit de 233 943 parts sociales, représentant globalement 99,997% du capital de la société PERSIMO.

DocuSign Envelope ID: 4F054FA6-851B-4237-8117-0D385820CEE8

2.3.2 Détermination de la valeur de l'apport et appréciation de cette valeur

La détermination de la valeur de l'apport a été obtenue selon une approche par une méthode patrimoniale basée sur une estimation de l'ensemble immobilier, propriété de la SCI PERSIMO et de ses filiales, résultant d'une actualisation de la valeur des actifs issue d'une étude réalisée en 2017 par un expert immobilier indépendant.

En vue d'apprécier la valeur des apports, nous avons :

- ✓ mis en œuvre des procédures analytiques sur les comptes sociaux de la société PERSIMO et de ses filiales au 31 décembre 2021 ;

- ✓ examiné la valeur globale de l'apport à partir de l'évaluation proposée, basée sur l'actualisation de la valeur de l'ensemble immobilier de la société PERSIMO issue de l'étude réalisée en 2017. Nous nous sommes notamment assurés de la propriété des biens immobiliers présents à l'actif du bilan de la société PERSIMO. Nous avons également comparé cette valeur globale à la valeur mathématique de la SCI PERSIMO ;

- ✓ procédé à une évaluation des biens immobiliers détenus par la société PERSIMO, ainsi que par ses filiales, en utilisant les méthodes d'évaluation par comparaison (valeur de marché) et par rendement ;

- ✓ obtenu une lettre d'affirmation du président de la société, qui nous a confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de notre mission et l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de minorer la valeur de l'apport.

A l'issue de ces travaux, et compte tenu des informations qui nous ont été communiquées sur les évènements intervenus depuis la clôture de l'exercice comptable, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valorisation des apports.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 6 170 758 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société GENTEM, majorée de la soulte.

Saint-Herblain, le 30 août 2022

Le Commissaire aux apports
In Extenso Ouest Audit

DocuSigned by:
F9D807A211C149A...
Grégory GALLE