

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 : 2021 B 30423
Numéro SIREN : 903 969 251
Nom ou dénomination : MP GESTION

Ce dépôt a été enregistré le 13/10/2021 sous le numéro de dépôt 129331

MP GESTION
97, avenue Denfert Rochereau
75014 PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ
GESTALT DEVANT ETRE APPORTÉS
À LA SOCIÉTÉ MP GESTION**

Fabrice VIDAL
Expert-Comptable - Commissaire aux Comptes

43, rue de Liège - 75008 Paris



FABRICE VIDAL

43 RUE DE LIEGE
75008 PARIS

Expert-Comptable Diplômé par l'Etat
Inscrit au tableau de l'Ordre de Paris
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

TÉLÉPHONE 33(0)1.44.90.25.25
TÉLÉCOPIEUR 33(0)1.42.94.93.29

fabrice.vidal@caderas-martin.com

MP GESTION

97, avenue Denfert Rochereau

75014 PARIS

À l'attention de l'associé unique,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique en date du 8 octobre 2021, concernant l'opération d'apport en nature de 7.299.338 actions ordinaires (les « **AO** ») de la société Gestalt S.A.S., qui serait effectué à la société MP Gestion S.A.S. par Monsieur Pierre Jude (« l'**Apporteur** »), j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en 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 par la société bénéficiaire de l'apport, augmentée de la prime d'émission.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et 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. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1. Contexte de l'opération

Cet apport s'inscrit dans le cadre plus global de l'acquisition, par voie de cession et d'apport, de la société Gestalt S.A.S. et de ses filiales (le « **Groupe** ») par MP Gestion S.A.S. (« **L'Opération** »).

1.2 Présentation des sociétés et parties en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

L'apporteur est Monsieur Pierre Jude, né le 30 décembre 1958 à Fléchin, de nationalité française et demeurant 8, rue d'Eylau, 75016 Paris.

1.2.2 Société bénéficiaire MP GESTION

La société MP Gestion (le « **Bénéficiaire** » ou « **MP Gestion** ») est une société par actions simplifiée au capital de 100 euros, dont le siège social est situé 97, avenue Denfert Rochereau, 75014 Paris, immatriculée sous le numéro d'identification unique 903 969 251 R.C.S. Paris.

Cette société a été immatriculée le 7 octobre 2021 en vue de l'acquisition de l'ensemble des titres de Gestalt S.A.S, par voie de cession et d'apport en nature.

Son capital est, à ce jour, intégralement détenu par l'Apporteur.

1.2.3 Société GESTALT dont les titres sont apportés

La société Gestalt (la « **Société** » ou « **Gestalt** ») est une société par actions simplifiée au capital de 24.881.260 euros, dont le siège social est sis 5-7, rue de Monttessuy, 75007 Paris, identifiée sous le numéro d'identification unique 531 205 946 R.C.S. Paris.

La société Gestalt a été immatriculée le 28 mars 2011 pour une durée de 99 ans qui expire le 28 mars 2110 et son siège a été transféré au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 23 juillet 2013.

À ce jour, son capital se décompose en 14.720.022 AO d'une valeur nominale d'un euro chacune et de 10.161.238 actions de préférence (les actions « **P** ») d'une valeur nominale d'un euro chacune et détenues par l'Investisseur.

La société Gestalt a pour objet en France et en tout pays :

- La propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscription de parts, d'actions, obligations et de tous titres ou droits sociaux en général,
- La prise de participation dans toutes sociétés françaises ou étrangères quel qu'en soit l'objet.
- La fourniture de toutes prestations de service, conseil, assistance à caractère économique, administratif, comptable et financier et l'accomplissement de fonctions de direction, d'animation, de gestion et de contrôle, auprès de toutes entités dans laquelle la Société détiendra une participation.
- L'étude, l'obtention, l'achat, la cession totale ou partielle, la concession, l'exploitation, la vente de tous brevets, licences, procédés, secrets de fabrication, marques de fabriques et systèmes de licences.



- La participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations industrielles ou commerciales pouvant se rattacher à l’objet précité, par voie de création de sociétés nouvelles, d’apport, de commandite, de souscription, d’achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d’alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement.
- Et, généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l’objet spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe, de nature à favoriser le développement du patrimoine social.

La Société clôture ses comptes le 31 décembre de chaque année.

Les comptes sociaux de la société au 31 décembre 2020, audités par les commissaires aux comptes, font état notamment d’un chiffre d’affaires hors taxes de 2.520 milliers d’euros (contre 2.520 milliers d’euros au 31 décembre 2019), d’un résultat d’exploitation de 125 milliers d’euros (contre 50 milliers d’euros au 31 décembre 2019) et, compte tenu d’un résultat financier de 1.883 milliers d’euros (contre 3.3021 milliers d’euros au 31 décembre 2019), d’un résultat net de 1.992 milliers d’euros (contre 3.379 milliers d’euros au 31 décembre 2019). Ses capitaux propres s’élèvent, au 31 décembre 2020, à 37.858 milliers d’euros et son total de bilan s’élève 38.267 milliers d’euros.

Les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2020, audités par les commissaires aux comptes, font état notamment d’un chiffre d’affaires hors taxes de 136.545 milliers d’euros (contre 150.143 milliers d’euros au 31 décembre 2019), d’un résultat d’exploitation de 2.980 milliers d’euros (contre 3.174 milliers d’euros au 31 décembre 2019) et d’un résultat net part du groupe de 682 milliers d’euros (contre 851 milliers d’euros au 31 décembre 2019). Ses capitaux propres consolidés s’élèvent, au 31 décembre 2020, à 28.394 milliers d’euros et son total de bilan s’élève 104.954 milliers d’euros.

La Société est la holding tête de groupe du groupe Maisons Pierre, spécialisé dans la construction traditionnelle de maisons individuelles en secteur diffus.

L’effectif moyen du groupe au cours de l’exercice 2020 est de 323.

Le Président de Gestalt est Monsieur Pierre Jude.

Ses commissaires aux comptes sont Exelmans Audit et Conseil et Laurent Nadjar & Associés.

1.3 Description de l’opération et de l’apport

Les modalités de réalisation de l’apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d’apports.

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Méthode d’évaluation retenue

L’apport est réalisé par une personne physique. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle, déterminée par les parties sur la base d’une évaluation réalisée sur la base de la valorisation de la société Gestalt telle qu’arrêtée sur la base de l’offre émise par Crédit Mutuel Equity SCR le 7 août 2021 et acceptée par les parties (« l’**Offre** »).



1.3.2 Description de l'apport

Les 7.299.338 AO apportées, représentant environ 29,34 % du capital de la société de Gestalt ont été évalués à leur valeur réelle estimée globalement à 10.854.575 euros, soit environ 1,48706 euro par action.

1.3.3 Caractéristiques essentielles de l'opération

L'opération projetée sera soumise au régime juridique de l'apport en nature pur et simple tel que fixé par les dispositions de l'article L. 225-147 du code de commerce.

L'apport sera soumis au régime prévu par l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

Les opérations sont placées sous le régime de l'article 810-I du Code général des impôts en matière de droits d'enregistrement et seront donc enregistrées gratuitement.

1.3.4 Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opérations d'apport est subordonnée à la condition suspensive ci-dessous et à sa réalisation définitive avant le 31 octobre 2021 :

Approbation du contrat d'apport et réalisation de l'augmentation de capital visée à l'article 8 du contrat d'apport par l'assemblée générale du Bénéficiaire.

1.3.5 Rémunération de l'apport

La rémunération de l'apport se fera par l'émission de 10.854.575 actions ordinaires du Bénéficiaire d'un nominal de dix centimes d'euro et émises à un prix unitaire de souscription d'un euro chacune, correspondant à leur valeur nominale augmentée d'une prime d'apport de quatre-vingt-dix centimes d'euro par action émise.

Ainsi, le prix de souscription total sera de 10.854.575 euros.

1.3.6 Avantages particuliers

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

2. DILIGENCES EFFECTUEES 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 estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer l'associé unique de MP Gestion sur la valeur de l'apport devant être effectué.

J'ai notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen des conditions et modalités de l'apport ;



- vérifié la pleine propriété des titres apportés en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- vérifié que les états financiers sociaux et consolidés de la société Gestalt ont été certifiés sans réserve au 31 décembre 2020, date de clôture du dernier exercice social ;
- pris connaissance de l'activité de la société Gestalt au regard notamment de ses comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2020 et de son plan d'affaires pour les exercices 2021 à 2025 ;
- examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- étendu les critères de valorisation à des analyses de valeur intrinsèque et analogique par comparaison avec des sociétés exerçant une activité comparable.

Enfin, j'ai obtenu une lettre d'affirmation de la part du Président de Gestalt me confirmant notamment l'absence, à la date du présent rapport, d'évènement pouvant grever la consistance des capitaux propres en date du 31 décembre 2020.

2.2 Appréciation de la valeur de l'apport

L'apport est réalisé par une personne physique..

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des titres Gestalt apportées par l'Apporteur en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du Règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (titre VII - Comptabilisation et évaluation des opérations de fusions et opération assimilées), tel que modifié notamment par le Règlement ANC n° 2017-01, et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de ma part.

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assuré de la pleine propriété par l'Apporteur des titres Gestalt objets du présent apport.

2.4 Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1 Nature de l'apport et caractéristiques de l'opération

L'apport porte sur 7.299.338 AO, représentant environ 29,34 % du capital de la Société.



2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en s'appuyant sur les modalités de valorisation de Gestalt telles que prévues dans l'Offre.

2.4.3 Valorisation des titres apportés

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritères.

Méthodes d'évaluation écartées

Dividendes

Ne pouvant préjuger de la politique de distribution susceptible d'être adoptée au cours des exercices futurs, notamment compte tenu du changement d'actionnaire majoritaire, cette méthode d'évaluation a été écartée.

Méthodes d'évaluation retenues

Évaluation selon le prix de cession tel qu'il a été déterminé par les parties en application de l'Offre

Cet apport s'inscrivant dans le contexte plus large de l'acquisition de l'intégralité des valeurs mobilières de Gestalt par MP Gestion, l'utilisation de la valeur de cession à intervenir, dans les conditions définies dans l'Offre m'apparaît adaptée en l'espèce.

Le prix total des titres émis par Gestalt a été arrêté par les parties à un montant forfaitaire et définitif égal à 37.000.000 euros, soit environ 1,48706 euro par action.

Il en découle que la valeur réelle de l'apport a été évaluée globalement à 10.854.575 euros.

Évaluation par les multiples de sociétés comparables

À titre de recoupement, j'ai effectué une approche de valorisation par les comparables qui a consisté, sur la base des dernières données de marché disponibles, à valoriser le groupe constitué de Gestalt et de ses filiales par référence à des multiples observés sur des sociétés du secteur, en privilégiant les multiples prenant en compte la rentabilité (Ebitda).

Les multiples observés ne sont pas de nature à remettre en cause la valeur de l'apport.

Évaluation par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie

À titre de recoupement également, j'ai déterminé la valeur d'entreprise du Groupe par l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie. Selon cette méthode, la valeur d'entreprise est égale à la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs que son exploitation est susceptible de générer, déduction faite des investissements nécessaires à son activité et de son endettement net à la date d'évaluation. Les flux sont actualisés à un taux qui reflète l'exigence de rentabilité du marché vis-à-vis de l'entreprise, en tenant compte d'une valeur terminale à l'horizon des prévisions. Cette valeur terminale est obtenue en actualisant à l'infini un flux de trésorerie jugé normatif en fin de période de prévisions et tenant compte d'un taux de croissance arrêté en fonction des prévisions d'inflation.

J'ai pris connaissance du prévisionnel d'activité pour la période 2021-2025.



La valorisation des titres de la Société telle qu'elle ressort de l'approche des flux futurs de trésorerie n'est pas de nature à remettre en cause la valeur de l'apport.

Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches retenues confortent la valeur d'apport pour autant que la Société réalise un niveau de croissance et de performance conforme au plan d'affaires.

Au terme de mes travaux, je n'ai pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause la valeur de l'apport dans le cadre de la présente opération en regard de mon objectif visant à m'assurer de leur non-surévaluation.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 10.854.575 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital, augmentée de la prime d'émission.

Fait à Paris, le 12 octobre 2021

Le commissaire aux apports

Fabrice VIDAL