

40 RUE D'ALSACE LORRAINE

Société par actions simplifiée au capital de 100 Euros
RCS TOULOUSE 823 455 076
Siège social : 4 ter Place Alfonse Jourdain
31000 TOULOUSE

APPORT DE PARTS SOCIALES ET D'ACTIONS PAR LA SOCIETE GTO FONCIERE A LA SOCIETE 40 RUE D'ALSACE LORRAINE

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associée unique de la société 40 RUE D'ALSACE LORRAINE en date du 18 septembre 2025, concernant l'apport en nature devant être réalisé par la société GTO FONCIERE, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport qui nous a été transmis ce jour. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et, le cas échéant, d'apprécier les avantages particuliers stipulés.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, 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 40 RUE D'ALSACE LORRAINE 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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et notre conclusion 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.**

I. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

I.1. Contexte de l'opération

Cette opération d'apport s'inscrit dans le cadre de la mise en place d'une fiducie au profit de la Société Générale.

I.2. Présentation des parties

I.2.1. Société bénéficiaire de l'apport : SAS 40 RUE D'ALSACE LORRAINE

La société 40 RUE D'ALSACE LORRAINE est une SAS, au capital de 100 euros et dont le siège social est situé 4 ter Place Alfonse Jourdain à Toulouse (31000). Elle a pour objet :

- l'acquisition, la détention, notamment par voie d'achat, d'échange, d'apport, de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- la propriété et la gestion de tous portefeuilles de valeurs mobilières, d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières, d'actions, d'obligations, de droits sociaux ou tous autres titres, détenu en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, notamment par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions de parts, d'actions, obligations et de tous titres ou droits sociaux en général ;
- à l'effet de concourir à la réalisation de l'objet social, emprunter toutes sommes, conférer toutes garanties au prêteur, se porter caution hypothécaire ;
- l'administration et la gestion du patrimoine social notamment par la conclusion de tous baux ou toutes autres conventions d'occupation onéreuse ou gratuite et par l'arbitrage des titres détenus par la société ;
- vendre ces mêmes biens ;
- et plus généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, juridiques ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, de nature à en faciliter la réalisation.

Elle est présidée par la société GTO FONCIERE, elle-même représentée par son président GROUPE THIERRY OLDAK, elle-même représentée par son président Monsieur Thierry OLDAK.

1.2.2. La société apporteuse : SAS GTO FONCIERE

La société GTO FONCIERE est une société par actions simplifiée au capital de 1 267 365,50 euros, sise 4 ter, place Alfonse Jourdain à TOULOUSE (31000) et immatriculée le 10 juillet 2015 au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro 812 533 271.

Elle a pour objet la prise de participations et intérêts, de quelque manière que ce soit, dans toutes entités, structures, entreprises et sociétés, françaises ou étrangères.

Elle est dirigée par la société GROUPE THIERRY OLDAK en qualité de président, elle-même représentée par Monsieur Thierry OLDAK.

1.2.3. Sociétés dont les actions ou les parts sont apportées

Les sociétés dont les titres sont apportés à la société 40 RUE D'ALSACE LORRAINE par la société GTO FONCIERE sont les suivantes :

NOM DE LA SOCIETE	FORME JURIDIQUE	CAPITAL SOCIAL	N° D'IMMATRICULATION AU RCS DE TOULOUSE	% DETENTION PAR GTO FONCIERE
COMMERCE ET ACQUISITIONS	SASU	62 420 euros	517 419 297	100%
21 COURS DE L'INTENDANCE	SASU	152 euros	807 786 645	100%
LE CREBILLON	SASU	152 euros	809 003 908	100%
3 RUE POIDS DE L'HUILE	SASU	5 000 euros	793 217 167	100%
SHANGHAI	SASU	100 euros	839 293 644	100%
SCI ARTS-ROME	SCI	152 euros	801 179 912	99%
SCI AVIGNON REPUBLIQUE	SCI	2 170 100 euros	824 480 735	99,99%
SCI BORDEAUX INTENDANCE	SCI	152 euros	490 607 512	99%
SCI MERCI 6-8	SCI	152 euros	751 519 133	99%

NOM DE LA SOCIETE	FORME JURIDIQUE	CAPITAL SOCIAL	N° D'IMMATRICULATION AU RCS DE TOULOUSE	% DETENTION PAR GTO FONCIERE
SCI MERCURIAL	SCI	152 euros	529 029 019	99%
SCI METRO	SCI	200 euros	851 501 759	99%
SNC LAFAYETTE	SNC	152 euros	513 132 506	99%
SNC 36 RUE SAINT ROME	SNC	152 euros	537 448 367	99%

I.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit.

I.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport à la société 40 RUE D'ALSACE LORRAINE comprend uniquement des titres de sociétés contrôlées préalablement à l'opération par la société GTO FONCIERE.

Nature et date d'effet

L'apport prendra effet à l'issue des décisions de l'associé unique de la société 40 RUE D'ALSACE LORRAINE constatant la réalisation définitive de l'augmentation de capital résultant de l'apport.

Comptes servant de base à l'opération

L'apport étant réalisé en valeur comptable, les comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération sont ceux de la société GTO FONCIERE arrêtés le 31 août 2025.

Régimes juridique et fiscal adoptés

Les apports par la société GTO FONCIERE bénéficient du régime de faveur des fusions et apports partiels d'actif prévu par les articles 210 A et 210 B du Code Général des Impôts.

I.3.2. Conditions suspensives

La réalisation des apports susvisés est expressément soumise à la réalisation préalable des conditions suspensives suivantes :

- Obtention de la lettre de mainlevée des Nantissements signée par la Société Générale ;
- Approbation par décision de l'associée unique de la société 40 RUE D'ALSACE LORRAINE de l'opération.

I.3.3. Avantages particuliers stipulés

Nous n'avons constaté aucun avantage particulier stipulé dans le contrat d'apport.

I.4. Présentation de l'apport

I.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport implique des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, les titres sont apportés pour leur valeur nette comptable dans les comptes de la société GTO FONCIERE arrêtés au 31 août 2025.

I.4.2. Description de l'apport

NOM DE LA SOCIETE	NOMBRE DE TITRES APPORTES	VALEUR COMPTABLE DES TITRES APPORTES
COMMERCE ET ACQUISITIONS	6 242	3 346 951,00 €
21 COURS DE L'INTENDANCE	100	2 300 886,00 €
LE CREBILLON	152	1 457 660,00 €
3 RUE POIDS DE L'HUILE	100	3 594 257,00 €
SHANGHAI	100	1,00 €
ARTS-ROME	99	4 218 363,48 €
SCI AVIGNON REPUBLIQUE	2 170 099	7 733 327,00 €
SCI BORDEAUX INTENDANCE	99	5 230 270,44 €
SCI MERCI 6-8	99	3 192 127,00 €
SCI MERCURIAL	99	1 367 934,48 €
SCI METRO	99	912 671,00 €
SNC LAFAYETTE	99	615 973,96 €
SNC 36 RUE SAINT ROMÉ	99	1 811 701,48 €
TOTAL DES APPORTS		35 782 123,84 €

I.4.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport, évalué à la somme totale de 35 782 123,84 euros, il sera attribué à l'apporteur 3 364 actions de la société 40 RUE D'ALSACE LORRAINE d'une valeur nominale de 1 euro.

La différence entre la valeur d'apport, soit 35 782 123,84 euros, et le montant de l'augmentation de capital de la société 40 RUE D'ALSACE LORRAINE, soit 3 364 euros, constituera une prime d'apport d'un montant de 35 778 759,84 euros à comptabiliser au compte « prime d'émission » au passif bilan de la société 40 RUE D'ALSACE LORRAINE.

A l'issue de l'opération, le capital de la société 40 RUE D'ALSACE LORRAINE s'élèvera à 3 464 euros composé de 3 464 actions d'une valeur nominale unitaire de 1 euro.

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

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à ce type de mission.

Dans ce cadre nous avons :

- Contrôlé la réalité et la pleine propriété des titres apportés et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Apprécié la valeur de l'apport retenue dans le projet de traité d'apport.

En particulier, nos diligences ont consisté à :

- Prendre connaissance du contexte et des objectifs de la présente opération d'apport ;
- Echanger avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et financières envisagées ;
- Examiner le projet de traité d'apport ;
- Vérifier le respect de la réglementation comptable en matière de la valorisation de l'apport ;
- Prendre connaissance des travaux d'évaluation des actifs immobiliers détenus par les sociétés dont les titres sont apportés au 30 juin 2025, réalisés par le cabinet CUSHMAN & WAKEFIELD ;
- Examiner les informations financières des sociétés participant à l'opération ;
- Obtenir une lettre d'affirmation de la part de Monsieur Thierry OLDAK, confirmant notamment l'absence d'évènements ou de faits susceptibles d'affecter de manière significative la valeur d'apport.

2.2. Appréciation de la méthode d'évaluation de l'apport et de sa conformité avec la réglementation comptable

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties ont convenues de retenir la valeur nette comptable des titres.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme à la réglementation comptable relative au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3. Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par la société GTO FONCIERE des titres objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

2.4.1 Approche retenue par les parties

La méthode d'évaluation des titres apportés est la valeur nette comptable qui ressort de la situation intermédiaire de la société GTO FONCIERE arrêtée au 31 août 2025.

2.4.2. Appréciation du commissaire aux apports

Nous avons examiné les travaux d'évaluations des titres apportés. Nous n'avons aucun commentaire à formuler.

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 35 782 123,84 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société 40 RUE D'ALSACE LORRAINE (3 364 euros) majoré de la prime d'apport (35 778 759,84 euros).

Fait à TOULOUSE, le 31 octobre 2025

ACTEVA

Commissaire aux apports

Arnaud PUJOL

Associé