

ACTE RECTIFICATIF AU PROJET DE TRAITE DE SCISSION DU 27 JUIN 2022

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- **La société PELLIN ET CIE OUEST**, société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros dont le siège social est situé 1 rue Antoine de Saint-Exupéry – (35235) THORIGNE-FOUILLARD et identifiée au système SIREN sous le numéro RCS RENNES 421 362 138,

Représentée par Monsieur François GUERIN, agissant en qualité de Président de la société CETIH Développement, elle-même agissant en qualité de Présidente de la société CETIH Renov, elle-même agissant en qualité de Présidente de la société PELLIN ET CIE OUEST, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des décisions de l'associé unique en date du 27 juin 2022,

DE PREMIERE PART

Ci-après dénommée la « **Société Scindée** » ou « **PELLIN ET CIE OUEST** »

ET

- **La société CETIH Renov Bretagne**, société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros dont le siège social est situé Zone Industrielle Kernevez – 3 rue Paul Sabatier – (29000) QUIMPER et identifiée au système SIREN sous le numéro RCS QUIMPER 504 049 065,

Représentée par Monsieur François GUERIN, agissant en qualité de Président de la société CETIH Développement, elle-même agissant en qualité de Présidente de la société CETIH Renov, elle-même agissant en qualité de Présidente de la société CETIH Renov Bretagne, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des décisions de l'associé unique en date du 27 juin 2022,

DE DEUXIEME PART

Ci-après dénommée la « **Société Bénéficiaire 1** » ou « **CETIH Renov Bretagne** »

ET

- **La société CETIH Renov Pays de Loire**, société à responsabilité limitée au capital de 30.000 euros dont le siège social est situé rue Marco Polo – (44340) BOUGUENAIIS et identifiée au système SIREN sous le numéro RCS NANTES 489 805 523,

Représentée par Monsieur Baptiste GADONNA, agissant en qualité de gérant de la société CETIH Renov Pays de Loire, dûment habilité à l'effet des présentes dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des décisions collectives des associés en date du 27 juin 2022,

DE TROISIEME PART

Ci-après dénommée la « **Société Bénéficiaire 2** » ou « **CETIH Renov Pays de Loire** »

Les sociétés CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire seront ci-après dénommées ensemble les « **Sociétés Bénéficiaires** ».

La Société Scindée et les Sociétés Bénéficiaires seront ci-après individuellement dénommées une « **Partie** » et collectivement, les « **Parties** ».

EXPOSÉ PRÉALABLE

La société PELLIN ET CIE OUEST a pour activité principale tous travaux d'amélioration de l'habitat comprenant notamment la vente et/ou pose d'isolation thermique de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes solaires/photovoltaïques et aérovoltaiques, de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes de production d'eau chaude sanitaire, de chaudières gaz, de chauffage, fumisterie et plomberie, d'électricité, de menuiseries extérieures/intérieures, de traitement des bois et des toitures, de systèmes de traitement de l'eau, l'air et humidité, de désinfection des surfaces par voie aérienne, et plus généralement tous travaux de restauration de tous corps d'état et toute activité ambulante se rattachant à l'objet social

La société CETIH Renov (RCS NANTES 820 979 896) a décidé, en sa qualité de société mère de la société PELLIN ET CIE OUEST, de procéder à une scission de ladite société au profit des sociétés CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire, ses filiales, sociétés autonomes et juridiquement indépendantes.

Cette scission s'effectuera par apport de l'activité de PELLIN ET CIE OUEST aux sociétés CETIH Renov Bretagne et CETIH Renov Pays de Loire.

Plus précisément, la société PELLIN ET CIE OUEST sera scindée et elle transfèrera simultanément :

- sa branche d'activité Bretagne correspondant à son activité de travaux d'amélioration de l'habitat comprenant notamment la vente et/ou pose d'isolation thermique de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes solaires/photovoltaïques et aérovoltaiques, de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes de production d'eau chaude sanitaire, de chaudières gaz, de chauffage, fumisterie et plomberie, d'électricité, de menuiseries extérieures/intérieures, de traitement des bois et des toitures, de systèmes de traitement de l'eau, l'air et humidité, de désinfection des surfaces par voie aérienne, en région Bretagne (ci-après dénommée, la « **Branche d'Activité BRETAGNE** ») ;
- sa branche d'activité Pays de Loire correspondant à son activité de travaux d'amélioration de l'habitat comprenant notamment la vente et/ou pose d'isolation thermique de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes solaires/photovoltaïques et aérovoltaiques, de ventilations mécaniques et climatisation, de systèmes de production d'eau chaude sanitaire, de chaudières gaz, de chauffage, fumisterie et plomberie, d'électricité, de menuiseries extérieures/intérieures, de traitement des bois et des toitures, de systèmes de traitement de l'eau, l'air et humidité, de désinfection des surfaces par voie aérienne, en région Pays de la Loire (ci-après dénommée, la « **Branche d'Activité PAYS DE LOIRE** »).

La Branche d'Activité BRETAGNE et la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE, sont dénommées ensemble ci-après les « **Branches d'Activité** ».

Les transferts des Branches d'Activité seront réalisés par voie de scission conformément aux articles L 236-1 et suivants du Code de Commerce.

Aux termes d'un projet de traité de scission en date du 27 juin 2022 (le « **Traité de Scission** »), les Parties ont fixé les conditions et les modalités de la scission de la société PELLIN ET CIE OUEST et, dans ce cadre, ont fixé la rémunération de l'apport par la société PELLIN ET CIE OUEST de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE au profit de la société CETIH Renov Pays de Loire. Les Parties souhaitant corriger l'erreur contenue dans ces modalités de rémunération, elles ont décidé de conclure le présent acte (ci-après désignée l' « **Acte Rectificatif** ») en vue de modifier l'article 2.2.11 du Traité de Scission.

CECI RAPPELÉ, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

I. OBJET DE L'ACTE RECTIFICATIF

Par le présent Acte Rectificatif, les Parties conviennent expressément de remplacer la rédaction de l'article 2.2.11 figurant dans le Traité de Scission, par la rédaction suivante :

Les autres dispositions du Traité de Scission non modifiées par le présent Acte Rectificatif restent en vigueur sans changement.

« 2.2.11 REMUNERATION DE L'APPORT DE LA BRANCHE D'ACTIVITE PAYS DE LOIRE

2.2.11.1 Détermination du rapport d'échange

Sur la base des méthodes d'évaluation figurant en **Annexe 2.2.11.1** des présentes et des valeurs réelles calculées pour la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE apportée par la Société Scindée et des titres de la société CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) :

- S'agissant de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE apportée, la valeur retenue est une valeur réelle de 1.443.000 euros ;
- S'agissant de la Société Bénéficiaire 2, la valeur retenue est une valeur réelle des titres de la société CETIH Renov Pays de Loire, soit sur la base de 100 parts sociales composant son capital social, un montant total retenu pour 1.444.000,00 euros, soit un montant de 14.440,00 euros par part sociale de CETIH Renov Pays de Loire.

En conséquence, pour les besoins de la rémunération de l'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE, le rapport d'échange est fixé comme suit :

$$1.443.000 \text{ €} / 14.440,00 \text{ €} = 99,93 \text{ arrondi à } 100$$

Il s'en suit que l'apport de la Branche d'Activités PAYS DE LOIRE est consenti et accepté moyennant l'attribution aux associés de la Société Scindée de CENT (100) parts sociales d'une valeur nominale de TROIS CENTS (300) euros émises par la société CETIH Renov Pays de Loire en contrepartie de la valeur réelles des biens et droits apportés au titre de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE apportée par la Société Scindée, de telle sorte que les porteurs d'actions de la Société Scindée auront les mêmes droits et les mêmes obligations que les porteurs de parts de CETIH Renov Pays de Loire (Société Scindée 2).

Les associés de la Société Bénéficiaire 2 feront leur affaire personnelle des rompus au titre du rapport d'échange et du nombre de part sociales à créer visés ci-avant.

2.2.11.2 Augmentation de capital de CETIH Renov Pays de Loire

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté que les associés de PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) recevront en rémunération de l'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE à CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), CENT (100) parts sociales de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), de TROIS CENTS (300) euros chacune de valeur nominale, à créer par CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) qui augmentera ainsi son capital d'un montant de TRENTE MILLE (30.000,00) euros.

En conséquence, CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) procédera à une augmentation de son capital social d'un montant de TRENTE MILLE (30.000,00) euros, pour le porter de TRENTE MILLE (30.000,00) euros à SOIXANTE MILLE (60.000,00) euros, par création de CENT (100) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de TROIS CENTS (300) euros.

Chacune des CENT (100) parts sociales nouvelles sera directement attribuée à CETIH Renov, associée unique de la Société Scindée.

Ces CENT (100) parts sociales nouvelles (n° 101 à n° 200) porteront quant à elles jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} septembre 2021.

À compter de cette date, elles seront entièrement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôt en sorte que toutes les actions de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tous remboursements effectués pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation.

2.2.11.3 Prime de scission – Réduction de capital

La différence entre la valeur nette comptable des biens et droits apportés de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE (soit 256.282,00 euros) et la valeur nominale des parts sociales qui seront créées par CETIH Renov Pays de Loire au titre de l'augmentation du capital susvisée (soit 30.000,00 euros), égale en conséquence à DEUX CENT VINGT-SIX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DEUX (226.282) euros, constituera une prime de scission qui sera inscrite au passif du bilan de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

Il est précisé qu'il sera proposé à l'assemblée générale des associés de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2) appelée à statuer sur la scission d'autoriser le Gérant de ladite société à :

- *imputer sur la prime de scission l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la scission, ainsi que toutes sommes nécessaires à la reprise des engagements de la Société Scindée par la Société Bénéficiaire 2 des apports ;*
- *imputer le cas échéant sur la prime de scission la différence entre la valeur nominale des parts sociales de la Société Bénéficiaire 2 qui seront annulées par elle, et leur valeur d'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE ;*
- *prélever sur la prime de scission la somme nécessaire pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après réalisation de la scission ;*
- *prélever sur la prime de scission tout passif omis ou non révélé concernant les biens transférés.*

Toutefois, PELLIN ET CIE OUEST (Société Scindée) est propriétaire de 50 parts sociales de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), de sorte que si la scission se réalise, cette dernière recevra CINQUANTE (50) de ses propres parts sociales.

Ne pouvant détenir ses propres parts sociales, elle procédera immédiatement à une annulation desdites parts sociales par réduction de son capital social d'un montant de QUINZE MILLE (15 000) euros, correspondant à la valeur nominale desdites propres parts sociales qui lui ont été transférées et qui se trouveront de ce fait annulées.

La différence entre la valeur nominale des parts sociales ainsi annulées et leur valeur d'apport de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE sera imputée sur les réserves disponibles de CETIH Renov Pays de Loire (Société Bénéficiaire 2), y compris la prime de scission, dans les conditions visées ci-avant. »

Les autres dispositions du Traité de Scission non modifiées ou complétées par le présent Acte Rectificatif restent en vigueur sans changement.

II. DISPOSITIONS DIVERSES

2.1 Intégralité de l'accord des Parties

Le présent Acte Rectificatif représente avec le Traité de Scission l'intégralité de l'accord entre les Parties quant à la Branche d'Activité Apportée.

2.2 Droit applicable - Règlement des litiges

Le présent Acte Rectificatif est soumis au droit français.

Tous litiges pouvant s'élever entre les Parties concernant son interprétation, son exécution, sa validité ou autre, seront soumis à la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la cour d'appel de RENNES.

2.3 Élection du domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites et pour toutes significations et notifications, les représentants des sociétés en cause, ès-qualité, élisent domicile aux sièges respectifs desdites sociétés.

III. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

3.1 En application de l'article 1375 du code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du même code, et que le procédé permet à chaque signataire de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

3.2 En accord entre les Parties, le présent Acte Rectificatif est signé grâce à la plateforme DocuSign (i) permettant la remise d'un exemplaire numérique de l'Acte Rectificatif à chacun des Parties et (ii) garantissant que le présent Acte Rectificatif est établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité et que la signature électronique utilisée consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

3.3 Les présentes feront foi de l'écriture et de la signature des Parties.


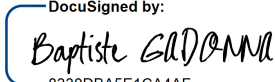
Les Parties déclarant expressément (i) accepter la signature de l'Acte Rectificatif par l'intermédiaire du système de signature électronique DocuSign et (ii) se dispenser de la remise d'un quelconque original.

*
* *

Date de signature : le 28/07/2022

Signé électroniquement.

Parties :	Signatures :
<p>Pour la société PELLIN ET CIE OUEST Pour la société CETIH Renov Pour la société CETIH Développement Monsieur François GUERIN</p>	<p>DocuSigned by: <i>François GUERIN</i> 47B627B0E7814FE...</p>

Parties :	Signatures :
<p>Pour la société CETIH Renov Bretagne Pour la société CETIH Renov Pour la société CETIH Développement Monsieur François GUERIN</p>	<p>DocuSigned by:  47B627B0E7814FE...</p>
<p>Pour la société CETIH Renov Pays de Loire Monsieur Baptiste GADONNA</p>	<p>DocuSigned by:  8330DBA5E1CA4AF...</p>

Annexe 1

Méthode d'évaluation de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE - Méthode d'évaluation des titres de la société CETIH Renov Pays de Loire - Calcul de la parité d'échange

1/Calcul de la valeur réelle des titres de CETIH Renov Pays de Loire (Société bénéficiaire 2)

Calcul sur la base des DCF 5 ans, en ne tenant pas compte de la mise en location gérance du fonds de Laval/Le Mans, opérée au 1/9/21. Les DCF sont donc calculés comme si cette opération n'avait pas lieu.

Toutefois, en raison des pertes générées lors du 1^{er} quadrimestre 2021/2022 (9/21 – 12/21), il a été décidé d'intégrer dans les DCF la perte prévisionnelle de CETIH Renov Pays de Loire, tenant compte de la location gérance, afin de prendre en compte dans la valorisation cette perte intercalaire.

1/Calcul des DCF

Nature	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Flux de trésorerie	-601	-49	29	159	291
Taux d'actualisation	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Coefficient d'actualisation	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5
Flux de trésorerie actualisés	-575	-43	23	118	197
Flux de trésorerie actualisés cumulés (1)	-575	-618	-595	-478	-280

Nature	Montant
Flux de trésorerie Normatif	226
Taux d'actualisation	9,00%
Taux de croissance à l'infini	1,00%
Valeur terminale	2 821
Taux d'actualisation	9,00%
Coefficient d'actualisation	4,5
Valeur terminale actualisée (2)	1 914

$$\begin{aligned}
 & \text{FTN} \\
 & \text{TA} \\
 & \text{TC} \\
 & = \text{FTN} / (\text{TA} - \text{TC})
 \end{aligned}$$

Résultat :

Nature	Montant
Flux de trésorerie actualisés sur 5 ans (1)	-280
+ Activation IS théorique non consommé	89
Valeur terminale actualisée (2)	1 914
Valeur d'usage	1 723

2) Valorisation des titres CR PDL

Nature	Montant
Valeur d'usage de l'activité CR PDL	1 723
Trésorerie nette (1)	-279
Valorisation des titres	1 444
Pourcentage détenu	100,00%
Valorisation de la société dans son ensemble	1 444

On arrive à une valeur réelle d'entreprise pour la société CETIH RENOV PAYS DE LOIRE de 1 444Keuros.

2/Calcul de la valeur réelle des titres de la branche d'activité PAYS DE LOIRE apportée par PELLIN et CIE OUEST à CETIH RENOV PAYS DE LOIRE

Méthode retenue : ANC de la branche d'activité PAYS DE LOIRE apporté+ valorisation des fonds de commerce suivants : Fonds de Cholet/Mazières en 2018 et Fonds de Laval/Le Mans en 2021, nets d'IS. L'ANC correspond à la valeur comptable des apports faits par PELLIN et CIE OUEST à CETIH RENOV PAYS DE LOIRE tels que figurant dans le traité de scission, à savoir 256 K€.

Pour les fonds, il est retenu une méthode de capitalisation de l'EBITDA moyen des exercices 19/20/21 (multiple de 6), en procédant à certains retraitements d'homogénéisation.

Dans la mesure où CETIH RENOV PAYS DE LOIRE exploite déjà le fonds de Cholet-Mazières, il convient de calculer la valeur de ce fonds sur la base de l'EBITDA de CETIH RENOV PAYS DE LOIRE, en retenant un prorata égal à la quote-part de chiffre d'affaires réalisée par l'agence de Cholet/Mazières sur l'exercice clos le 31/8/2021.

Pour le fonds de Laval/Le Mans, l'EBITDA retenu est celui de PELLIN et CIE OUEST affecté d'un prorata égal à la quote-part de chiffres d'affaires réalisé par cette agence sur l'exercice clos le 31/8/2021.

On arrive aux valeurs suivantes en K€ :

	EBITDA retraité	EBITDAx6
CRPDL	320	1 920
PELLIN	309	1 854

Et ensuite :

Entité	Agences	% CA	Valeur du fonds	
CRPDL	Cholet/Tours	42,3%	812	(1920x42,3%)
PELLIN	Le Mans Laval	43,3%	803	(1854x43,3%)

Ensuite la valeur réelle de la branche d'activité PAYS DE LOIRE apportée par PELLIN à CETIH RENOV PAYS DE LOIRE est de :

Situation nette apportée 31/8/21		256
Fonds Cholet		812
Fonds Laval		803
-IS sur fonds	26,50%	-428
TOTAL		1 443

On arrive à une valeur réelle de la Branche d'Activité PAYS DE LOIRE de 1 443 Keuros.