

CASA PAAJE
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 €
RCS RENNES 989 846 175

5 bis, rue de Brizeux
35700 RENNES

--- : ---

Rapport du commissaire aux apports
Apport de titres
de la société TERIDIS
à la société CASA PAAJE

AEC Commissariats

Cocerto Audit
24 rue de la Rigourdière - CS 41738
35517 Cesson Sévigné Cedex
02 99 83 87 88
rennes@cocerto.fr

CASA PAAJE
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 €
RCS RENNES 989 846 175

5 bis, rue de Brizeux
35700 RENNES

--- : ---

Rapport du commissaire aux apports
Apport de titres
de la société TERIDIS
à la société CASA PAAJE

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 15 juin 2026 concernant l'apport des titres de la société TERIDIS au profit de la société CASA PAAJE, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L 227-1 et L 225-14 du Code de commerce.

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

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

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

1 PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Présentation de l'opération

L'opération envisagée consiste en l'apport à la société CASA PAAJE de :

- 51 813 actions de la société TERIDIS détenues en pleine propriété par Monsieur Charles COMPAGNON,
- 120 892 actions de la société TERIDIS détenue en nue-propriété par Monsieur Charles COMPAGNON,

Cet apport sera rémunéré par l'attribution d'actions de la société CASA PAAJE.

L'opération d'apport a pour objectif de placer les actifs de personnes physiques au sein d'une société holding.

1.2 Sociétés concernées

1.2.1 Société TERIDIS, société dont les titres sont apportés

La société TERIDIS est une société par actions simplifiée au capital de 4 215 887 euros divisé en 518 115 actions de 8,14 euros de valeur nominale chacune. Son siège social est situé Espace Performance – Centre Alphasis – Bâtiment C2 - 35760 SAINT GREGOIRE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 504 817 552.

Ainsi qu'il résulte de l'article 4 de ses statuts, la société TERIDIS a pour objet :

- Prestations de conseil et assistance en matière de gestion, administration, marketing, finance, technique et foncière auprès d'autres entreprises,
- Prestations de transactions immobilières et commerciales, de gestion de locations, d'administration de biens, d'intermédiation et de promotion immobilière,
- Prise de participations ou d'intérêts directe ou indirecte, dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières et sous quelque forme que ce soit, par voie d'apport, souscription ou achat d'actions, d'obligations ou autres titres, création de sociétés nouvelles, fusions,
- Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou développement.

Sa durée est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Son exercice social commence le 1^{er} juillet et se termine le 30 juin de chaque année.

1.2.2 Société CASA PAAJE, société bénéficiaire de l'apport

Conformément aux statuts, la société CASA PAAJE est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros divisé en 1 000 actions de 1 euro de valeur nominale chacune. Son siège social est situé 5 bis, rue de Brizeux, 35700 - RENNES.

Ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts, la société CASA PAAJE a pour objet :

- La prise de participation ou d'intérêts dans des sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières, la contribution au développement financier des filiales et l'exercice de mandats sociaux, non rémunérés, dans des sociétés filiales ou non ;
- L'activité de gestion patrimoniale de portefeuilles : l'acquisition, la souscription ou l'ouverture, la propriété et la gestion, la vente, pour son propre compte, d'un ou plusieurs contrats de capitalisation, de comptes sur livret et dépôts à terme, de titres de créances diverses, d'un ou plusieurs portefeuilles de valeurs mobilières, droits sociaux ou instruments financiers, ainsi que les versements, rachats ou retraits sur ces contrats, comptes ou portefeuilles ;
- L'activité de gestion patrimoniale immobilière : l'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, la conservation et l'exploitation par bail ou autrement de tous immeubles ou parties d'immeubles, bâtis ou non bâtis, de tous biens et droits représentatifs de tels immeubles, la vente de ces biens ou droits dans le cadre d'un arbitrage patrimonial.

Sa durée est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Son exercice social commence le 1^{er} juillet et se termine le 30 juin de chaque année.

1.3 Description des apports et méthode d'évaluation retenue

L'apport en nature est constitué par :

- 51 813 actions de la société TERIDIS détenues en pleine propriété par Monsieur Charles COMPAGNON et évaluées à 1 630 037 €, soit 31,46 € de valeur unitaire,
- 120 892 actions de la société TERIDIS détenues en nue-propriété par Monsieur Charles COMPAGNON et évaluées à 3 422 453 €, soit 28,31 de valeur unitaire.

S'agissant d'un apport de titres effectué par une personne physique, les parties ont procédé à une évaluation des actions apportées à la valeur réelle.

1.4 Rémunération des apports

En rémunération de l'apport évalué à 5 052 490 €, il sera attribué à Monsieur Charles COMPAGNON 5 052 490 nouvelles actions de la société CASA PAAJE, en pleine propriété, de 1 euro de valeur nominale chacune.

1.5 Modalités fiscales

Conformément aux dispositions de l'article 150-O-B ter du Code général des impôts, le présent apport de droits sociaux bénéficie du régime du report d'imposition de la plus-value.

2 APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences effectuées

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont notamment consisté en :

- La prise de connaissance du contexte général de l'opération et de sa finalité par entretien auprès des conseils du dirigeant,
- L'analyse du projet de contrat d'apport,

- Le contrôle de la réalité et de la propriété des titres apportés et de l'absence d'éléments réduisant leur libre disposition,
- La revue des principaux postes des comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2025 de la société TERIDIS, en s'appuyant sur le dossier de travail de l'expert-comptable,
- La consultation des documents financiers et juridiques, utiles à l'accomplissement de notre mission,
- L'appréciation des méthodes de valorisation des apports retenues et le contrôle de leur correcte mise en œuvre,
- Le contrôle de l'absence d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports jusqu'à la date du présent rapport.

2.2 Appréciation de la valeur des apports

Conformément au règlement ANC n°2014-03 modifié par le règlement ANC n°2017-01, s'agissant d'un apport de titres effectué par une personne physique, cette opération est réputée être réalisée sous contrôle distinct.

En conséquence, les parties ont procédé à une évaluation des actions apportées à la valeur réelle.

Les 51 813 actions en pleine propriété et les 120 892 actions en nue-propriété de la société TERIDIS, dont l'apport est envisagé, ont été évaluées par les parties à la somme de 5 052 490 €, représentatif d'une valorisation retenue pour 100 % du capital de TERIDIS en pleine propriété de 16 300 000 €.

Cette valorisation, issue d'un rapport d'évaluation établi par le cabinet Forvis Mazars – AOS Ouest en date du 23 décembre 2025, résulte d'une approche patrimoniale, en partant des derniers comptes annuels arrêtés au 30 juin 2025, avec projection des résultats au 31 décembre 2025, et avec réévaluation des ensembles immobiliers détenus par la société TERIDIS, ses filiales ou sous-filiales. Cette réévaluation a été déterminée par application de méthodes par capitalisation et par comparaison, en s'appuyant notamment sur des rapports d'expertise du cabinet CBRE pour les trois principaux ensembles immobiliers et d'avis de valeur externes récents.

Une partie des apports portent sur la nue-propriété des titres de la société TERIDIS. La valeur de la nue-propriété a été déterminée par différence entre la valeur des titres en pleine propriété, telle que mentionnée ci-avant, et la valeur de l'usufruit. La valeur de l'usufruit a été évaluée à partir d'une approche mixte pondérée, par application des méthodes suivantes :

- Actualisation des flux des distributions de résultat observées sur les trois derniers exercices,
- Actualisation des flux futurs de distribution de résultat sur la base des perspectives de résultat et de la stratégie de distribution de dividendes prévue sur les prochains exercices,
- Application du barème défini à l'article 669 du Code général des impôts.

Ces méthodes de valorisation nous semblent pertinentes et nous avons contrôlé leur correcte application.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation du dirigeant mentionnant l'absence de faits ou d'évènements intervenus depuis le 30 juin 2025 susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Aux termes de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause la valeur des titres apportés.

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 5 052 490 €, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal à la valeur nominale des actions à émettre par la société CASA PAAJE, bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Cesson Sévigné

Le 19 juin 2026

AEC COMMISSARIATS - Cocerto Audit

Yves BOUTRUCHE

Commissaire aux apports