

2PMD GROUP
société par actions simplifiée

Siège social :
6 Place du Souvenir
86130 Saint-Georges-Lès-Baillargeaux

Société en cours d'immatriculation

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR LA VALEUR DE L'APPORT DES TITRES EFFECTUE

par Monsieur Damien PAILLER, détenus dans la SAS « FUTURIMMO » et la SAS
« MTJ INVEST »

à la société par actions simplifiée « 2PMD GROUP »

Etabli dans le cadre des articles L.227-1 et L.225-147 du code de commerce

2PMD GROUP
société par actions simplifiée

Siège social :
6 Place du Souvenir
86130 Saint-Georges-Lès-Baillargeaux

Société en cours d'immatriculation

Aux actionnaires de 2PMD GROUP SAS,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, concernant l'apport en nature des titres FUTURIMMO SAS et MTJ INVEST SAS par Monsieur Damien PAILLER (ci-après « l'apporteur ») au profit de la société 2PMD GROUP SAS, nous avons établi le présent rapport prévu par les articles L.227-1 et L.225-147 du Code de commerce.

L'apport envisagé concernant l'apport en pleine propriété de 100 actions de la société FUTURIMMO SAS et 34 actions de la société MTJ INVEST SAS, est décrit dans les « traités d'apport en nature » annexés aux statuts constitutifs de la société 2PMD GROUP SAS. 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 applicables à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre des 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.

Notre rapport de commissaire aux apports comprendra les chapitres suivants :

- Présentation de l'opération et description de l'apport
- Diligences et appréciation de la valeur de l'apport
- Conclusion

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

1.1 CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le cadre d'un projet de restructuration juridique, il a été décidé d'apporter 100 % des actions de la société FUTURIMMO SAS et 34 % des actions de la société MTJ INVEST SAS détenues par Monsieur Damien PAILLER à la société 2PMD GROUP SAS, société en cours d'immatriculation.

- Monsieur Damien PAILLER : 100 actions, soit 100 % de la société FUTURIMMO SAS ;
- Monsieur Damien PAILLER : 34 actions, soit 34 % de la société MTJ INVEST SAS ;

1.2 PRESENTATION DES SOCIETES

1.2.1 Société bénéficiaire de l'apport

La société 2PMD GROUP est une société par actions simplifiée au capital de 134 460 euros dont le siège social est situé 6 Place du Souvenir 86130 Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, Société en cours d'immatriculation, représentée par son Président Madame Mélanie PAILLER.

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la prise de participation et la gestion de parts sociales, actions et valeurs mobilières dans toute société civile ou commerciale,
- la mise en œuvre de la politique générale du groupe, l'animation des sociétés qu'elle contrôle ou sur lesquelles elle exerce une influence notable en participant activement à la définition de leurs objectifs et de leur politique économique,

- l'assistance financière, administrative, comptable et plus généralement le soutien en matière de gestion à toutes sociétés du groupe par tous moyens,
- tous conseils et prestations de services.

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés.

La société clôture son exercice le 31 août de chaque année.

Le capital social de la société 2PMD GROUP société par actions simplifiée sera divisé en 134 460 actions de 1 euro, réparties de la manière suivante :

• Madame Mélanie PAILLER propriétaire de 1 360 actions (apport en numéraire)	1 360
• Monsieur Damien PAILLER propriétaire de 133 100 actions (apport en nature)	133 100
Total actions	134 460

Ces 133 100 actions sont souscrites par l'apporteur et portent jouissance à compter de la signature des statuts, qui intervient concomitamment à la signature du présent traité.

1.2.2 Société dont les titres sont apportés

« FUTURIMMO » est une société par actions simplifiée au capital de 100 euros dont le siège social est situé 2bis Rue des Sycomores 86130 Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, immatriculée sous le numéro 911 712 495 R.C.S. de Poitiers et dont le capital est divisé en 100 actions, de 1 euro chacune, représentée par son Président Damien PAILLER.

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

Toutes opérations immobilières, industrielles et commerciales se rapportant à :

- La création, l'acquisition, la location, de tout bien immobilier.
- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissement, fonds de commerce, usines, ateliers.
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou connexe ;
- Toute opération quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

Monsieur Damien PAILLER représente la société es-qualité de Président, ayant tous pouvoirs à cet effet.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 24 mars 2022.

L'exercice social est clos le 31 décembre de chaque année.

« MTJ INVEST » est une société par actions simplifiée au capital de 100 euros dont le siège social est situé 27 Route du Château de Vayres 86130 Saint-Georges-Lès-Baillargeaux, immatriculée sous le numéro 927 887 745 R.C.S. de Poitiers et dont le capital est divisé en 100 actions, de 1 euro chacune, représentée par son Président Damien PAILLER.

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

Toutes opérations immobilières, industrielles et commerciales se rapportant à :

- La création, l'acquisition, la location, de tout bien immobilier.
- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissement, fonds de commerce, usines, ateliers.
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- La participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- Toute opération quelconque contribuant à la réalisation de cet objet.

Monsieur Damien PAILLER représente la société es-qualité de Président, ayant tous pouvoirs à cet effet.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 29 avril 2024.

L'exercice social est clos le 31 mai de chaque année.

1.2.3 Liens entre les parties

L'apporteur est actionnaire de 100 % (Monsieur Damien PAILLER : 100 %) de la société FUTURIMMO SAS dont les actions font l'objet du présent apport. Le présent apport concerne 100 % des actions composant le capital de la société FUTURIMMO SAS.

L'apporteur est actionnaire de 34 % (Monsieur Damien PAILLER : 34 %) de la société MTJ INVEST SAS dont les actions font l'objet du présent apport. Le présent apport concerne 34 % des actions composant le capital de la société MTJ INVEST SAS.

1.3 DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

L'opération d'apport des actions de la société FUTURIMMO SAS (100 actions) et des actions de la société MTJ INVEST SAS (34 actions) à 2PMD GROUP SAS répond à une nécessité de restructuration juridique.

Monsieur Damien PAILLER (100 actions sur 100, soit 100 %) apporte 100 % des actions de la société FUTURIMMO SAS qu'il détient en pleine propriété.

Monsieur Damien PAILLER (34 actions sur 100, soit 34 %) apporte 34 % des actions de la société MTJ INVEST SAS qu'il détient en pleine propriété.

L'apport sera soumis au régime juridique de droit commun des apports en nature pure et simple visé aux articles L.225-8 et L.225-14 du code de commerce sur renvoi des articles L.227-1 et L.225-147 du Code de commerce.

Les parties déclarent que ladite opération bénéficie du régime du report d'imposition, conformément aux dispositions de l'article 150-0 B Ter du Code Général des Impôts.

S'agissant d'un apport pur et simple, l'apporteur bénéficie de l'exonération de tout droit d'enregistrement conformément à l'article 810 bis du Code Général des Impôts.

1.3.2 Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport des actions de la société FUTURIMMO SAS et des actions de la société MTJ INVEST SAS à 2PMD GROUP SAS, « l'apporteur » recevra de 2PMD GROUP SAS 133 100 actions de 1 euro de valeur nominale :

- Monsieur Damien PAILLER : 133 100 actions,

1.4 PRESENTATION DE L'APPORT

1.4.1 Méthode d'évaluation de l'apport

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 (abrogé par l'ANC n°2014-3) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties selon une méthode dite « économique » en retenant pour chacune des sociétés la valeur réévaluée des immeubles diminuée de la trésorerie nette au 31 décembre 2025.

Pour la SAS FUTURIMMO :

Valeur réévaluée des immeubles	465 000,00
- Trésorerie nette au 31/12/2025	-358 187,76
Valeur des titres	106 812,24

Pour la SAS MTJ INVEST :

Valeur réévaluée des immeubles	212 500,00
- Trésorerie nette au 31/12/2025	-134 915,93
Valeur des titres	77 584,07

Les parties ont retenu une valorisation globale à 133 100 euros, pour les 100 % et 34 % apportés respectivement des sociétés FUTURIMMO SAS et MTJ INVEST SAS.

1.4.2 Description de l'apport

L'apporteur (Monsieur Damien PAILLER) apporte à la société 2PMD GROUP SAS qui l'accepte, sous les garanties ordinaires et de droit, et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives

présentées au « §Condition(s) suspensive(s) » des traités d'apport, de la pleine propriété de 100 actions de la société FUTURIMMO SAS et de la pleine propriété de 34 actions de la société MTJ INVEST SAS d'une valeur nominale respective de 1 euro qu'il détient, représentant 100 % et 34 % du capital desdites sociétés.

Il déclare qu'il dispose librement des actions apportées lesquelles sont libres de tout nantissement. Les 100 actions de la société FUTURIMMO SAS et les 34 actions de la société MTJ INVEST SAS, objet du présent apport, ont été évaluées en considération, principalement d'une valorisation globale, à ce jour, de 133 100 euros, pour les 100 % des actions composant le capital social de la société 2PMD GROUP SAS.

L'apport sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties selon une méthode dite « économique » en retenant pour chacune des sociétés la valeur réévaluée des immeubles diminuée de la trésorerie nette au 31 décembre 2025.

Pour la SAS FUTURIMMO :

Valeur réévaluée des immeubles	465 000,00
- Trésorerie nette au 31/12/2025	-358 187,76
Valeur des titres	106 812,24

Pour la SAS MTJ INVEST :

Valeur réévaluée des immeubles	212 500,00
- Trésorerie nette au 31/12/2025	-134 915,93
Valeur des titres	77 584,07

En retenant cette méthodologie, la valorisation globale des sociétés FUTURIMMO SAS et MTJ INVEST SAS s'établit à 133 100 euros, pour les 100 % et 34 % des actions apportées.

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

2.1 DILIGENCES EFFECTUEES

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à apprécier la valeur des titres apportés, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire.

Ces diligences ne relèvent pas d'une mission d'audit ou d'un examen limité. Elles n'impliquent pas non plus une validation du régime fiscal applicable à l'opération. Elles ne sauraient non plus être assimilées à une mission de « due diligences » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention.

Notre rapport ne peut donc être utilisé dans un autre contexte que celui de cet apport.

Cette mission, conformément aux dispositions légales, prend fin avec le dépôt de notre rapport et il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs, survenus éventuellement entre la date de notre rapport et la date de signature de l'acte approuvant cet apport.

Enfin, dans le cadre de l'opération qui est soumise à votre approbation, nous ne formulons aucun avis d'ordre financier, fiscal, patrimonial ou comptable de quelque nature que ce soit.

Notre mission a pour objet d'éclairer les actionnaires de la société 2PMD GROUP SAS sur la valeur de l'apport devant être effectué par l'apporteur, à la date de signature des statuts entérinant l'apport en nature.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission, et 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 du contenu du projet d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Pris connaissance de l'activité des sociétés FUTURIMMO SAS et MTJ INVEST SAS au regard des comptes arrêtés au 31 décembre 2025 (comptes annuels), et des données d'activité (chiffre d'affaires) à la date du présent rapport,
- Examiné l'approche d'évaluation mises en œuvre par les parties et notamment la valorisation fournie,
- Reçu copie des statuts des sociétés parties à l'opération ainsi que le Kbis des sociétés existantes à la date de nos travaux,
- Reçu copie certifiée conforme du registre de titres des sociétés FUTURIMMO SAS et MTJ INVEST SAS à la date de nos travaux,
- Revu les résultats dégagés par FUTURIMMO SAS et MTJ INVEST SAS au titre des exercices comptables clos au 31 décembre 2025 (comptes annuels),
- Vérifié l'absence de faits ou d'évènements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports, jusqu'à la date du présent rapport, ceci en particulier par l'obtention d'une lettre d'affirmation signée par le Président des sociétés FUTURIMMO SAS et MTJ INVEST SAS.

2.2 APPRECIATION DE LA METHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

L'apport des titres est effectué par des personnes physiques. En conséquence, il n'entre pas dans le champ d'application du règlement CRC n°2004-01 du 4 mai 2004 (abrogé par l'ANC n°2014-3) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et doit être évalué à la valeur vénale.

Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions des sociétés FUTURIMMO SAS et MTJ INVEST SAS en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme au principe exposé dans le bulletin Cncc n° 156 de mars 2009 et n'entraîne, en conséquence, aucun commentaire de notre part.

2.3 REALITE DE L'APPORT

Les contrôles effectués sur les éléments déterminant les actifs et passifs apportés ne font pas apparaître d'anomalie susceptible de remettre en cause leur valeur.

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par « l'apporteur » des actions FUTURIMMO SAS et MTJ INVEST SAS, objet du présent apport.

2.4 APPRECIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS

L'apport porte sur des actions représentant 100 % du capital de la société FUTURIMMO SAS et 34 % du capital de la société MTJ INVEST SAS.

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant la méthode dite « économique ».

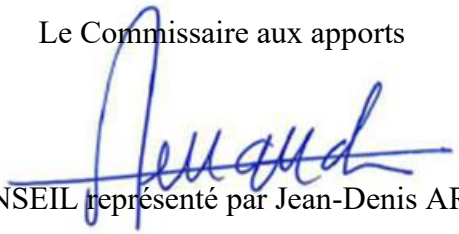
Selon cette approche, la valorisation des 100 actions de la société FUTURIMMO SAS et des 34 actions de la société MTJ INVEST SAS s'établit à 133 100 euros pour les 100 % et 34 % apportés.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des titres de FUTURIMMO SAS et MTJ INVEST SAS apportés s'élevant à **133 100 euros (cent trente-trois mille cent 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 2PMD GROUP SAS, bénéficiaire de l'apport.

Fait à BRON, 10 août 2026

Le Commissaire aux apports


RÉL CONSEIL représenté par Jean-Denis ARNAUD