

Patrick RIOU
9 rue Choron 75009 PARIS

EXPERT COMPTABLE DIPLOME
INSCRIT AU TABLEAU DE L'ORDRE DE PARIS

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

7 & CO S.A.S.

Apport de titres de participation des sociétés ISOSPACE S.A.S., RETAIL PARTNERS S.A.S. et ARTISAL S.A., détenus par les sociétés SUHALI S.A.R.L. et VISUALIS S.A.R.L. à la société 7 & CO S.A.S.

Rapport du Commissaire aux Apports sur la valeur des apports établi en application de l'article 225-147 du Code de Commerce

7 & CO S.A.S.

Apport de titres de participation de la société RETAIL PARTNERS S.A.S. détenus par les sociétés SUHALI S.A.R.L., VISUALIS S.A.R.L., SELLEN S.A.R.L. et PACAY S.A.R.L. à la société 7 & CO S.A.S.

Rapport du Commissaire aux Apports sur la valeur des apports établi en application de l'article 225-147 du Code de Commerce

Messieurs les Associés,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui m'a été confiée par décision unanime des associés en date du 8 novembre 2024, et conformément aux dispositions de l'article L.225-147 du code de Commerce, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports en nature de titres de la société RETAIL PARTENERS S.A.S., apports réalisés par les sociétés SUHALI S.A.R.L., VISUALIS S.A.R.L., SELLEN S.A.R.L. et PACAY S.A.R.L. au profit de la société 7 & CO S.A.S.

Les apports envisagés sont décrits dans le traité d'apport en nature, signé par les gérants des sociétés apporteurs en date du 6 décembre 2024.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes 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 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 des apports. 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.

Mon rapport est établi selon le plan suivant :

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

- 1.1 Les parties concernées
- 1.2 Motif de l'opération
- 1.3 Conditions de l'opération
- 1.4 Désignation des apports
- 1.5 Evaluation des apports

2. VERIFICATIONS EFFECTUEES ET APPRECIATION

- 2.1 Diligences accomplies
- 2.2 Appréciation de la valeur des apports

3. CONCLUSION

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ENVISAGEE, EVALUATION ET REMUNERATION DES APPORTS

1.1 Les parties concernées

Les apporteurs

Les apporteurs personnes morales, souhaitent apporter la totalité des titres qu'ils détiennent à la société 7&CO S.A.S. Les apporteurs sont les suivants :

- La société SUHALI S.A.R.L. au capital de 50.000 €, divisé en 5.000 parts de 10 €, dont le siège social se situe au 6 Allée des Champs 78110 Le Vésinet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles en date du 29 janvier 2010 sous le numéro 493 661 680.
- La société VISUALIS S.A.R.L. au capital de 1.200 €, divisé en 100 parts de 12 €, dont le siège social se situe au 17 Cour des Messageries 91310 Montlhéry, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry en date du 9 juillet 2014 sous le numéro 803 415 678.
- La société SELLEN S.A.R.L. au capital de 1.000 €, divisé en 1000 parts de 1 €, dont le siège social se situe au 402 Grande Rue 17 78955 Carrière sous Poissy, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles en date du 2 janvier 2020 sous le numéro 879 136 000.
- La société PACAY S.A.R.L. au capital de 1.000 €, divisé en 100 parts de 10 €, dont le siège social se situe au 10 rue de Penthievre 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris en date du 1^{er} septembre 2017 sous le numéro 831 814 983.

Société bénéficiaire des apports

La société bénéficiaire des apports est la société 7 & CO S.A.S. Cette société a été enregistrée sous forme de société par actions simplifiée le 6 mars 2020 au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 882 649 650. Le capital s'élève à 4.127.992 €, divisé en 4.127.992 actions de nominal 1 € intégralement libérées. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions. Le siège social est fixé au 6 Allée des Champs 78110 Le Vésinet.

Ainsi qu'il ressort de l'article 2 des statuts, la société a pour objet en France et à l'étranger :

- *La prise de participations ou d'intérêts de toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières ;*
- *La gestion de ces participations ainsi que l'exercice de tous droits y attachés ;*
- *La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.*

Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Titres de la société apportée

Titres RETAIL PARTNERS

La société RETAIL PARTNERS S.A.S. est une société par actions simplifiée au capital de 50.000 €, divisé en 5.000 actions de 10 € de nominal, ayant son siège social 24-26 rue Louis Pasteur 92100 Boulogne Billancourt et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 12 juin 2012 sous le numéro 752 101 436, puis au registre du commerce et des sociétés de Nanterre suite au transfert de son siège social de Paris à Boulogne Billancourt.

Ainsi qu'il ressort de l'article 4 des statuts, la société a pour objet en France et dans tous les pays :

- *La commercialisation de mobilier dans le secteur des magasins, succursales, chaînes de magasins de la distribution, magasins seuls et de toutes natures,*
- *La conception et la fabrication de mobilier dans le secteur des magasins, succursales, chaînes de magasins de la distribution, magasins seuls et de toutes natures,*
- *L'activité d'ingénierie, bureaux d'études ou de services, ainsi que l'étude, la conception, la réalisation de toutes prestations de décoration, aménagements, rénovation, agencements d'équipement et généralement toutes implantations immobilières,*
- *La réalisation de toutes infrastructures et bâtiments en tout corps d'état ainsi que l'activité de contractant général et de conception et de réalisation « clé en main » de tous travaux, agencement, rénovation,*
- *La promotion de l'image de marque des personnes morales de droit privé et de droit public, par tous moyens, et notamment la construction, l'aménagement, la décoration intérieure, la signalisation, le mobilier et matériel de tous espaces publics et privés,*
- *Toute activité de conseil pour tous les produits et services à destination de toute industrie, tout commerce et service, sous quelque forme que ce soit, pour son compte ou en participation et par tous procédés, moyens, actuels ou futurs,*
- *La prise de participations directes ou indirectes, par tous moyens, dans toutes entreprises, société ou groupements français ou étrangers, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'acquisition de tous titres et droits, d'options d'achat, de fusions, et de toute autre manière.*

Le capital de la société RETAIL PARTNERS S.A.S. est totalement libéré. Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions. Les sociétés apporteurs détiennent 1.500 actions, respectivement 1.201 actions pour SUHALI S.A.R.L., 239 pour VISUALIS S.A.R.L., 45 pour SELLEN S.A.R.L. et 15 pour PACAY S.A.R.L. sur les 5.000 actions composant le capital.

1.2 Motif de l'opération

Les associés ont souhaité mettre en œuvre cette opération en vue d'une simplification de l'organisation juridique du groupe et permettra à terme de faciliter des opérations de fusions envisagées pour les filiales.

1.3 Conditions de l'opération

Valeur des apports

L'opération envisagée implique des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement 2017-01 du 5 mai 2017 de l'Autorité de Normes Comptable (ANC). Dès lors, l'apport des titres est réalisé à la valeur comptable.

APPORTEURS	VALEUR COMPTABLE DES APPORTS
	RETAIL PARTNERS
SUHALI S.A.R.L.	289 621
VISUALIS S.A.R.L.	57 635
SELLEN	10 852
PACAY	3 617
TOTAL	361 725

La valeur totale des apports s'élève donc à 361.725 €.

Aspects fiscaux

En application des dispositions de l'article 210 B du code général des impôts, les sociétés apporteurs et la société bénéficiaire déclarent opter pour le régime de faveur des apports partiels d'actifs.

Rémunération des apports

Le nominal des actions 7 & CO S.A.S. s'élevant à 1 €, il sera attribué aux apporteurs 361.725 actions de la société 7 & CO S.A.S. réparties de la manière suivante :

SUHALI S.A.R.L.	289.621 actions
VISUALIS S.A.R.L.	57.635 actions
SELLEN S.A.R.L.	10.852 actions
PACAY S.A.R.L.	3.617 actions

Conditions suspensives

Il n'existe aucune condition suspensive permettant la réalisation des opérations, hormis la tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire de la société bénéficiaire pour approuver l'augmentation de capital résultant des apports.

1.4 Désignation des apports

Les apporteurs apportent à la société 7 & CO S.A.S. la totalité des titres qu'ils possèdent dans la société RETAIL PARTNERS S.A.S. soit respectivement :

APPORTEURS	Nombre de titres apportés
	RETAIL PARTNERS
SUHALI S.A.R.L.	1.201
VISUALIS S.A.R.L.	239
SELLEN S.A.R.L.	45
PACAY	15

1.5 Evaluation des apports

La société bénéficiaire des apports détient préalablement à l'opération 70% des titres de la société dont les titres sont apportés. L'apport complémentaire ne confère donc pas à la société bénéficiaire le contrôle sur la société dont les titres sont apportés. Il ne s'agit donc pas de l'apport d'une branche complète d'activité. L'opération n'entre donc pas dans le champ d'application des opérations de fusions et l'apport doit être valorisé à sa valeur réelle.

La valeur retenue par les parties pour les apports correspond au prix des dernières transactions intervenues en 2024.

2. VERIFICATIONS EFFECTUEES ET APPRECIATION

2.1 Diligences accomplies

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 les associés de la société 7 & CO S.A.S. sur la valeur des apports devant être effectués par les sociétés SUHALI S.A.R.L. , VISUALIS S.A.R.L. , SELLEN S.A.R.L. et PACAY S.A.R.L.

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 du contenu du projet de traité d'apport ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- vérifié que les états financiers de la société dont les titres font l'objet de l'apport ont été certifiés sans réserve au 31 décembre 2023 date de clôture du dernier exercice social de la société ayant fait l'objet d'une approbation à la date de mon rapport;
- pris connaissance de l'activité des sociétés dont les titres sont apportés au regard des états financiers ou situations comptables arrêtée au 30 juin 2024 ainsi que des prévisions d'atterrissage pour l'exercice en cours ;
- revu avec le Management les prévisions d'exploitation futures.

2.2 Appréciation de la valeur des apports

Titres RETAIL PARTNERS

La valeur des titres apportés s'élève globalement à 361.725 €.

Les principales données chiffrées (en K€) de la société sont les suivantes au cours des deux derniers exercices clos (date de clôture 31 décembre) et au 30 juin 2024, soit sur 6 mois :

	31 décembre 2022	31 décembre 2023	30 juin 2024
Chiffre d'affaires ¹⁴⁸	3.116	3.034	1.376
Résultat d'exploitation	227	114	148
EBITDA	98	226	151
Résultat Net	77	85	111
Capitaux propres	466	481	512
Ratio			
EBITDA / Chiffre d'affaires	3,14 %	7,45 %	11,0 %

Le commissaire aux comptes a certifié sans réserve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Par ailleurs le management m'a confirmé que le résultat net attendu pour l'exercice 2024 serait de l'ordre de 250 K€ pour un chiffre d'affaires de 2.9 M€ environ. Ainsi les capitaux propres attendus attendraient 650 K€.

Approches de valorisation

Par comparaison aux capitaux propres

Les apporteurs apportent conjointement 30 % des titres, soit une quote-part des capitaux propres de l'entreprise de 195 K€ environ. La valeur nette des titres apportés serait donc supérieure à la valeur des capitaux propres correspondant. Cependant cette approche ne prend pas en compte les résultats futurs attendus par la société. Elle ne doit donc pas être retenue.

Par application d'un multiple d'EBITDA

Les prévisions d'exploitation de l'exercice en cours révèlent une sensible augmentation de la rentabilité déjà constatée au 30 juin. Sur la base d'un résultat net attendu de 225 K€, l'EBITDA se situerait à 275 K€.

Le multiple d'EBITDA retenu pour des transactions des entreprises du secteur « Constructions et Matériaux » se situe à une moyenne de 4,5 à 5 (source NIMBO construction et services) pour les entreprises de la taille de RETAIL PARTNERS S.A.S.

La société n'étant pas endettée et la trésorerie nette ressortant positive à 233 K€ au 30 septembre 2024, la valorisation de 100% des titres par application d'un multiple d'EBITDA serait de l'ordre de 1.470 K€ à 1.600 K€.

La valeur des titres apportés soit 30% du capital serait donc comprise entre 440 K€ et 480K€.

Par la méthode des DCF

Sur la base d'une approche très pessimiste du business plan reprenant les hypothèses suivantes :

- croissance du chiffre d'affaires de 1% par an,
- croissance des charges d'exploitation de 2,5% par an, tout en tenant compte de synergies évaluées à 25K€ en 2025,

il en découlerait un EBITDA en valeur terminale équivalent à celui de l'exercice 2023, le taux moyen d'EBITDA décroissant d'année en année.

RETAIL PARTNERS

	2023 R	2024 E	2025 E	2026 E	2027 E	2028 E	VT
Ventes	3 034	2 900	2 929	2 958	2 988	3 018	3 020
Coûts	-2 932	-2 625	-2 716	-2 784	-2 854	-2 925	-2 925
EBITDA	102	275	213	174	134	93	95
Marge Ebitda	3,36%	9,48%	7,27%	5,88%	4,48%	3,08%	3,15%

Sous l'hypothèse d'un taux d'impôt constant de 25% et d'un cout moyen pondéré du capital de 10%, sans variation significative du besoin en fonds de roulement, d'un endettement net négatif (trésorerie positive au 30 septembre 2024 de 233K€), la valeur de l'entreprise s'élèverait à 1.285 K€, soit un montant de 385 K€ pour 30% du capital.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports s'élevant à 361.725 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant du capital émis en rémunération par la société bénéficiaire de l'apport.

Fait à Paris le 9 décembre 2024



Patrick RIOU