RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

2CED DÉVELOPPEMENT
Société par Actions Simplifiée
8, Allée Baco
44000 Nantes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS DE TITRES DE LA SOCIETE 2CED HOLDING

(Avril 2025)

SEFAC

SEFAC

2CED DÉVELOPPEMENT
Société par Actions Simplifiée
[redacted]

(la « **Société** »)

Monsieur,

En exécution de la mission de Commissaire aux apports qui nous a été confiée par votre décision en date du 15 avril 2025, nous vous présentons notre rapport, prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce, sur la description des apports en nature et l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués à la société **2CED DÉVELOPPEMENT** par des personnes dénommées (ci-après les « **Apporteurs** »).

La valeur des apports a été arrêtée dans le projet de traité d'apport d'actions qui nous a été communiqué.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. À cet effet, nous avons effectué les 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 en rémunération des apports.

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 vous est présenté selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération et description des apports**

2. **Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**

3. **Conclusion**

I. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Économie générale de l'opération et description des apports

La société **2CED HOLDING** (980 413 009 RCS Nantes) est la société holding de la société **2CED** (792 209 967 RCS Nantes) ayant pour activité la conception et la commercialisation d'un système de consommation collaborative via internet et applications mobiles sous la marque AlloVoisins, et toutes activités y relatives (ensemble le « **Groupe 2CED** »).

L'opération envisagée s'inscrit dans le cadre de l'acquisition, par voie de cession et d'apport, de l'intégralité du capital et des droits de vote de la société **2CED HOLDING** par la société **2CED DÉVELOPPEMENT**, conformément aux termes du projet d'acte intitulé « *Protocole d'accord relatif à l'acquisition de 100% des actions de 2CED HOLDING et d'une action de 2CED* » dont la signature doit intervenir le 29 avril 2025 (le « **Protocole** »).

Dans ce contexte, il est ainsi prévu que les « **Apporteurs** » fassent apport à la société **2CED DÉVELOPPEMENT**, la société « **Bénéficiaire** », de 9.761.083 actions de la société **2CED HOLDING**, réparties comme suit :

- 7.168.910 actions de préférence de catégorie 1 (les « **ADP 1** ») ;
- 74.999 actions de préférence de catégorie 2 (les « **ADP 2** ») ; et
- 2.517.174 actions ordinaires.

1.2. Présentation des sociétés concernées par l'opération

1.2.1. Société Bénéficiaire des apports

La société **2CED DÉVELOPPEMENT**, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 941 737 322, a son siège social à Nantes (44000) – 8, Allée Baco. Son capital social s'élève à mille (1.000) euros et est divisé en mille (1.000) actions ordinaires d'un (1) euro de valeur nominale chacune, toutes d'une seule catégorie, intégralement libérées.

La Société **2CED DÉVELOPPEMENT** a pour objet en France et/ou à l'étranger :

- la prise de toutes participations dans toutes entreprises ou sociétés, quel qu'en soit la nature juridique ou l'objet, par voie d'acquisition de parts ou d'actions, souscription, apport ou autrement ;
- la gestion et la disposition de ses participations ;
- l'animation des filiales et participations directes ou indirectes et la réalisation à leur profit de toutes prestations de services et de conseil ;
- l'assistance et le conseil à toutes sociétés en matière de fusion acquisition et dans les domaines commercial, administratif, gestion, stratégie de développement, marketing, finance, négociation, etc. ;
- l'acquisition, la gestion, l'administration, la mise en valeur, la transformation, la licence de tous droits de propriété intellectuelle ;

- l'octroi de toutes cautions ou garanties au profit de toute société de son groupe ou dans le cadre de l'activité normale de toutes sociétés de son groupe et toutes opérations autorisées aux termes de l'article L. 511-7, 3 du Code monétaire et financier ;
- et plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement.

1.2.2. Sociétés dont les titres sont apportés

Les apports consentis par les **Apporteurs** portent sur des actions de la société **2CED HOLDING**, société par action simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 980 413 009, ayant son siège social à [redacted] Son capital social s'élève à 9.413.481 euros et est divisé en 9.413.481 actions d'un (1) euro de valeur nominale chacune, intégralement souscrites et libérées, réparties comme suit :

- 4.282.833 actions ordinaires ;
- 5.055.649 actions de préférence de catégorie 1 (les « **ADP 1** ») ; et
- 74.999 actions de préférence de catégorie 2 (les « **ADP 2** »).

La Société a également émis et attribués 5.055.649 obligations convertibles à bons de souscriptions d'actions (les « **OCABSA** »), 397.400 bons de souscription de parts de créateur d'entreprise (les « **BSPCE** ») et 24.999 actions attribuées gratuitement, actuellement en période d'acquisition (les « **AGADP 2** »).

Préalablement à la réalisation de l'opération envisagée, les OCABSA seront converties en ADP 1 et les BSPCE seront exercés, de sorte qu'à la date de réalisation, le 29 avril 2025, le capital social de la Société sera divisé en :

- 4.282.833 actions ordinaires ;
- 372.563 actions de préférence de catégorie A (les « **ADP A** ») ;
- 10.111.298 **ADP 1** ; et
- 99.998 **ADP 2** (dont 24.999 **AGADP 2** en cours de période d'acquisition jusqu'au 8 novembre 2025).

La Société **2CED HOLDING** a pour objet en France et/ou à l'étranger :

- la prise de toutes participations dans toutes entreprises ou sociétés, quel qu'en soit la nature juridique ou l'objet, par voie d'acquisition de parts ou d'actions, souscription, apport ou autrement ;
- la gestion et la disposition de ses participations ;
- l'animation des filiales et participations directes ou indirectes et la réalisation à leur profit de toutes prestations de services et de conseil ;
- l'assistance et le conseil à toutes sociétés en matière de fusion acquisition et dans les domaines commercial, administratif, gestion, stratégie de développement, marketing, finance, négociation, etc. ;

- l'acquisition, la gestion, l'administration, la mise en valeur, la transformation, la licence de tous droits de propriété intellectuelle ;
- l'octroi de toutes cautions ou garanties au profit de toute société de son groupe ou dans le cadre de l'activité normale de toutes sociétés de son groupe et toutes opérations autorisées aux termes de l'article L. 511-7, 3 du Code monétaire et financier ;
- et plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser, directement ou indirectement, le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement.

1.2.3. Les Apporteurs

Selon les termes du projet du traité d'apports, les **Apporteurs** sont :

- **W3**, société à responsabilité limitée au capital de 585.000 euros dont le siège social est à 110, rue Charles Nungesser - 29490 Guipavas et le numéro unique d'identification est le 509 686 267 RCS Brest ;
- **IMAVENIR**, société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros dont le siège social est à 44, rue de la Champagnère - 44115 Basse-Goulaine et le numéro unique d'identification est le 519 844 625 RCS Nantes ;
- **FPCI Ciclad 7**, fonds professionnel de capital investissement régi par le Code monétaire et financier représenté par sa société de gestion Ciclad Gestion, société à responsabilité limitée au capital de 256.264 euros dont le siège social est à Paris (75008) – 22, avenue Franklin Roosevelt et le numéro unique d'identification est le 429 562 267 RCS Paris ;
- **Ciclad Capital 7**, société par actions simplifiée au capital de 300 euros dont le siège social est situé au 22, avenue Franklin Roosevelt - 75008 Paris et le numéro unique d'identification est le 950 737 791 RCS Paris ;
- **Roland TRIPARD**, né le [redacted] à [redacted] et demeurant [redacted] ;
- **TOO'GEZER**, société à responsabilité limitée de droit belge dont le siège social est situé Chaussée de Tournai 52/1 – 7520 Ramegnies-Chin (Belgique) et le numéro unique d'identification est le BE 0467.654.618.

1.3. Évaluation des apports

Au plan comptable, l'Apport n'entre pas dans le champ d'application du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014, tel que modifié par le règlement ANC n°2019-06 du 8 novembre 2019, dès lors que cet Apport ne confère pas le contrôle de la société 2CED Holding à la Société Bénéficiaire.

Les apports doivent ainsi être transcrits dans les comptes de la société bénéficiaire pour leur valeur réelle.

La valeur globale des apports s'élève ainsi à 36.222.752,02 euros et se présente comme suit :

Actions 2CED HOLDING apportées							
Apporteurs	#AO	PU AO (€)	#ADP 1	PU ADP 1 (€)	#ADP 2	PU ADP 2 (€)	Valorisations (€)
W3	1 118 996	3,70			33 214	30,81	5 163 263,55
IMAVENIR	1 398 178	3,70			41 785	30,81	6 460 225,73
FPCI Ciclad 7			4 963 000	3,43			17 029 944,71
Ciclad Capital 7			248 150	3,43			851 497,24
Roland Tripard			191 234	3,43			656 196,75
TOO'GEZER			1 766 526	3,43			6 061 624,04
Total	**2 517 174**		**7 168 910**		**74 999**		**36 222 752,02**

1.4. Rémunération des apports

En rémunération des apports, il sera procédé à l'attribution d'actions nouvelles de la société **2CED DÉVELOPPEMENT** :

- 11.023.496 actions de préférence de catégorie 3 d'un (1) euro de valeur nominale chacune (les « **ADP 3** »), émises au pair ;
- 13.599.261 actions de préférence de catégorie 1B d'un (1) euro de valeur nominale chacune (les « **ADP 1B** »), émises au pair ;
- 74.999 actions de préférence de catégorie 2B d'un (1) euro de valeur nominale chacune (les « **ADP 2B** »), émises au prix de 8,00 euros (soit une prime d'apport unitaire de 7,00 euros) ;
- 11.0000.000 obligations convertibles en ADP 1B nouvelles à chacune desquelles serait attaché un bon de souscription d'actions donnant doit à la souscription d'une (1) **ADP 1B** (les « **OCABSADP 1B** ») émises à un prix unitaire d'un (1) euro.

Apporteurs	Valeur des titres apportés (€)	Titres 2CED DÉVELOPPEMENT reçus en rémunération des apports						Soulte (€)
		#ADP 3	#ADP 1B	#ADP 2B	#OCBSA	Prime d'apport (€)	Valorisations (€)	
W3	5 163 263,55	4 897 551		33 214		232 498,00	5 163 263,00	0,55
IMAVENIR	6 460 225,73	6 125 945		41 785		292 495,00	6 460 225,00	0,73
FPCI Ciclad 7	17 029 944,71		9 414 700		7 615 244		17 029 944,00	0,71
Ciclad Capital 7	851 497,24		470 735		380 762		851 497,00	0,24
Roland Tripard	656 196,75		362 766		293 430		656 196,00	0,75
TOO'GEZER	6 061 624,04		3 351 060		2 710 564		6 061 624,00	0,04
Total	**36 222 752,02**	**11 023 496**	**13 599 261**	**74 999**	**11 000 000**	**524 993,00**	**36 222 749,00**	**3,02**

La différence entre la valeur totale des apports et le prix de souscription global de l'émission des actions du **Bénéficiaire**, s'élevant à la somme de 3,02 euros constituera une soulte à laquelle les **Apporteurs** renonceront expressément et irrévocablement.

Il convient de préciser qu'en raison de la rémunération des apports par l'octroi d'obligations convertibles en actions lors de la réalisation des apports et de l'incertitude qui existe à ce jour, quant à la réalisation d'une augmentation de capital future si ces bons de souscription d'actions ne sont pas ou sont partiellement exercés, notre mission de Commissaire aux apports revêt, vue sous l'angle juridique, un caractère particulier qui ne nous empêche pas d'exécuter notre mission en appréciant la valeur des apports en nature.

1.5. Bases de l'opération

Pour établir les bases et conditions de ces apports, la valeur des titres apportés de la société **2CED HOLDING** a été déterminée sur la base des comptes annuels au 31 décembre 2024, du budget 2025 et de ses perspectives d'exploitation à horizon 2030.

La valeur de l'apport découle d'un accord global entre les parties dans le cadre de l'acquisition, par voie de cession et d'apport, de l'intégralité du capital et des droits de vote de la société **2CED HOLDING** par la société **2CED DÉVELOPPEMENT**. Ainsi, le Protocole fixe la valeur de l'intégralité des titres (en supposant toutes les valeurs mobilières donnant accès à son capital totalement exercées) de la société à m€ 55.

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 de société **2CED HOLDING** ont été certifiés sans réserve par le Commissaire aux comptes.

1.6. Charges et conditions des apports

Les conditions et modalités des apports à votre société sont détaillées dans le projet de traité d'apport d'actions qui nous a été communiqué.

En résumé et sans que cette liste soit exhaustive, les conditions suspensives sont les suivantes :

- l'établissement et le dépôt au greffe du tribunal de commerce compétent d'un rapport par le Commissaire aux apports comportant une appréciation de la valeur de l'Apport et des avantages particuliers éventuels ; et
- au vu de ce rapport, l'approbation de l'Apport, de son évaluation et de sa rémunération ainsi que de l'octroi d'avantages particuliers éventuels, et la constatation de la réalisation de l'émission des Actions Nouvelles par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'Apport, par les associés de la Société Bénéficiaire.

La réalisation des conditions visées ci-dessus devra intervenir au plus tard le 29 avril 2025, étant précisé qu'à défaut, le Traité sera considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part et d'autre.

II. DILIGENCES ACCOMPLIES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences accomplies

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- vérifier la réalité des actifs apportés ;
- contrôler la valeur attribuée aux apports ;
- nous assurer que les événements intervenus dans la société **2CED HOLDING** (société dont les titres sont apportés) depuis sa dernière date de clôture, n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports et demander à la direction une lettre d'affirmation.

Nos travaux ont principalement consisté à :

- nous entretenir avec les différents intervenants afin de prendre connaissance du contexte général et des modalités juridiques, fiscales, comptables et financières de l'opération ;
- analyser le projet de traité d'apport d'actions ;
- prendre connaissance du projet de « *Protocole d'accord relatif à l'acquisition de 100% des actions de 2CED HOLDING et d'une action de 2CED* » ;
- prendre connaissance du rapport d'évaluation des actions de préférence de la société **2CED HOLDING** émis par un cabinet indépendant ;
- prendre connaissance des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 de la société **2CED HOLDING**, du budget 2025 ainsi que des perspectives d'exploitation de la société à horizon 2030 ;
- prendre connaissance des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 de la société **2CED** ;
- prendre connaissance du rapport du Commissaires aux comptes de la société **2CED HOLDING** au titre des comptes annuels clos au 31 décembre 2024 ;
- prendre connaissance du rapport du Commissaires aux comptes de la société **2CED** au titre des comptes annuels clos au 31 décembre 2024.

Nous avons mis en œuvre des diligences visant à nous assurer de la pleine propriété et de la libre disposition des titres apportés.

Notre mission, telle que définie par les textes en vigueur, ne comporte pas l'émission d'une opinion sur la rémunération des apports.

Nos diligences ont été effectuées dans le cadre d'une intervention particulière ayant pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis ; elle ne constitue, en conséquence, ni une mission d'audit, ni une mission d'examen limité.

2.2. Appréciation de la valeur des apports

La société **2CED HOLDING** est la société holding de la société **2CED** ayant pour activité la conception et la commercialisation d'un système de consommation collaborative via internet et applications mobiles sous la marque AlloVoisins, et toutes activités y relatives.

L'opération envisagée s'inscrit dans le cadre de l'acquisition, par voie de cession et d'apport, de l'intégralité du capital et des droits de vote de la société **2CED HOLDING** par la société **2CED DÉVELOPPEMENT**, conformément aux termes du projet d'acte intitulé « *Protocole d'accord relatif à l'acquisition de 100% des actions de 2CED HOLDING et d'une action de 2CED* » dont la signature doit intervenir le 29 avril 2025 (le « **Protocole** »).

La valeur des apports découle d'un accord global entre les parties dans le cadre de la prise de contrôle directe par la société **2CED DÉVELOPPEMENT** de la société **2CED HOLDING** fixant la valeur des titres (en supposant toutes les valeurs mobilières donnant accès à son capital totalement exercées) de la société à m€ 55.

L'intervention lors de cette opération d'acquisition de professionnels éclairés, d'investisseurs financiers d'une part, après analyse approfondie de la valeur du **Groupe 2CED** et des vendeurs d'autre part, associés ayant une pleine connaissance du **Groupe 2CED**, permet de conclure à la réalité du prix de marché négocié. La valeur induite par cette transaction constitue donc une référence incontournable représentative de la valeur de marché de la Société à la date de ce rapport.

Il est à noter par ailleurs que la valeur d'une action apportée est égale à la valeur d'une action cédée.

- Afin de respecter le principe d'une évaluation multicritères, les principales approches d'évaluation ont été envisagées. La sélection des méthodes retenues a été établie en tenant compte des spécificités du **Groupe 2CED**, de son marché et des informations disponibles.

Sur le fondement des comptes annuels au 31 décembre 2024, du budget 2025 et des perspectives d'exploitation de la société **2CED HOLDING** et de sa filiale, établies par les parties à l'opération, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires pour nous assurer que la valeur des apports n'était pas surévaluée.

- Pour cela, nous avons recherché la valeur économique du **Groupe 2CED** en appliquant, notamment, la méthode de l'actualisation des flux futurs de trésorerie.

Elle correspond à la somme des flux de trésorerie d'exploitation disponibles prévisionnels, actualisés au coût des capitaux engagés, diminuée de la dette financière nette et incluant une valeur terminale.

Cette approche nous semble appropriée aux sociétés du **Groupe 2CED** dont les résultats doivent être appréciés non pas à court terme mais à moyen et long terme.

Cette méthode est traditionnellement considérée comme la plus adaptée à l'évaluation d'une société dans la mesure où elle permet de tenir compte des caractéristiques propres de son activité (potentiel de développement et niveaux de marge notamment).

Elle a été effectuée sur le fondement d'un Plan d'affaires à horizon 2030 du **Groupe 2CED** communiqué par la Direction et dont les hypothèses ont fait l'objet d'une analyse et d'une validation par les intervenants sur le dossier.

Il convient de préciser que tout plan d'affaires est fondé sur des données prévisionnelles, qui, par nature, présentent des éléments d'incertitude. Aussi, les réalisations sont susceptibles de différer de manière significative des hypothèses actuellement retenues du fait notamment des conditions macro-économiques dont les conséquences ne peuvent être pleinement appréhendées à ce stade.

La valeur ainsi obtenue à partir de la méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie corrobore la valeur des titres de la société **2CED HOLDING** et donc la valeur des titres apportés.

- Par ailleurs, nous avons pris connaissance des résultats observés ressortant des multiples de valorisation du marché, ainsi que ceux ressortant de transactions sur le capital de sociétés jugées comparables. Ces méthodes consistent à valoriser une société par référence aux multiples observés sur le secteur d'activité concerné.

Sur le fondement des résultats de l'exercice clos au 31 décembre 2024, du budget 2025 et des perspectives d'exploitation de la société **2CED HOLDING** et de sa filiale, qui nous ont été communiquées, nous avons notamment examiné le multiple d'EBITDA.

Les sociétés de l'échantillon peuvent cependant présenter des spécificités entraînant une comparabilité relative à la Société. Compte tenu de cette observation, il ressort de nos diligences que l'atteinte des objectifs de croissance et de rentabilité pour cette période permet de corroborer la valeur retenue des titres apportés.

- Aucun abattement de minorité n'a été appliqué sur cette valeur compte tenu qu'au terme des opérations évoquées ci-dessus, la société **2CED DÉVELOPPEMENT** sera amenée à détenir 100 % du capital et des droits de vote de la **2CED HOLDING**.

- Au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause la valeur des apports dans le cadre de la présente opération au regard de notre objectif visant à nous assurer de sa non-surévaluation.

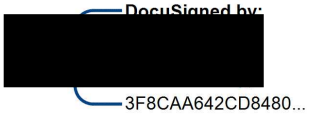
III. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports s'élevant à 36.222.752,02 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire des apports (majoré de la soulte) et au montant des obligations convertibles en ADP 1B à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Fait à Paris, le 18 avril 2025

Le Commissaire aux apports

SEFAC



Représentée par Monsieur Emmanuel SARRA
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris