

|                                   |
|-----------------------------------|
| RCS : PARIS<br>Code greffe : 7501 |
|-----------------------------------|

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

## REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| Numéro de gestion : 2021 B 00186<br>Nom ou dénomination : 7 WONDERS |
|---------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 05/01/2021 sous le numéro de dépôt 726



**Jérôme MARTIN**

**AUDIT & CONSEIL**

**SAS 7 WONDERS**

**Rapport**  
**du Commissaire aux apports sur la**  
**valeur des apports**



JÉRÔME MARTIN

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LA VALEUR DES APPORTS

Aux associés fondateurs de la SAS 7WONDERS,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par l'unanimité des futurs associés en date du 16 novembre 2020 concernant les apports en nature devant être effectués par vous-mêmes dans le cadre de la constitution de la société SAS 7WONDERS, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-14 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet d'apport en nature, signé par les personnes physiques apporteurs concernés le 15 décembre 2020. Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. À cet effet, j'ai effectué mes 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, d'une part, 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. 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.

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

#### **1.1 Contexte de l'opération**

Le présent apport de titres vise à constituer une société d'investissement familial qui permettrait notamment :

- De regrouper les projets immobiliers de rendements de la famille ;
- De créer une société de gestion patrimoniale pour se soustraire aux règles rigoureuses de l'indivision lors de la transmission de ce patrimoine de rendement aux enfants (notamment sur les acquisitions futurs de biens immobiliers) ;
- - De créer un centre de décision unique pour la gestion des biens immobiliers de rendement ;
- - De mutualiser les biens de rendement de la famille afin de créer un pôle d'investissement présentant des flux de revenus, des actifs et donc une garantie de solvabilité en vue d'investissements futurs. Les associés disposeront d'une capacité d'investissement plus forte ensemble que séparément ; et
- - D'éviter tout sujet de discussion entre les enfants sur l'évolution des valeurs des biens donnés à l'avenir.

## 1.2 Présentation des parties et intérêts en présence

### 1.2.1. Personnes physiques apporteurs

La société 7WONDERS va être constituée par l'apport des titres des sociétés SARL QUIEM, SCI 367T et SCI MRBBT actuellement détenus par :

– Monsieur Emmanuel Gadret et Madame Quitterie Gadret demeurant 22, avenue de la Grande Armée 75017 Paris

### 1.2.2. Société 7WONDERS

Conformément au projet de statuts, il est prévu que 7WONDERS soit une société par actions simplifiée au capital de 2 200 000 € ayant son siège social 22, avenue de la Grande Armée 75017 Paris

### 1.2.3. Sociétés dont les titres sont apportés

- **QUIEM**, Sarl au capital de 547 030 euros dont le siège social est situé 22, avenue de la Grande Armée 75017 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 483 586 384.
- **SCI MRBBT**, société civile au capital de 100 euros dont le siège social est situé 4, rue Hustin 33000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 788 764 603.
- **SCI 367T**, société civile au capital de 100 euros dont le siège social est situé 4, rue Hustin 33000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 822 787 222.

## 1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de traité d'apport. Elles peuvent se résumer comme suit :

### 1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport :

L'apport porte sur :

|                                                        |            |
|--------------------------------------------------------|------------|
| - 54 703 parts sociales de la société QUIEM valorisées | 1 592 720€ |
| - 94 parts sociales de la société MRBBT valorisées     | 241 792€   |
| - 99 parts sociales de la société 367T valorisées      | 376 249€   |
| - Soit un apport total de                              | 2 210 761€ |

L'apport sera réalisé avec effet à la date de création de 7 Wonders.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L. 225-14 du code de commerce. En application des dispositions de l'article 150-0 B du code général des impôts, les apporteurs entendent bénéficier du sursis d'imposition de la plus-value dégagée à la suite de l'échange de leurs titres respectifs dans les sociétés Quiem, MRBBT et 367T contre les titres émis au titre de la création de la société 7 Wonders. En matière de droits d'enregistrement, l'apport donnera lieu au paiement d'un droit fixe, conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts.

### 1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à l'immatriculation au RCS de Paris de la société 7 Wonders.

### 1.3.3. Rémunération de l'apport



En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Emmanuel Gadret 939 639 actions, et à madame Quitterie Gadret, 1 271 122 actions de la société 7 Wonders de 1 € de valeur nominale chacune.

#### 1.4 Présentation des apports

##### 1.4.1 *Méthode d'évaluation retenue*

Les titres apportés ont été valorisés en utilisant la méthode de l'actif net comptable corrigé.

##### 1.4.2 *Description des apports*

Les titres des sociétés Quiem, MRBBT et 367T, dont l'apport est envisagé à titre de constitution de la société 7 Wonders, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à :

- SARL QUIEM : 1 592 720€ soit 29€ la part
- SCI MRBBT : 257 226€ soit 2512€ la part
- SCI 367T : 380 049€ soit 3800€ la part

Ainsi Madame Quitterie Gadret apportera :

- 35 353 parts de la société QUIEM pour 1 029 330€
- 94 parts de la SCI MRBBT pour 241 792€

Et Monsieur Emmanuel Gadret apportera :

- 19 350 parts de la société QUIEM pour 563 390€
- 99 parts de la SCI 367T pour 376 249€

## 2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

### 2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires conformément à la doctrine de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission.

En particulier, j'ai :

- 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 en me faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- Analysé les paramètres d'évaluation utilisés par les évaluateurs et confronté leurs estimations à mes travaux ;
- Examiné les documents juridiques relatifs à l'apport et notamment la propriété des actifs ;
- Echangé avec les différents conseils associés à l'opération ;
- Vérifié, jusqu'à la date du présent rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports ;
- Analysé les valeurs individuelles proposées dans le projet d'apport ;
- Apprécié globalement la valeur des apports considérés dans leur ensemble ;

Enfin, j'ai effectué les travaux complémentaires qui m'ont paru nécessaires dans le cadre de ma mission.



## 2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport de titres envisagé est effectué par deux personnes physiques. Aux termes du projet de traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des parts des sociétés QUIEM, MRBBT et 367T en tant que valeur d'apport.

Le choix de cette méthode de valorisation est conforme à la réglementation comptable en vigueur.

## 2.3 Appréciation de la valeur globale des apports

### 2.3.1 Natures des apports et caractéristiques de l'appréciation

Ces apports portent sur :

- 100% du capital de la SARL QUIEM
- 94% de la SCI MRBBT
- 99% de la SCI 367T

Il s'agit de sociétés de personnes et l'agrément des apports a été accepté.

### 2.3.2 Valorisation de la SARL QUIEM

La SARL QUIEM est valorisée sur la base de son actif net comptable au 30.06.2020 corrigé. Cette société est propriétaire d'un immeuble situé 22 avenue de la Grande Armée 75017 Paris acquis à l'été 2018. L'actif net comptable est corrigé des amortissements pratiqués au titre de 2018 et 2019 et 2020, sans qu'une réévaluation de l'immeuble ait été opérée.

La participation de 5% dans la SCI Kerkado reste évaluée à son cout historique.

Je considère que l'activation des travaux réalisés en 2020 correspond à l'augmentation de la valeur du bien.

Cet immeuble est à usage principal d'habitation.

### 2.3.3 Valorisation de la SCI MRBBT

La SCI MRBBT est propriétaire d'un immeuble situé 2 Place du Prado à Bordeaux. Cet immeuble a donné lieu à un avis de valeur en date du 28/4/2020, effectué par la société Immeubles Pierres Bordelaises. A cette occasion la valeur retenue était de 915 000€.

La valorisation retenue pour l'apport est basée sur l'actif net comptable tel qu'il ressort dans les comptes arrêtés au 31.12.2019, corrigé de la valeur actuelle de son immeuble et des remboursements d'emprunts intervenus entre le 01.01.2020 et le 30.09.2020.

### 2.3.4 Valorisation de la SCI 367T

La SCI 367T est propriétaire d'un immeuble situé 367 avenue Thiers à Bordeaux. Cet immeuble a donné lieu à un avis de valeur en date du 28/4/2020, effectué par la société Immeubles Pierres Bordelaises. A cette occasion la valeur retenue était de 840 000€.

La valorisation retenue pour l'apport est basée sur l'actif net comptable tel qu'il ressort dans les comptes arrêtés au 31.12.2019, corrigé de la valeur actuelle de son immeuble et des remboursements d'emprunts intervenus entre le 01.01.2020 et le 30.09.2020.



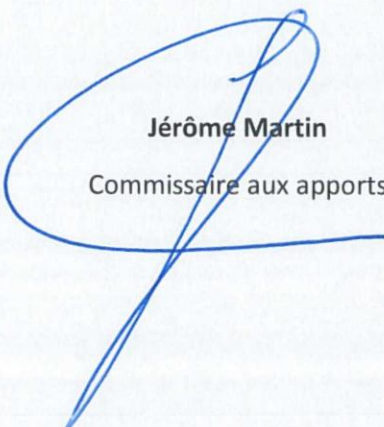
### 2.3.5 Tableau de Synthèse des valeurs

|                                               | MRBBT          | 367T           | QUIEM            | Total            |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Date des derniers comptes                     | 31/12/19       | 31/12/19       | 30/06/20         |                  |
| Capitaux propres                              | 41 144         | 7 120          | 1 467 771        |                  |
| Valeur comptable de l'immeuble                | 728 528        | 477 190        | 3 875 430        |                  |
| Valeur actuelle de l'immeuble                 | 915 000        | 840 000        | 4 000 379        |                  |
| Plus value immobilière                        | 186 472        | 362 810        | 124 949          |                  |
| <b>Actif net comptable 31/12/2019</b>         | <b>227 616</b> | <b>369 930</b> | <b>1 592 720</b> | <b>2 190 266</b> |
| solde emprunt 1 31/12                         | 234 048        | 400 000        |                  |                  |
| solde emprunt 2 31/12                         | 198 835        | 393 264        |                  |                  |
| Solde emprunt 1 30/09                         | 218 038        | 402 000        |                  |                  |
| Solde emprunt 2 30/09                         | 185 235        | 381 145        |                  |                  |
| capital remboursé                             | 29 610         | 10 119         |                  |                  |
| <b>Actif net comptable corrigé 30/09/2020</b> | <b>257 226</b> | <b>380 049</b> | <b>1 592 720</b> | <b>2 229 995</b> |
|                                               |                |                |                  |                  |
| % apporté                                     | 94%            | 99%            | 100%             |                  |
| <b>Valeur de l'apport</b>                     | <b>241 792</b> | <b>376 249</b> | <b>1 592 720</b> | <b>2 210 761</b> |

### 3. Conclusion

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 2 210 761€ n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

Fait à Bordeaux, le 15 décembre 2020

  
**Jérôme Martin**  
 Commissaire aux apports

