

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS**

sur l'évaluation des apports en nature effectués
à la société **A&J IMMOBILIER**
Société à responsabilité limitée
au capital de 1000 euros
Siège social : 163 Rue des Caillauds
17940 RIVEDOUX PLAGE
RCS La Rochelle 987 776 945

A&J IMMOBILIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

sur l'évaluation des apports en nature effectués
à la société **A&J IMMOBILIER**
Société à responsabilité limitée
au capital de 1000 euros
Siège social : 163 Rue des Caillauds
17940 RIVEDOUX PLAGE
RCS La Rochelle 987 776 945

Par décision unanime des associés, j'ai été nommé commissaire aux apports avec pour mission de décrire et d'apprécier la valeur des apports fait par Monsieur Franck PAUCHET et par Madame Martine PAUCHET à la société **A&J IMMOBILIER**, société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège social est le suivant : 163 Rue des Caillauds 17940 RIVEDOUX PLAGE RCS La Rochelle 987 776 945.

J'ai établi conformément à l'article L 223-33 du Code de Commerce et à l'article R 223-6 de ce même code, à la suite des contrôles effectués, le présent rapport pour rendre compte de l'accomplissement de ma mission.

1 - Désignation et Estimation des Apports :

Aux termes du projet de statuts, Monsieur Franck PAUCHET et Madame Martine PAUCHET ont convenus d'apporter à la société A&J IMMOBILIER, société à responsabilité limitée au capital de 1000 € dont le siège social est 163 Rue des Caillauds 17940 RIVEDOUX PLAGE, la moitié indivis du bien immobilier dont la désignation suit et évalué globalement pour la pleine propriété à **560 000 €** :

Dans un ensemble immobilier situé à RIVEDOUX PLAGE (17940) 145 impasse des courlis, une maison d'habitation comprenant : séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle d'eau avec douche et WC, annexe de jardin, Garage, Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZC	190	145 Impasse des Courlis	00 ha 05 a 60 ca

2 - Conditions et rémunération des apports :

L'apport de la moitié indivis effectué en nature est évalué à **280 000 €**.

DS
W

A&J IMMOBILIER

Cet apport en nature, estimé à 280 000 €, est rémunéré au moyen de l'attribution de **28 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 € chacune** qui seront créées par la société **A&J IMMOBILIER à titre d'augmentation de capital**.

RECAPITULATION DES APPORTS :

Total des apports en numéraire :	0 €
Total des apports en nature :	<u>280 000 €</u>
ENSEMBLE des apports :	280 000 €

Le capital social après augmentation est fixé à la somme de 281 000 €.

Il est divisé en 28 100 parts de 10 € chacune, attribuées aux associés dans les proportions suivantes :

Monsieur Franck PAUCHET à concurrence de :

- 14001 parts sociales en pleine propriété numérotées 50 et 101 à 14100
- 49 parts sociales en usufruit numérotées 1 à 49

Madame Martine PAUCHET à concurrence de

- 14001 parts sociales en pleine propriété numérotées 100 et 14101 à 28100
- 49 parts sociales en usufruit numérotées 51 à 99

Madame Anastasia PAUCHET à concurrence de 49 parts sociales en nue propriété numérotées 1 à 49

Madame Johanna PAUCHET à concurrence de 49 parts sociales en nue propriété numérotées 51 à 99.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 28100 parts.

3 - Vérifications effectuées et Appréciation de l'évaluation des biens apportés :

3.1 - Vérifications effectuées :

J'ai examiné les éléments du projet de statuts qui m'ont été communiqués par Maître Benjamin BERTOLASO, Notaire au sein de la SCP « Dorothée DESFOSSES MOREAU et Guillaume TROMAS », 17000 LA ROCHELLE et j'ai procédé à un examen de l'évaluation du bien apporté à partir d'estimations réalisées par plusieurs agences immobilières.

J'ai également recueilli les informations que j'ai estimées nécessaires de Monsieur et Madame PAUCHET pour l'accomplissement de ma mission.

DS
W

A&J IMMOBILIER

3.2 - Appréciation de l'évaluation des biens apportés :

L'évaluation de bien bâti apporté est une opération technique délicate en raison de la multiplicité des facteurs susceptibles d'être pris en considération.

Nous souhaitons attirer l'attention sur le fait que les informations contenues dans ce rapport ont été élaborées à partir de renseignements communiqués et d'hypothèses formulées.

L'évaluation a été effectuée dans le contexte de l'apport de biens détenus personnellement par Monsieur et Madame PAUCHET à une société dans laquelle ils sont associés.

Les montants retenus pour valoriser les apports en nature présentés dans le projet de statuts décrivant les apports en nature semblent cohérent et prudent compte tenu des références obtenues. L'évaluation des biens apportés ne saurait en conséquence présenter un risque de surévaluation si l'on s'en tient aux différentes estimations et évaluations réalisées par des agences immobilières.

En conséquence de ce qui précède, la valeur nette des apports en nature qu'il est projeté de consentir à la société A&J IMMOBILIER peut être valablement retenue pour 280 000 €.

Il n'a pas été porté à ma connaissance d'événements de nature à modifier cette appréciation depuis la communication du projet de statuts de la SARL décrivant les apports et l'augmentation de capital.

4 - Conclusion :

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Sur la base de mes travaux, je peux conclure que la valeur nette des apports en nature s'élevant à **280 000 €** n'est pas surévaluée et, qu'en conséquence, elle est au moins égale à la valeur au nominal des parts sociales de la société A&J IMMOBILIER à émettre en rémunération de ces apports à titre d'augmentation de capital.

En conséquence et sous la condition que les associés approuvent les apports effectués, je n'ai pas d'objection à formuler sur la valeur des apports en nature décrits ci-dessus.

Fait à Poitiers, le 19 avril 2024

Pour la société AUDIT EXPERT
Laurent JOUDON
Commissaire aux comptes
inscrit auprès la Cour d' Appel de Poitiers.

DocuSigned by:
Laurent Joudon
13E16577C30F43F...

