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

SOCIETE « A&L IMMOBILIER »
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR LES APPORTS EFFECTUES PAR Monsieur Ludovic LE FÉ

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui m'a été confiée par l'associée, en date du 10 janvier 2025, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Ludovic LE FÉ à votre Société.

1. Exposé sur l'opération projetée

- Personnes concernées

Monsieur Ludovic LE FÉ, apporteur, né [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted]
L'apporteur détient personnellement le bien immobilier suivant :

- un ensemble immobilier situé à ARPAJON (ESSONNE) 91290 3 Place du jeu de Paume. Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	*N°*	*Lieudit*	*Surface*
AE	*904*	*GR GRAND RUE*	*00 ha 26 a 10 ca*

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro vingt-neuf (29)
Dans le bâtiment A/B, escalier Cage A, au quatrième étage, un appartement de quatre pièces principales, numéro A29, comprenant : entrée, séjour, salle à manger, cuisine, deux chambres, salle de bains, water closet, placards, dégagement, trois terrasses.
Et les deux cent soixante-douze /dix millièmes (272 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-seize (96)
Dans le bâtiment infrastructure, au sous-sol, un emplacement de stationnement numéro 96.
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix-sept (97)
Dans le bâtiment infrastructure, au sous-sol, un emplacement de stationnement numéro 97.
Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) des parties communes générales ».

Il souhaite apporter l'intégralité de cet ensemble qu'il détient à la société **A&L IMMOBILIER**.

La **société A&L IMMOBILIER**, bénéficiaire, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1,00 €, dont le siège est à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro 935062364 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER. La Société a pour objet social :
- A titre principal, la location meublée ou non, saisonnière ou non, de tout bien immobilier dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;
- L'administration, la gestion, la disposition des biens notamment immobiliers, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;

- Et la réalisation de toutes prestations de service de quelque nature que ce soit aux entreprises ou aux particuliers, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
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.

- But de l'opération

L'opération d'apport de l'ensemble immobilier Monsieur Ludovic LE FÉ détient au profit de la Société A&L IMMOBILIER a pour objectif de déléguer la gestion de ce patrimoine à la société bénéficiaire.

2. Description et évaluation des apports

Description des apports :

L'ensemble immobilier, stipulé ci-dessus, apporté par Monsieur Ludovic LE FÉ a fait l'objet d'une valorisation par l'agence immobilière AO Immobilier en date du 25 mai 2024.
Cette méthode de valorisation me semble adaptée et cohérente.

La valorisation de l'ensemble immobilier, faite par l'agence immobilière, est entre 278 000 € et 298 000 €.

En conséquence, la valorisation retenue de 288 000 euros de l'ensemble immobilier est cohérente compte tenu de cette méthode d'évaluation.

Sur la base de ces conclusions, la valeur retenue de l'apport immobilier par Monsieur Ludovic LE FÉ dans le cadre du présent rapport est de **288 000** euros.

3. Rémunération des apports

En conséquence, l'apport ci-dessus effectué par Monsieur Ludovic LE FÉ, évalué à une somme globale de **288 000** euros, sont rémunérés par l'attribution :

- 288 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro sans prime d'émission.

4. Vérifications effectuées

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- Vérifier la réalité des actifs apportés,
- Contrôler la valeur attribuée aux apports,
- L'évaluation étant effectuée sur la base d'une évaluation au 15 mai 2024 m'assurer que les événements intervenus depuis cette date n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports.

5. Conclusion

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur globale de l'apport décrit ci-dessus, dont le total s'élève à **288 000 €**.

La valeur globale de l'apport correspond au moins à la valeur des actions à émettre et à la prime d'émission.

[redacted]

SASU Thierry Carles
Commissaire aux Comptes
753, rue Marius PETIPA
34080 MONTPELLIER
Tél. 06.09.06.21.58
SIRET: 890 336 332 00014