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

**Monsieur Pierre DUSART-GARACHE**
**Commissaire aux Comptes**
2 Rue du Petit Rouillac
16710 ST YRIEIX SUR CHARENTE

**Monsieur Alexis LADAN**
95 route de Breuty
16400 LA COURONNE

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Monsieur,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision des associés de la Société LADAN INVESTISSEMENTS A.L, SAS en cours d'immatriculation en date du 8 novembre 2024, et conformément aux dispositions de l'article L.225-8 du Code de Commerce, je vous présente mon rapport sur l'appréciation de la valeur des apports devant être effectués par les associés dans la cadre de la Constitution de votre Société.

## I. Exposé de la Situation envisagée

### I.1 Contexte de l'opération

Monsieur Alexis LADAN, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] est propriétaire de la totalité des 800 parts sociales de la Société BATI TOITURE PRO&BATI MAISON PRO, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8 000 €, dont le siège est sis 30 Cours Paul Doumer 17100 SAINTES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saintes sous le numéro 894 358 100.

La Société précitée est également propriétaire de 999 parts sociales de la Société MAISON PRESTIGE LA, Société civile immobilière de construction vente au capital de 1 000 €, dont le siège est sis [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angoulême sous le numéro 911 654 143.

Les associés ont décidé de créer une nouvelle Société LADAN INVESTISSEMENTS A.L, en cours de constitution, dont le capital initial est prévu à 163 000 euros et dont le siège social serait situé au 95 route de Breuty 16400 LA COURONNE.

[redacted]

I.2 Objectifs de l'opération

Monsieur LADAN souhaite apporter les titres à cette nouvelle Société, afin d'organiser ses différentes activités autour d'une holding.

La Société aura pour objet la prise d'intérêt sous quelque forme que ce soit et notamment par souscription ou rachat de toutes valeurs mobilières, actions, obligations, parts ou titres cotés ou non cotés dans toutes sociétés ou entreprises constituées ou à constituer sous quelque forme que ce soit, industrielle, commerciales, financières, agricoles, immobilières ou autres. Toutes prestations de services, conseils, études en faveur des sociétés ou entreprises, sur les plans administratif, comptable, technique, commerciale, financier ou autres, activités de holding, animatrice ou non ; L'achat, la vente et la location de tous biens immobiliers.

I.3 Base des conditions de l'apport

Pour établir les conditions de l'apport, il a été décidé de retenir comme base l'évaluation des parts faite sur la base du dernier bilan comptable des Sociétés dont les titres sont apportés.

I.4 Propriété, jouissance et conditions des apports

La Société LADAN INVESTISSEMENTS A.L aura la propriété des parts apportées à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés et en aura la jouissance à compter de cette date.

Les apports de Monsieur LADAN sont placés sous le régime de l'article 150-0-B-TER du Code Général des Impôts.

En cas d'exonération de droit d'enregistrement pour conservation des titres, les associés apporteurs s'engagent, conformément aux dispositions de l'article 810 III du Code Général des Impôts, à conserver pendant un délai de trois ans à compter de la date de réalisation définitive de l'apport, les parts sociales de la société bénéficiaire qui leur seront attribuées en rémunération de leurs apports.

## II. Description et évaluation des apports

II.1 Désignation des apports

M. Alexis LADAN apporte à la société, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, 800 parts sociales de 10 euros chacune, entièrement libérées, de la société BATI TOITURE PRO&BATI MAISON PRO, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8 000 euros, dont le siège social est [redacted] immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 894 358 100 RCS SAINTES,

La Société BATI TOITURE PRO&BATI MAISON PRO apporte à la société, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, 999 parts sociales de 1 euro chacune, entièrement libérées, de la société MAISON PRESTIGE LA, Société civile immobilière de construction vente au capital de 1 000 euros, dont le siège social est [redacted] immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 911 654 143 RCS ANGOULEME,

[redacted]

II.2 Méthodes d'évaluation des apports

Les titres apportés sont valorisés au regard des capitaux propres figurant au bilan de chacune des Sociétés.

II.3 Rémunération des apports

Ces apports seront rémunérés moyennant la création de 1 620 actions de 100 €uros chacune, entièrement libérées, à créer par la Société bénéficiaire, attribuées comme suit :

- A M. Alexis LADAN ..... 1 610 actions
- A la Société BATI TOITURE PRO&BATI MAISON PRO..... 10 actions

## III. Appréciation de la valeur des apports

III.1 Diligences effectuées

J'ai effectué mes travaux selon les diligences estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives à ce type de mission, dans le cadre de l'examen limité complété de contrôles particuliers, pour :

- Vérifier la réalité des actifs apportés ;
- Analyser les valeurs individuelles proposées dans le projet de statuts ;
- Apprécier la valeur attribuée aux apports.

Et en particulier je me suis notamment assuré que la valeur des apports n'était pas surévaluée par comparaison avec d'autres méthodes de valorisation, par référence à des critères généralement retenus au sein de la profession.

III.2 Commentaires du commissaire aux apports

Cette opération d'apports est une opération d'apport de titres à une société holding.

L'évaluation des titres a été réalisée, principalement, sur la base des capitaux propres de la Société dont les titres sont apportés et sur la base d'une évaluation par un expert immobilier.

## IV. Conclusion

Compte tenu des développements qui précèdent, il ressort que la valeur globale des apports décrits ci-dessus, dont le total s'élève à 162 000 euros, représentant 162 000 €uros au capital, n'appelle pas d'autres observations de ma part et correspond au moins à la valeur nominale de 1 620 actions à émettre.

Fait à [redacted]