

Sylvain GOUGEON

Commissaire aux Comptes
Expert-Comptable

**Rapport du commissaire à la transformation sur la
transformation de la société SCI 246, société civile
immobilière, en société par actions simplifiée.**

S.C.I. SCI 246
15 avenue du Colonel de Sairigné
85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS
Ce rapport contient 3 pages

S.C.I. SCI 246

Siège social : 15 avenue du Colonel de Sairigné 85540 MOUTIERS LES MAUXFAITS

Capital social : 1 000 €uros

Rapport du commissaire à la transformation sur la transformation de la société SCI 246, société civile immobilière, en société par actions simplifiée.

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire à la transformation désigné, en application des dispositions de l'article L.224-3 du code de commerce, par décision unanime des Associés en date du 6 octobre 2025, nous avons établi le présent rapport afin de vous faire connaître notre appréciation sur la valeur des biens composant l'actif social et, le cas échéant, sur les avantages particuliers stipulés et de nous prononcer, en application des dispositions de l'article R.224-3 du code de commerce, sur le montant des capitaux propres par rapport au capital social.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté :

- A contrôler par sondages les éléments constitutifs du patrimoine de la société en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation ;
- A vérifier si, compte tenu des évènements survenus depuis la date de clôture du dernier exercice (30 septembre 2024), le montant des capitaux propres déterminé selon les mêmes règles et méthodes comptables que celles utilisées pour l'établissement des derniers comptes annuels est au moins égal au montant du capital social.

Par ailleurs, aucun avantage particulier ne nous a été signalé.

La valeur des biens composant l'actif social, enregistré dans les comptes de la société au 30 septembre 2024, appelle de notre part les observations suivantes :

- L'actif de la société SCI 246 est notamment composé de biens immobiliers (terrains, constructions et autres immobilisations corporelles). Les travaux que nous avons menés sur l'évaluation de ces immobilisations nous ont permis de valider le fait que la valeur vénale de ces dernières est au moins égale à la valeur nette comptable enregistrée dans les comptes de la société ;
- Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 31 mars 2025, Le résultat net excédentaire dégagé au 30 septembre 2024 soit 4 583 €uros, a été affecté en totalité au compte « Autres Réserves » ;

- Les éléments recueillis ne laissent présager d'aucune dégradation des capitaux propres entre les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2024 et la date du présent rapport ;
- Il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes depuis le 30 septembre 2024.

Sur la base de nos travaux, nous attestons que le montant des capitaux propres est au moins égal au montant du capital social.

Fait à Rennes, le 9 octobre 2025

SAS Groupéo Audit

Sylvain GOUGEON

Commissaire à la transformation