

experts-comptables
commissaires aux comptes

- **Didier Rebaudet**
- **Romain Rebaudet**
- **Aloïs Rebaudet**

SCI 88 RI I

Société civile immobilière
au capital de 100 euros
Siège social : 61 rue Sully – 69006 LYON
831 044 284 RCS LYON

Rapport du Commissaire aux comptes et du Commissaire à la Transformation
sur la transformation de la société SCI 88 RI I
en société par actions simplifiée

Société
Didier Rebaudet
& Associés

103 rue Bossuet
69006 Lyon

04 78 93 16 75

sdra@sdra-lyon.fr

sdra-lyon.fr

sarl au capital de 247 100 € €
siret 353 692 940 00037 - Naf 6920z
353 692 940 rcs Lyon
N° intracommunautaire FR03353692940

Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts
Comptables de la région de Lyon et à la Compagnie
Régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon-Rhône

Aux associés,

En notre qualité, d'une part, de commissaire aux comptes désigné en application des dispositions de l'article L. 223-43 du code de commerce, et d'autre part, de commissaire à la transformation désigné, en application des dispositions de l'article L. 224-3 du code de commerce, nous avons établi le présent rapport portant sur :

1. La situation de votre société ;
2. Notre appréciation sur la valeur des biens composant l'actif social et, 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 ainsi que, le cas échéant, sur les avantages particuliers stipulés.

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 ces missions. Ces diligences ont consisté notamment :

- à analyser la situation de la société au regard des caractéristiques financières et d'exploitation ;
- à contrôler par sondages les éléments constitutifs du patrimoine de la société en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation ;
- à vérifier si, compte tenu des événements survenus depuis la date de clôture du dernier exercice, 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.

Elles ont également consisté à analyser les avantages particuliers stipulés.

1- Situation de votre société

La synthèse de cette analyse est la suivante :

1. Les derniers comptes annuels ont été arrêtés au 31 décembre 2024.
2. Une situation intermédiaire a été établie au 30 juin 2025 (soit six mois).
3. Les capitaux propres, soit 405 248 euros, sont constitués par :
 - un capital social de 100 euros,
 - des autres réserves pour 248 689 euros,
 - un résultat de l'exercice bénéficiaire de 49 283 euros,
 - et un report à nouveau créditeur de 107 177 euros.

À titre de comparaison, les capitaux propres s'élevaient à 355 965 euros au 31 décembre 2024.

4. L'actif immobilisé, pour un total de 754 026 euros, reste stable par rapport au 31/12/2024. Il est constitué essentiellement de biens immobiliers détenus par la société, se décomposant ainsi :

- terrains pour 165 000 euros,
- constructions pour 579 440 euros nettes d'amortissements,
- et d'installations générales et agencements : 27 321 €.

5. L'actif circulant s'élève à 459 141 euros contre 405 909 euros au 31/12/2024.

Il est composé pour l'essentiel :

- de créances clients et autres créances pour 193 176 euros,
- d'autres créances pour 263 965 €,
- et de disponibilités pour 13 063 euros,
- de charges constatées d'avance pour 2 000 €,
- et de disponibilités très limitées (353 €).

6. Les dettes s'élèvent à 807 918 euros contre 829 426 euros au 31/12/2024.

Elles sont composées notamment :

- d'emprunts et dettes assimilées pour 700 525 €, dont 383 103 € auprès de la Banque Populaire et 313 869 € auprès de BPI France,
- de dettes fiscales et sociales pour 85 333 €, dont principalement la TVA collectée (32 196 €) et l'impôt sur les bénéfices (36 339 €),
- de dettes fournisseurs de 4 060 €,
- et de comptes courants d'associés pour 18 000 €.

7. Le compte de résultat au 30 juin 2025 fait apparaître :

- des produits d'exploitation de 111 403 €, provenant quasi exclusivement des loyers perçus,
- et des charges d'exploitation pour 41 301 €, se détaillant ainsi :
 - 4 576 € d'autres charges externes, comprenant :
 - 2 000 € de prestations administratives,
 - 500 € d'entretien et réparations,
 - 1 533 € de primes d'assurances liées aux emprunts,
 - 11 268 € d'impôts et taxes, correspondant principalement à la taxe foncière ;
 - 25 456 € de dotations aux amortissements sur les immeubles ;

Ces charges reflètent la structure habituelle d'une société civile immobilière à vocation locative, sans dépenses exceptionnelles ni éléments non récurrents.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi positif à 70 101 euros.

8. Les charges financières s'élèvent à 7 223 euros, en lien avec les emprunts immobiliers contractés auprès de la Banque Populaire, de la Société Générale et de la Caisse d'Épargne.
9. Le résultat courant avant impôt ressort à 62 878 euros
10. Après prise en compte d'un impôt sur les bénéfices de 13 595 euros, le résultat net de la période s'élève à 49 283 euros, contre 107 177 euros pour l'exercice 2024.

2- Valeur des biens composant l'actif social et valeur des capitaux propres de votre société

La valeur des biens composant l'actif social n'appelle pas d'observation de notre part.

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

Les avantages particuliers stipulés n'appellent pas d'observation de notre part.

Fait à Lyon, le 14 octobre 2025

Pour SDRA

Didier Rebaudet
Commissaire aux Comptes et à la Transformation

