



A3

**Rapport du commissaire à la transformation
sur la transformation de la société**

**A3,
Société civile immobilière
en société par actions simplifiée**

SCI au capital de 1.000 €
15 B rue du rempart Saint-Thiébaut
57000 METZ

City Park | 196, avenue de Strasbourg
BP 45217 | 57076 Metz Cedex 03

T 03 87 65 88 55 | **F** 03 87 69 68 75

E contact@auditus.fr

www.auditus.fr

SAS au capital de 2.000 €

RCS Metz B 798 555 512

TVA Intracommunautaire: FR 27 798 555 512

Société inscrite à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Metz

SCI A3

15 B rue du rempart Saint-Thiébaud – 57000 METZ

Capital social : 1.000 €

Rapport du commissaire à la transformation sur la transformation de la société A3, société civile immobilière, en société par actions simplifiée

A l'associée unique,

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 de l'Associée Unique en date du 29 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 :

- 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.

Mission du commissaire aux comptes sur la situation de la société

Au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, les travaux que nous avons menés ont consisté notamment à analyser la situation de la société au regard de caractéristiques financières et d'exploitation.

La synthèse de cette analyse est la suivante :

- Les derniers comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024, qui n'ont fait l'objet ni d'un audit ni d'un examen limité, font apparaître un chiffre d'affaires de 341 €, une perte de 20.244 € et des capitaux propres de - 35.598 €.

Les comptes 2024 ont été approuvés par l'Associée unique le 20 juin 2025 et la perte a été affectée en report à nouveau.

- Depuis le 31 décembre 2024, date d'arrêté des derniers comptes annuels, votre société n'a plus eu d'activité.
- La situation intermédiaire établie au 30 septembre 2025 permet de constater que les capitaux propres s'établissent à -35.235 € après prise en compte du bénéfice de la période.

Mission du commissaire à la transformation

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 :

- à contrôler 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.

La valeur des biens composant l'actif social appelle de notre part l'observation suivante : le résultat de la période intercalaire (1^{er} janvier – 30 septembre 2025) ne permet pas de reconstituer les capitaux propres de la société, élément nécessaire à sa transformation.

L'associée unique s'est engagée à réaliser préalablement à la transformation :

- une augmentation de capital de 37.090 € par incorporation de créance,
- une réduction du capital par imputation des pertes à hauteur de 36.590 € ramenant le capital de la société à 1.500 €.

Ces opérations font l'objet des résolutions 1 et 3 des décisions de l'Associée unique qui seront actées le 24 décembre 2025, la 4^{ème} résolution portant sur la transformation de la société civile immobilière en société par actions simplifiée.

Sur la base de nos travaux, nous attestons que le montant des capitaux propres après approbation des résolutions 1 et 3 s'élèveront à 1.492 € alors que le capital de la société sera de 1.500 € sans tenir compte du résultat bénéficiaire de la période 1^{er} janvier – 30 septembre 2025.

Fait à Metz, le 15 décembre 2025

Le commissaire à la transformation
AUDITUS LORRAINE



Raphaëlle BESSON