SARL ABEC IMMOBILIER
Société à responsabilité limitée
Au capital de 8.458,20 euros
RCS BORDEAUX : 391 727 286
Siège social 178, Boulevard du Président Wilson
33000 BORDEAUX

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION

Transformation de la société SARL ABEC IMMOBILIER en société

SAS ABEC IMMOBILIER

Julien de Roquefeuil
Expert-Comptable
Commissaire aux comptes
88, cours de Verdun
33000 BORDEAUX
Tel : 05.56.44.01.25 mail : julienderoquefeuil@gmail.com

Rapport du commissaire aux comptes sur la transformation de la société SARL ABEC IMMOBILIER en société SAS ABEC IMMOBILIER

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 même code par décision unanime des associés en date du 2 décembre 2025, nous avons établi le présent rapport sur la situation de votre société, nous avons établi le présent rapport afin :

- De vous présenter notre analyse de la situation de votre société ;
- 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.

Mission du Commissaire aux comptes sur la situation de la société

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 notamment à analyser la situation de la société au regard de caractéristiques financières et d'exploitation.

La synthèse de cette analyse est la suivante :

La société SARL ABEC IMMOBILIER est actuellement une société à responsabilité limitée au capital de 8.458,20 Euros divisé en 555 parts sociales de 15,24 Euros de valeur nominale. La société a clôturé son dernier exercice au 30 juin 2025 :

- La société a réalisé un chiffre d'affaires de 1.725.753,06 Euros en 2025 contre un chiffre d'affaires de 1.265.049,75 Euros en 2024. Le résultat net au 30/06/2025 ressort à 212.790.40 Euros contre 190.757,38 Euros au 30/06/2024.

- Les capitaux propres au 30/06/2025 ressortent à 447.170,37 Euros contre 414.379,97 Euros au 30/06/2024.

- Les disponibilités ressortent à 583.694.73 Euros au 30/06/2025 contre 495.946.30 Euros au 30/06/2024, il n'y a pas d'emprunt auprès d'établissement de crédit ni de compte courant d'associé.

- L’encours fournisseur s’élève à 133.064,20 Euros au 30/06/2025 contre 70.233,08 Euros au 30/06/2024. Cette variation importante s’explique par l’augmentation du poste « Commissions rétrocédées » qui passe de 284.352,10 Euros au 31/12/2024 à 618.605,15 Euros au 30/06/2025 sans baisse proportionnelle du poste « Salaires ».

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 :

- A contrôler par sondage 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, le montant des capitaux propres est 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.

Nous n’avons pas d’observation à formuler sur la valeur des biens composant l’actif social.

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 n’appellent pas d’observation de notre part.

A Bordeaux, le 16 décembre 2025

M Julien de ROQUEFEUIL

Commissaire à la transformation



RAPPORT DE TRAVAIL

I – Contexte d'intervention

. Client : SARL **ABEC IMMOBILIER**

. Objet : Passage de SARL à SAS

.Gérant : M. Alexis CONQUERET

. Raisons exposées :

- Changement de forme juridique en raison de la croissance de l'entreprise
- Plus grande souplesse au niveau de la gouvernance et le transfert de titres
- Approche économique plus souple

. Commissaire à la transformation : M Julien de ROQUEFEUIL nommé le 02/12/2025

. Expert-comptable : Ludovic DI PACE, Cabinet DPRC à Bordeaux

. Principaux chiffres au 30/06/2025 :

- Total bilan : 1.582.406,07 €
- Chiffre d'affaires : 1.725.753,06 €
- Résultat net comptable : 212.790.40 €

II – Objectifs à atteindre et méthodologie utilisée

Il s'agira ici de procéder à l'évaluation des biens composant le patrimoine social de la société et d'analyser les avantages particuliers le cas échéant.

Il faudra également s'assurer de l'adoption du texte des nouveaux statuts de la société.

2.1 – Capital social et fonds propres

Les comptes annuels clos le 30/06/2025 font apparaitre des capitaux propres pour un total de 447.170,37 Euros et le montant du capital social à 8.458,20 € conformément aux statuts (voir statuts en annexes).

Le montant des capitaux propres est donc au moins égal au montant du capital social.

2.2 – Harmonisation des statuts

Rien ne s'oppose à la transformation de la société en SAS, cette dernière pouvant exister avec plusieurs actionnaires. Par ailleurs, le capital d'une SAS peut librement être fixé. Il peut donc être librement fixé à 8.458,20 € (comme pour la SARL actuelle).

A noter que lors de cette transformation il n'y a pas de de changement d'objet, de durée ou de siège social.

Le projet de PV d'AG validant la transformation place bien Monsieur Alexis CONQUERET dans son nouveau rôle de Président de la société. La gérance prenant fin automatiquement avec la transformation de la société.

2.3 – Valorisation du patrimoine et appartenance à la société

Les immobilisations corporelles ont été en grande partie amorties au 30/06/2025 et font toujours partie du patrimoine de la société. Il n'y a pas eu de sortie de ces immobilisations.

La trésorerie, est justifiée par les relevés bancaires de la société au 30/06/2025.

2.4 – Avantages particuliers

Aucun des associés de la SARL ABEC IMMOBILIER ne dispose d'avantages particuliers au sein de la société.

III – Conclusion des travaux

L'ensemble des travaux menés ne démontre aucune opposition à la transformation de la SARL ABEC IMMOBILIER en SAS ABEC IMMOBILIER.

Liste des documents utilisés – Rapport du commissaire à la transformation de la société SARL ABEC IMMOBIIER en SAS ABEC IMMOBIIER

- Extrait d'immatriculation de la société SARL ABEC IMMOBIIER,
- PV d'AG portant sur la désignation d'un commissaire à la transformation,
- Projet de PV d'AG emportant décision de transformation,
- Statuts de la SARL ABEC IMMOBIIER
- Projet de statuts de la SAS ABEC IMMOBIIER,
- Dossier de travail du cabinet DPRC.