

MAURICE BIRADE

ESC
COMMISSAIRE AUX COMPTES
INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE
RATTACHÉ À LA CRCC DE GRANDE AQUITAINE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION
DE LA SOCIETE SARL 2IP
- EN SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE (SAS)**

**SARL 2IP
1235 , Route du Mas - Le Mas
19500 - MEYSSAC**



MAURICE BIRADE

ESC
COMMISSAIRE AUX COMPTES
INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE
RATTACHÉ À LA CRCC DE GRANDE AQUITAINE

SARL 2IP

1235 , Route du Mas - Le Mas

19500 – MEYSSAC

RCS Brive La Gaillarde : 438 090 755 (00036)

Aux associés ,

En ma qualité de Commissaire à la transformation désigné en application des dispositions de l'article 224-3 du code de commerce par décision unanime des associés en date du 16 Décembre 2025 , j'ai établi le présent rapport afin :

- . de vous présenter mon analyse de la situation financière de votre société ;
- . de vous faire connaître mon appréciation sur la valeur des biens composant l'actif social et , le cas échéant , sur les avantages particuliers stipulés et de me 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 DE COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA SITUATION FINANCIERE

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie des commissaires aux comptes relative à cette mission . Ces diligences ont consisté notamment à analyser la situation financière de la société au regard des caractéristiques financières et d'exploitation sur la base des dernières opérations juridiques et financières et notamment une situation comptable établie au 30 Septembre 2025 par le cabinet AUCHABIE -Groupe LVDS à Brive La Gaillarde .

La synthèse de cette analyse est la suivante :

. La société SARL 2IP a un capital de 15 250 Euros (1000 parts sociales de 15,25 Euros) détenu en totalité par Monsieur Vincent TOUSSAINT , gérant , pour 950 parts sociales et son épouse , Nelly TOUSSAINT pour 50 parts sociales . La société est immatriculée au RCS de Brive La Gaillarde sous le numéro 438 090 755 (00036) depuis le 15/6/2001 - APE : 6810 Z . L'objet social de la société SARL 2IP est une activité de marchand de biens immobiliers et toutes opérations se rattachant à l'objet social .

. La situation comptable au 30 Septembre 2025 et des éléments prévisionnels établis par le cabinet AUCHABIE - Groupe LVDS à Brive La Gaillarde font apparaître un total d'actif de 2 395 773 Euros dont , notamment , des immobilisations pour 2 317 926 Euros incluant terrains et bâtiments pour 2 289 798 Euros , des créances pour 33 851 Euros et une trésorerie de 28 833 Euros . Les capitaux propres s'élèvent à 1 310 725 Euros comprenant un capital social de 15 250 Euros , des réserves pour 1 328 403 Euros et un résultat déficitaire de 32 928 Euros . Le passif comprend également un solde d'emprunts de 120 365 Euros , un compte courant de l'associé Vincent TOUSSAINT de 23 927 Euros et des dettes rattachées à des participations pour 768 762 Euros .

L'activité pour l'exercice 2025 (9 mois) , constituée essentiellement de loyers et locations , s'est élevée à 124 624 Euros pour un résultat déficitaire de 32 928 Euros contre 130 645 Euros pour un résultat déficitaire de 23 626 Euros pour l'exercice précédent de 12 mois (31/12/2024) .

On peut en conclure que les états financiers et les éléments prévisionnels de la société SARL 2IP justifient que le principe de continuité d'exploitation est assuré .



MISSION DE COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai 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 au cours de l'exercice passé et jusqu'à la date du rapport , aucune opération n'était intervenue ayant une incidence sur l'appréciation de l'actif social et du montant des capitaux propres .

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la valeur des biens composant cet actif social .

Mon analyse n'appelle aucune remarque sur les avantages particuliers consentis au profit d'associé ou de tiers .

Sur la base de mes travaux , je peux attester que le montant des capitaux propres est au moins égal au montant du capital social et rien ne s'oppose à la transformation de la société SARL 2IP en société par actions simplifiée , sans création d'une nouvelle personne morale ni de modification du capital social .

Fait à Bizanos , le 22 Décembre 2025



Maurice BIRADE

Commissaire à la transformation