



**Rapport du commissaire à la transformation et du
commissaire aux comptes sur la transformation de la
Société Civile Immobilière A.L.L.M. en Société par
Actions Simplifiée**

SARL FERRE AUDIT ET CONSEILS : Société à Responsabilité Limitée au Capital de 1 178 000 €

Société de commissariat aux comptes et d'expertise comptable – Inscrite au tableau de l'Ordre des experts-comptables des pays de la Loire et de la Compagnie des commissaires aux comptes Ouest Atlantique

Centre d'affaires Les Loges Saint-Sylvain d'Anjou – 49480 VERRIERES EN ANJOU

Téléphone : 09 86 62 51 25

E-Mail : pascal.ferre@cabinet-ferre.com

RCS ANGERS N° 879 742 831

A.L.L.M.
Société civile immobilière
au capital de 500 euros
Siège social : 18 Rue de la Chênaie
LA MEIGNANNE
49770 LONGUENEE-EN-ANJOU
SIREN 891 986 838 RCS ANGERS

**Rapport du commissaire à la transformation et du commissaire
aux comptes sur la transformation de la Société Civile
Immobilière A.L.L.M. en société par Actions Simplifiée**

Aux associés,

En ma 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 12 février 2026, j'ai établi le présent rapport afin :

- de vous présenter mon analyse de la situation 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 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

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 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 a été constituée sous la forme de société Civile Immobilière et immatriculée le 14 décembre 2020. Elle est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGERS sous le numéro RCS 891 986 838.

Le gérant est :

Monsieur Sébastien MONCHO, né le 23 mars 1975 à ANGERS (49000) et demeurant à BECON LES GRANITS (49370) le petit Epinay.

Le siège social et le principal établissement : le principal établissement est situé au même lieu que le siège social de la société, 18 rue la Chênaie à la Meignanne LONGUENEE EN ANJOU (49770)

La société a pour objet :

- la propriété et la gestion à titre civil de tous les biens immobiliers et de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles à quelque endroit qu'ils se trouvent, et notamment l'acquisition d'un bien immobilier situé à LONGUENEE EN ANJOU (49770) 18 rue de la Chênaie - La Meignanne ;
- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou de rénovation, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ;
- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;
- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ;
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire ; toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaires ;
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Elle est inscrite sous le code NAF 68.20B « Location de terrains et d'autres biens immobiliers».

Capital social : 500 € divisé en 50 parts de 10 €, chacune, numérotées de 1 à 50, et réparties ainsi :

- à Madame Sandrine MONCHO,
Vingt-cinq parts sociales en pleine propriété,
numérotées de 1 à 25, ci
- à la société ANNALO,
Vingt-cinq parts sociales en pleine propriété,

25 parts

numérotées de 26 à 50, ci

25 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social :

Cinquante parts, ci

50 parts

La date de clôture est le 31 décembre

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés

L'état des comptes au 31 décembre 2025, date de la dernière clôture des comptes annuels qui n'a fait l'objet ni audit ni d'un examen limité, fait apparaître un chiffre d'affaires de 20 115 € sur 12 mois contre 17 960 au 31 décembre 2024 sur un exercice également de 12 mois.

Les produits d'exploitation de la période au 31 décembre 2025 sont de 20 115 €

Le résultat d'exploitation s'élève à + 10 067 € au 31 décembre 2025 sur 12 mois contre + 6 953 € au 31 décembre 2024

Après un résultat financier de – 4 026 €, un résultat exceptionnel de 0 € et un impôt sur les sociétés de 906 €, le résultat net comptable est de + 5 135 € au 31 décembre 2025 contre + 2 580 € en 2024.

Les capitaux propres de la société au 31 décembre 2025 s'élèvent à + 24 504 €, hors provisions réglementées et subventions d'investissement, rapportés à un capital social de 500 €.

L'assemblée approuvant les comptes ne s'est pas encore réunie à ce jour.

Depuis le 31 décembre 2025, l'immeuble détenu par la société a été cédé au prix de 295 000 € dégageant ainsi une plus-value comptable de 69 543 €.

Mission du commissaire à 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 terme 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.

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

Sur la base de nos travaux, je suis en mesure d'attester que le montant des capitaux propres est au moins égal au montant du capital social.

Enfin, il n'a pas été constaté d'avantages particuliers au profit d'associés ou de tiers.

Verrières-en-Anjou, le 5 mars 2026



FERRE AUDIT ET CONSEILS

Représentée par Pascal FERRE

Commissaire à la Transformation

Commissaire aux comptes inscrit auprès de la Compagnie Régionale Ouest Atlantique