



RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION

De la SARL 5F IMMO

En

SAS EPC INVEST

RCS SAINT NAZAIRE – 882 650 427

27 mai 2026

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION DE LA SARL 5F IMMO EN SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

A l'associé,

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 unanime des associés, 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 :

- ❶ à contrôler par sondages les éléments constitutifs du patrimoine de la société en termes d'existence, d'appartenance et d'évaluation ;
- ❷ 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.

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.**

A La Rochelle, le 27 mai 2026


 **Blue Audit**
27 bis. Quai Maubec
17000 LA ROCHELLE
Siret 837 791 425 00023
☎ 05 46 300 333

Arnaud Fougère | Associé
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie
Régionale Ouest-Atlantique

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles						
ACTIF CIRCULANT	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations	12 300		12 300	12 300		
	Créances rattachées à des participations	45 942		45 942	45 942		
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières						
	Total II	58 242		58 242	58 242		
	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
Comptes de Régularisation	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés						
	Autres créances						
	Capital souscrit - appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	337		337	1 089	752-	69.05-
	Charges constatées d'avance (3)						
	Total III	337		337	1 089	752-	69.05-
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)		58 579		58 579	59 331	752-	1.27-

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2025 12		Exercice N-1 31/12/2024 12		Ecart N / N-1	
						Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 1 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	1 000		1 000			
	Réserves						
	Réserve légale	100		100			
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves						
	Report à nouveau	2 377		3 433		5 810	169.24
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	823		5 810		6 633	114.16
	Subventions d'investissement Provisions réglementées						
	Total I	2 654		3 477		823	23.67
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées						
	Total II						
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges						
	Total III						
DETTES (I)	Dettes financières						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit						
	Concours bancaires courants						
	Emprunts et dettes financières diverses	55 119		55 119			
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	Dettes d'exploitation						
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés						
	Dettes fiscales et sociales	806		735		71	9.66
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes						
	Produits constatés d'avance (1)						
	Total IV	55 925		55 854		71	0.13
	Ecart de conversion passif (V)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	58 579		59 331		752	1.27

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

55 925 55 854

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N31/12/202512			Exercice N-131/12/202412		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services							
Chiffre d'affaires NET							
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges							
Autres produits							
Total des Produits d'exploitation (I)							
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements							
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			17	154	137	88.99	
Impôts, taxes et versements assimilés				75	75	100.00	
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements							
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges							
Total des Charges d'exploitation (II)			17	229	212	92.59	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			17	229	212	92.59	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afferentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2025	12	31/12/2024	12	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)			6 775		6 775	100.00
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total V			6 775		6 775	100.00
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)						
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total VI						
2. Résultat financier (V-VI)			6 775		6 775	100.00
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		17	6 545		6 562	100.26
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Total VII						
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Total VIII						
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)						
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)		806	735		71	9.66
Total des produits (I+III+V+VII)			6 775		6 775	100.00
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		823	964		141	14.67
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)		823	5 810		6 633	114.16

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées
Mission de présentation - Voir l'attestation d'Expert Comptable



BLUE AUDIT
27 bis Quai Maubec
17 000 La Rochelle

Téléphone : 05 46 300 333
Email : contact@blue-audit.com