



Commissaires aux comptes

- Florent DELAVERGNE
- David PAPIN
- Stéphane REMAUD



**RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION
ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LA TRANSFORMATION
DE LA SARL AJ IMMO EN SAS**

AJ IMMO

Société à responsabilité limitée au capital de 2 000 euros

Siège social : 11 rue du Village des Hauts Moulins

44800 SAINT-HERBLAIN

RCS NANTES 522 816 347

. = .

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION ET

DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LA TRANSFORMATION DE LA SOCIETE AJ IMMO

SOCIETE A RESPONSABILITEE LIMITEE, EN SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

Au gérant,

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 des gérants : 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 SOCIETE

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé appropriées au regard des dispositions légales et réglementaires applicables ainsi que 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 ses caractéristiques financières et d'exploitation, ainsi qu'à apprécier la cohérence des informations financières qui nous ont été communiquées.

La synthèse de nos travaux est la suivante :

La société AJ IMMO est une société soumise à l'impôt sur les sociétés ayant pour activité principale la propriété, la gestion locative et la mise en valeur de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 48 K€, stable par rapport à l'exercice précédent, dans un contexte d'activité locative récurrente.

Les charges d'exploitation demeurent globalement maîtrisées et s'inscrivent dans la continuité de l'exercice précédent. Elles sont principalement constituées de charges liées à l'assurance prêts, à la taxe foncière ainsi qu'aux dotations aux amortissements, ces dernières s'élevant à 9 K€ contre 10 K€ en N-1.

Dans ce contexte, le résultat d'exploitation s'établit à 34 K€ contre 33 K€ en N-1, soit une légère amélioration, traduisant la stabilité de la performance opérationnelle de la société.

Le résultat financier est nul sur l'exercice, contre une charge nette de 1 K€ en N-1, en lien avec l'extinction de l'endettement bancaire intervenue au cours de l'exercice.

Dans ce contexte, la société dégage un résultat bénéficiaire de 29 K€ au 31 décembre 2025 contre 27 K€ au titre de l'exercice précédent, confirmant la régularité de sa rentabilité.

S'agissant de la structure du bilan au 31 décembre 2025, la société présente des immobilisations nettes de 189 K€ contre 196 K€ en N-1, traduisant l'amortissement du patrimoine existant. La trésorerie s'élève à 8 K€ contre 2 K€ en N-1.

Au passif, les capitaux propres s'élèvent à 189 K€ contre 161 K€ en N-1, intégrant le résultat bénéficiaire de l'exercice de 29 k€. L'endettement bancaire a été intégralement remboursé au cours de l'exercice (30 K€ en N-1), renforçant la structure financière de la société. Les dettes fiscales et sociales s'élèvent à 1 K€, et les autres dettes à 3 K€, demeurant à un niveau limité.

Dans ce contexte, la structure financière de la société apparaît saine et équilibrée.

MISSION DU COMMISSAIRE A 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 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.

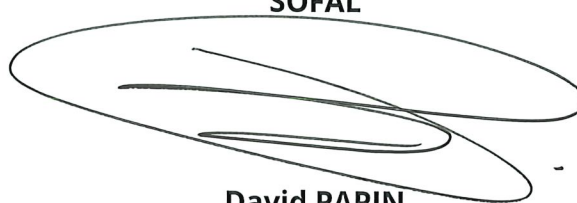
CONCLUSION

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.

Fait à La Roche Sur Yon
Le 5 juin 2026

soFAL

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned over the company name.

David PAPIN

Commissaire aux comptes et à la transformation