

MONSIEUR ERIC MARTIN
42 AVENUE DES LANGORIES
BAT F – PARC LAUTAGNE II
26000 VALENCE

COMMISSAIRE AUX COMPTES INSCRIT A
LA COMPAGNIE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE GRENOBLE

A3S

Société Civile Immobilière

Au capital de 500 Euros

RCS FRÉJUS N° 987 524 865

Siège social : 94, chemin des Chênes Verts

83480 PUGET-SUR-ARGENS

RAPPORT DU COMMISSAIRE A LA TRANSFORMATION
SUR LA TRANSFORMATION DE
LA SCI A3S
EN SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE

Aux associés,



En ma qualité de commissaire à la transformation désigné en application des dispositions de l'article L. 224-3 du code de commerce par décision de l'associé unique en date du 2 février 2026, j'ai établi le présent rapport afin :

- 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 ;
- De vous présenter mon analyse de la situation de votre 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 :

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

Cette vérification a notamment consisté à apprécier l'incidence éventuelle sur la valeur comptable des éléments entrant dans la détermination des capitaux propres, des événements survenus entre la date des derniers comptes annuels et la date de mon rapport. L'évolution de l'activité sociale me permet d'estimer que l'importance des capitaux propres permet la transformation envisagée.

La présente société par actions simplifiée a pour objet, en France et à l'étranger :

- L'acquisition, la détention et la cession de tous biens et droits immobiliers, immeubles bâtis ou non bâtis, terrains à bâtir ou non, en l'état ou après valorisation.
- La valorisation immobilière comprenant notamment toutes opérations d'aménagement, de rénovation, de réhabilitation, de transformation, de restructuration, de division foncière ou en volumes, de mise en copropriété, de changement de destination ou d'affectation, ainsi que la création de lots.
- A titre accessoire, assurer la gestion, l'exploitation et la location temporaire des biens immobiliers détenus dans l'attente de leur cession.

Et plus généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

La participation, directe ou indirecte, de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

Elle a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de FRÉJUS le 18 mars 2024.

Lors de la constitution, il a été fait apport d'une somme de 500 euros, représentant des apports en numéraire.

La transformation régulièrement effectuée n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

La durée de la Société, son objet et son siège social ne sont pas modifiés.

Son capital reste fixé à la somme de 500 Euros. Il sera désormais divisé en 500 actions de 1 euro chacune, entièrement libérées, qui seront réparties entre les propriétaires actuels des parts sociales, proportionnellement au nombre de leurs parts, à raison d'une action pour une part.

La Présidence sera assurée par Monsieur Stéphane DE LIMA, associé, et Madame Alexia LENT est nommée en qualité de Directeur Général de la Société.



Au niveau des capitaux propres, les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 font apparaître un bénéfice de 320,86 euros et, de ce fait, les capitaux propres sont positifs de 820,86 euros pour un capital de 500 Euros.

Ainsi, le montant des capitaux propres, soit 820,86 euros est supérieur au montant du capital de 500 Euros. Le nombre des associés, qui est actuellement de deux, est en conformité avec le nombre d'actionnaires minimum requis par la Loi pour la transformation en Société par Actions Simplifiée.

Aucun avantage particulier n'a été stipulé.

Dans le cadre de la transformation envisagée, la situation de votre société n'appelle pas d'observation de ma part, en particulier au regard de la continuité d'exploitation.

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

Sur la base de mes travaux, des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025, j'atteste que le montant des capitaux propres est au moins égal au montant du capital social.

Fait à VALENCE,

Le 27 juillet 2026.


Le Commissaire à la transformation
Eric MARTIN

