RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

BP EXPERTISE ET CONSEILS

2C2L IMMO

SCI au Capital de 1 500 €

1 Lieu-dit Les Ganches

72320 ST MAIXENT

Rapport du commissaire aux comptes et du commissaire à la transformation sur la transformation de la Société Civile Immobilière (SCI) 2C2L IMMO en Société par Actions Simplifiée (SAS)

(Article L. 224-3 du Code de Commerce)

Rapport du commissaire aux comptes et du commissaire à la transformation sur la transformation de la société 2C2L IMMO en SAS

Aux associés,

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 unanime des associés en date du 2 septembre 2026, 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 société

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 relatives 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 ayant été constituée en janvier 2026 et la transformation ayant lieu avant la clôture de son premier exercice social prévue le 31/12/2026, il n'existe pas d'états financiers arrêtés ni de situation comptable disponibles à la date du présent rapport. Nous avons procédé à l'examen de sa situation à partir des documents justificatifs mis à notre disposition.

Afin de reconstituer la situation patrimoniale de la société, nos travaux ont porté sur les éléments suivants : l'attestation notariale d'acquisition du bien immobilier datée du 06/02/2026, le tableau d'amortissement de l'emprunt finançant ledit bien immobilier, les relevés bancaires couvrant la période comprise de la date de constitution de la société au 31/08/2026, ainsi que les déclarations et informations fournies par la gérance.

JC

Sur la base de ces éléments, la situation patrimoniale de la société au 31 août 2026, pour laquelle nous n'avons obtenu aucune comptabilité et qui n'a fait l'objet ni d'un audit ni d'un examen limité de notre part, se présente comme suit :

- Un bien immobilier d'une valeur de 430 000 €
- Des disponibilités s'élevant à 3 203 €
- Un emprunt dont le capital restant dû est de 365 622 €
- Une dette en compte courant d'associé pour 108 000 €
- Des capitaux propres que nous avons reconstitués s'élevant ainsi à - 40 419 €.

Missions du commissaire à 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.
- Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la valeur des biens composant l'actif social tel qu'elle est décrite dans le paragraphe « Mission du commissaire aux comptes sur la situation de la société ».

La société ayant été constituée en janvier 2026 et la transformation ayant lieu avant la clôture de son premier exercice social intervenant le 31/12/2026, il n'existe pas d'états financiers arrêtés disponibles à la date du présent rapport.

Les éléments factuels dont nous disposons tels qu'ils sont décrits dans le paragraphe « Mission du commissaire aux comptes sur la situation de la société » à la date de notre rapport, notamment :

- Le montant théorique des amortissements à pratiquer sur le bien immobilier,
- Le montant des intérêts décaissés sur le prêt immobilier,

JC

- L’absence de loyers significatifs entre la date de constitution de la société et la date d’émission de notre rapport,

- L’absence de tout autre produits.

Ont pour conséquence de générer un résultat à date déficitaire du premier exercice de la société.

En raison de ces observations, nous sommes d’avis que le montant des capitaux propres n’est pas au moins égal au montant du capital social.

Fait à Paris, le 5 octobre 2026

Le commissaire à la transformation



Jérôme CONTE

SAS BP EXPERTISE ET CONSEILS

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris