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

Docusign Envelope ID: A9B62F8B-7125-4D83-8ADC-B6D019D63F83

Rapport du Commissaire aux Comptes
désigné en vue de la transformation de la société
en société par actions simplifiée
2S IMMO
Société au capital de 1000 €
Siège social : 364 Rue de la Barre
85220 COMMEQUIERS
RCS La Roche sur Yon 985 121 961

Docusign Envelope ID: A9B62F8B-7125-4D83-8ADC-B6D019D63F83

Rapport du Commissaire aux Comptes
désigné en vue de la transformation de la société
en société par actions simplifiée
2S IMMO
Société au capital de 1000 €
Siège social : [redacted]
RCS La Roche sur Yon 985 121 961

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, 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.

Exposé de l'opération projetée :

Votre société « 2S IMMO » a été constituée sous forme de société civile.
A ce jour, son capital s'élève à la somme de 1000 € divisé en 100 parts sociales.
Une structure par actions paraissant mieux adaptée aux développements futurs, votre assemblée générale devra décider de cette transformation en société par actions simplifiée.

Mission du commissaire à la transformation

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 évènements 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.



Docusign Envelope ID: A9B62F8B-7125-4D83-8ADC-B6D019D63F83

Appréciation de la valeur des biens composant l'actif social et du montant des capitaux propres par rapport au capital social :

Nos contrôles, afin d'apprécier la valeur des biens composant l'actif social, ont porté sur la situation comptable établie au 30 avril 2025 (avec en comparaison les comptes annuels établis au 31 décembre 2024) qui peuvent se synthétiser comme suit :

BILAN en €

	30/04/2025 (4 mois)	31/12/2024 (10 mois)
Actif immobilisé		
Immo incorp.	0	0
Immo corp.	41 743	0
Immo financ.	0	0
Actif circulant		
Stock	0	0
Créances	8 293	7 752
Disponibilités	372	34
CCA	0	0
TOTAL	**50 408**	**7 786**

	30/04/2025 (4 mois)	31/12/2024 (10 mois)
Capitaux propres		
Capital social	1 000	1 000
RAN	-1 118	0
Résultat de L'exercice	-2 046	-1 118
Prov. réglementées	0	0
Dettes		
Dettes financ.	52 289	7 904
Dettes frs	0	0
Autres dettes	283	0
TOTAL	**50 408**	**7 786**

Compte de Résultat en €

	30/04/2025 (4 mois)	31/12/2024 (10 mois)
Chiffre d'affaires	1 417	0
Autres produits	0	0
Achats de MP et variation de stocks	0	0
Autres achats et charges externes	2 935	1 118
Impôts et taxes	0	0
Charges de personnel	0	0
Dotations amort & provisions	0	0
Autres charges	0	0
Résultat d'exploitation	**-1 518**	**-1 118**
Résultat financier	**-528**	**0**
Résultat exception.	**0**	**0**
Résultat de l'exercice	**-2 046**	**-1 118**

Au 30 avril 2025, les capitaux propres de votre société s'élevaient avant affectation du résultat à - 2 164 € pour un capital social de 1000 €.

Nos contrôles s'appuient sur les documents et états comptables qui nous ont été communiqués par le cabinet FIDUCIAL Expertise, inscrit au tableau de l'ordre des experts comptables.

Nous avons effectué nos diligences dans le cadre d'un examen limité, complété de contrôles particuliers, conformément aux normes de la profession :

- la valeur des différents éléments Actif et Passif a été déterminée conformément aux principes comptables en vigueur.
- la détermination du résultat a été effectuée dans le respect des règles comptables applicables aux éléments entrant directement ou indirectement dans sa formation.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur des biens composant l'actif social mais le montant des capitaux propres à la date de la situation comptable du 30 avril 2025 n'est pas au moins égal au montant du capital social, les capitaux propres étant négatif de 2 164 € pour un capital social de 1 000 €.

DS

Docusign Envelope ID: A9B62F8B-7125-4D83-8ADC-B6D019D63F83

Nos contrôles réalisés sur la période écoulée depuis le 1er mai 2025 n'ont rien révélé qui puisse avoir une incidence favorable sur les éléments ci-dessus.

Il n'a pas été porté à notre connaissance d'avantages particuliers stipulés au profit des associés ou de tiers.

Mission du commissaire aux comptes sur la situation de la société

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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, appréciée à partir de la situation comptable du 30 avril 2025 ainsi que des comptes annuels du 31 décembre 2024, est la suivante :

- la situation comptable établie au 30 avril 2025, qui n'a fait l'objet ni d'un audit ni d'un examen limité, fait apparaître des produits d'exploitation de 1 417 € inférieurs aux charges conduisant à un résultat comptable négatif de 2 046 € ;
- la situation financière de cette structure n'appelle pas de remarque de notre part depuis la création de la société ;

Il n'a pas été porté à notre connaissance d'événements de nature à modifier cette appréciation depuis le 1er mai 2025.

Conclusion :

Dans le cadre de la transformation envisagée, la situation de votre société telle qu'elle est analysée ci-dessus appelle les observations suivantes :

- les comptes annuels qui ont été établis l'exercice précédent soit sur la période 2024 font apparaitre une perte comptable de 1 118 €.
- Cette perte cumulée au résultat déficitaire de la situation comptable du 30 avril 2025 détériore les capitaux propres et ces derniers restent à un montant négatif de 2 164 € toujours inférieur au capital social d'un montant de 1 000 €.

Poitiers, le 2 juin 2025

Pour la société AUDIT XPERT
Laurent JOUDON
Commissaire aux Comptes et à la transformation
Inscrit près la Cour d'appel de Poitiers

DocuSigned by:
[redacted]
13E16577C30F43F...

DS
commissaire aux comptes