

# **ALCA AUDIT SAS**

**Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale de Colmar**

---

## **3 HAUSBERGEN**

Société par Actions Simplifiée  
Au capital de 5 000 €

Siège social : 19 rue Principale  
67206 MITTELHAUSBERGEN

RCS STRASBOURG 503 424 590

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS**

### **3 HAUSBERGEN**

Société par Actions Simplifiée  
Au capital de 5 000 €

Siège social : 19 rue Principale  
67206 MITTELHAUSBERGEN

RCS STRASBOURG 503 424 590

#### **RAPPORT DU COMMISSAIRE** **AUX APPORTS**

Madame, Monsieur,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 16 octobre 2024, concernant l'apport en nature devant être effectués par Madame Ophélie WIEDEMANN dans le cadre d'une augmentation de capital, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu par l'article L. 225-147 du Code de Commerce.

La valeur de l'apport a été arrêtée dans le contrat d'apport du patrimoine professionnel qui nous a été communiqué.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission.

Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le rapport vous est présenté selon le plan suivant :

1. Présentation de l'opération et description des apports
2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports
3. Conclusion

---

## **1. PRESENTATION DE L'OPERATION**

### **1.1 - Contexte de l'opération**

Le présent apport envisagé par Madame Ophélie WIEDEMANN par augmentation de capital de la société 3 HAUSBERGEN, vise à libérer Madame Ophélie WIEDEMANN de ses obligations professionnelles qui seront transmises à la Société 3 HAUSBERGEN.

### **1.2 – Présentation des parties**

#### **1.2.1 Les apporteurs**

Il est prévu d'augmenter le capital de la SAS 3 HAUSBERGEN par l'apport du patrimoine professionnel de Madame Ophélie WIEDEMANN actuellement détenues par :

- Madame Ophélie WIEDEMANN, née le 28 novembre 1996 à STRASBOURG et demeurant 11 rue du Lavoir 67370 SCHNERSHEIM, de nationalité française, célibataire.

#### **1.2.2 Société bénéficiaire des apports**

La SAS 3 HAUSBERGEN, au capital de 5 000 €, ayant son siège social 119 rue Principale 67206 MITTELHAUSBERGEN, immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le numéro 503 424 590 et représentée par Madame Nadia ANGLESKI en sa qualité de Président de la société.

#### **1.2.3 Information concernant l'apporteur**

Madame Ophélie WIEDEMANN exploite son activité professionnelle d'agence immobilière réalisant des opérations de transaction, gestion immobilière, achat, vente en bloc ou au détail d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts immobilières et généralement les activités de lotisseur, promoteur et marchand de biens sous forme d'une entreprise individuelle, ayant pour dénomination commerciale ADDICT GESTION, dont l'établissement est situé 11 rue du Lavoir à SCHNERSHEIM (67370), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 877 710 145 depuis le 13 septembre 2019 et constituant ainsi son patrimoine professionnel.

---

### **1.3 – Evaluation des apports**

En application de la méthode d'évaluation patrimoniale, les éléments d'actifs et de passifs sont évalués à leur valeur de marché ou leur valeur réelle. Plus précisément, on distingue principalement :

- Un apport de clientèle : la valeur patrimoniale a été déterminée à partir du chiffre d'affaires généré par l'activité sur les deux derniers exercices
- Un apport d'actifs corporels : la valeur patrimoniale a été déterminée à partir de la valeur vénale des biens meubles en date du 2 juillet 2024

- Un apport d'actifs incorporels : la valeur patrimoniale a été déterminée à partir de la valeur réelle des éléments incorporels en date du 2 juillet 2024
- Un apport de passif à prendre en charge : la valeur patrimoniale a été déterminée à partir de la valeur réelle des éléments de passif en date du 2 juillet 2024

Madame Ophélie WIEDEMANN apporte à la société 3 HAUSBERGEN des actifs et passifs tels que détaillés ci-dessous :

#### Caractéristiques essentielles de l'apport :

La valeur du Patrimoine Professionnel, déterminée sur la base d'une situation comptable intermédiaire arrêtée au 2 juillet 2024 et des comptes annuels arrêtés au 30 juin 2024, a été estimée 35.879 euros, répartie comme suit :

#### **1- Actif apporté**

Le fonds commercial dont :

|                                                                                          |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Les éléments incorporels .....                                                           | 39.360 euros  |
| Les éléments corporels.....                                                              | 1.097 euros   |
| Auquel s'ajoutent les actifs comptabilisés à leur valeurs comptables au 2 juillet 2024 : |               |
| Les stocks .....                                                                         | 0 euros       |
| Les créances clients.....                                                                | 150 euros     |
| Les autres créances.....                                                                 | 520 euros     |
| Les disponibilités .....                                                                 | 18.238 euros  |
| Divers (charges constatées d'avance) .....                                               | 413 euros     |
| Trésorerie pour compte de tiers .....                                                    | 84.578 euros  |
| Total .....                                                                              | 144.356 euros |

#### **2- Passif pris en charge**

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Emprunts et dettes assimilées .....  | 25 euros      |
| Compte courant d'associé.....        | 10.203 euros  |
| Dettes fournisseurs.....             | 132 euros     |
| Dettes fiscales .....                | 12.839 euros  |
| Autres dettes .....                  | 700 euros     |
| Opération pour compte de tiers ..... | 84.578 euros  |
| Total .....                          | 108.477 euros |

#### **3- Valeur total de l'Apport**

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Les actifs s'élevant à .....  | 144.356 euros |
| Les passifs s'élevant à ..... | 108.477 euros |

La valeur globale du Patrimoine Professionnel à transmettre s'élève à 35.879 euros arrondie à 35.880 euros.

#### **1.4 – Rémunération de l'apport**

En rémunération des apports réalisés, il sera procédé à l'attribution de 500 actions nouvelles de la société 3 HAUSBERGEN, de 10 euros chacune. Les actions ordinaires nouvelles seront émises au prix unitaire de 71,76 euros par titre, soit 10 euros de valeur nominale et 61,76 euros de prime d'émission.

L'augmentation de capital, prime d'émission incluse représentera ainsi un apport en nature total de 35.880 euros.

Les actions nouvelles seront soumises dès la réalisation définitive de l'apport à toutes stipulations statutaires et aux décisions des assemblées générales et auront les mêmes droits que celles composant à ce jour le capital de la société bénéficiaire.

### **1.5 – Base de l'opération**

Pour établir les bases et conditions de ces apports, la valeur du patrimoine professionnel a été déterminée sur la base d'une situation comptable arrêtée au 2 juillet 2024.

Pour finir, la valeur des actions de la SAS 3 HAUSBERGEN a été déterminée sur la base des comptes sociaux clos au 31 décembre 2023.

La valeur de l'apport a été déterminée par les parties d'un commun accord.

### **1.6 – Charges et conditions des apports**

Les conditions et modalités des apports sont détaillées dans le projet d'apport qui nous a été communiqué.

#### **Condition suspensive**

- L'apport, objet du présent traité, est consenti sous la condition suspensive de l'approbation de l'augmentation de capital par l'Assemblée générale des associés du Bénéficiaire.

## **2. DILIGENCES ET APPRECIATIONS DE L'APPORT**

### **2.1 – Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports**

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés apporteurs sur la valeur des apports devant être effectués à la société 3 HAUSBERGEN

Nous avons notamment :

- Pris connaissance des entités, du contexte juridique et économique de l'opération ;
- Consulté la documentation juridique, comptable et financière utile à l'accomplissement de notre mission et avons obtenu toutes précisions sur les conditions économiques qui régissent l'opération ;
- Réalisé différents contrôles afin de nous prononcer sur la réalité des apports ;

- Pris connaissance des états financiers clos au 31 décembre 2023 de la société 3 HAUSBERGEN
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre ;
- Obtenu une lettre d'affirmation, nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant grever la consistance des capitaux propres.

## **2.2 – Appréciation de la valeur des apports**

Sur la base de la situation comptable en date du 2 juillet 2024 de l'Entreprise individuelle de Madame Ophélie WEIDEMANN, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires pour nous assurer que la valeur des apports n'était pas surévaluée.

Au terme de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments susceptibles de venir remettre en cause la valeur des apports dans le cadre de la présente opération et de son contexte global décrit ci-avant, au regard de notre objectif visant à nous assurer de sa non surévaluation.

## **2.3 – Appréciation des avantages particuliers**

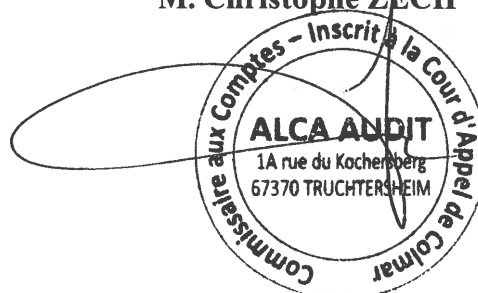
Aucun avantage particulier.

## **3. CONCLUSION**

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenus s'élevant à 35 880 € (trente-cinq mille huit cent quatre-vingt euros) correspond à la valeur du patrimoine professionnel de Madame Ophélie WIEDEMANN n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation du capital de la société bénéficiaire des apports en nature majoré de la prime d'émission.

Fait à Truchtersheim  
Le 20 novembre 2024

**ALCA AUDIT**  
**M. Christophe ZECH**



# Bilan Actif

Etat exprimé en euros

|                                 |                                                    | 31/12/2023     |                   |                | 31/12/2022    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|---------------|
|                                 |                                                    | Brut           | Amort. et Dépréc. | Net            | Net           |
| Capital souscrit non appelé (I) |                                                    |                |                   |                |               |
| ACTIF IMMOBILISE                | <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>               |                |                   |                |               |
|                                 | Frais d'établissement                              |                |                   |                |               |
|                                 | Frais de développement                             |                |                   |                |               |
|                                 | Concessions brevets droits similaires              | 422            | 422               |                |               |
|                                 | Fonds commercial (1)                               |                |                   |                |               |
|                                 | Autres immobilisations incorporelles               |                |                   |                |               |
|                                 | Avances et acomptes                                |                |                   |                |               |
|                                 | <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                 |                |                   |                |               |
|                                 | Terrains                                           |                |                   |                |               |
|                                 | Constructions                                      |                |                   |                |               |
|                                 | Installations techniques, mat. et outillage indus. |                |                   |                |               |
|                                 | Autres immobilisations corporelles                 | 55 874         | 29 915            | 25 959         | 2 813         |
|                                 | Immobilisations en cours                           |                |                   |                |               |
|                                 | Avances et acomptes                                |                |                   |                |               |
|                                 | <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>             |                |                   |                |               |
|                                 | Participations évaluées selon mise en équival.     |                |                   |                |               |
|                                 | Autres participations                              |                |                   |                |               |
|                                 | Créances rattachées à des participations           |                |                   |                |               |
|                                 | Autres titres immobilisés                          | 240            |                   | 240            | 240           |
|                                 | Prêts                                              |                |                   |                |               |
|                                 | Autres immobilisations financières                 | 1 338          |                   | 1 338          | 1 338         |
| <b>TOTAL (II)</b>               |                                                    | <b>57 873</b>  | <b>30 337</b>     | <b>27 537</b>  | <b>4 391</b>  |
| ACTIF CIRCULANT                 | <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                          |                |                   |                |               |
|                                 | Matières premières, approvisionnements             |                |                   |                |               |
|                                 | En-cours de production de biens                    |                |                   |                |               |
|                                 | En-cours de production de services                 |                |                   |                |               |
|                                 | Produits intermédiaires et finis                   |                |                   |                |               |
|                                 | Marchandises                                       |                |                   |                |               |
|                                 | <b>Avances et Acomptes versés sur commandes</b>    |                |                   |                |               |
|                                 | <b>CREANCES (3)</b>                                |                |                   |                |               |
|                                 | Créances clients et comptes rattachés              | 23 444         | 320               | 23 124         | 38 457        |
|                                 | Autres créances                                    | 7 462          |                   | 7 462          | 13 610        |
|                                 | Capital souscrit appelé, non versé                 |                |                   |                |               |
|                                 | <b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>             |                |                   |                |               |
|                                 | <b>DISPONIBILITES</b>                              | 45 568         |                   | 45 568         | 6 372         |
| COMPTES DE REGULARISATION       | Charges constatées d'avance                        | 401            |                   | 401            | 1 180         |
|                                 | <b>TOTAL (III)</b>                                 | <b>76 875</b>  | <b>320</b>        | <b>76 555</b>  | <b>59 619</b> |
|                                 | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)           |                |                   |                |               |
|                                 | Primes de remboursement des obligations (V)        |                |                   |                |               |
|                                 | Ecart de conversion actif (VI)                     |                |                   |                |               |
| <b>TOTAL ACTIF (I à VI)</b>     |                                                    | <b>134 749</b> | <b>30 657</b>     | <b>104 092</b> | <b>64 010</b> |



- (1) dont droit au bail  
 (2) dont immobilisations financières à moins d'un an  
 (3) dont créances à plus d'un an

# Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2023

31/12/2022

|                                                                              |                                                                                                     |                |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Capitaux Propres                                                             | Capital social ou individuel<br>Primes d'émission, de fusion, d'apport ...<br>Ecart de réévaluation | 5 000          | 5 000           |
|                                                                              | <b>RESERVES</b>                                                                                     |                |                 |
|                                                                              | Réserve légale                                                                                      | 500            | 500             |
|                                                                              | Réserves statutaires ou contractuelles                                                              |                |                 |
|                                                                              | Réserves réglementées                                                                               |                |                 |
|                                                                              | Autres réserves                                                                                     | 9 000          | 9 000           |
|                                                                              | Report à nouveau                                                                                    | (21 444)       | 987             |
|                                                                              | <b>Résultat de l'exercice</b>                                                                       | <b>1 527</b>   | <b>(22 430)</b> |
|                                                                              | Subventions d'investissement<br>Provisions réglementées                                             |                |                 |
|                                                                              | <b>Total des capitaux propres</b>                                                                   | <b>(5 417)</b> | <b>(6 944)</b>  |
| Autres fonds propres                                                         | Produits des émissions de titres participatifs<br>Avances conditionnées                             |                |                 |
|                                                                              | <b>Total des autres fonds propres</b>                                                               |                |                 |
| Provisions                                                                   | Provisions pour risques<br>Provisions pour charges                                                  |                |                 |
|                                                                              | <b>Total des provisions</b>                                                                         |                |                 |
| DETTES (1)                                                                   | <b>DETTES FINANCIERES</b>                                                                           |                |                 |
|                                                                              | Emprunts obligataires convertibles                                                                  |                |                 |
|                                                                              | Autres emprunts obligataires                                                                        |                |                 |
|                                                                              | Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)                                             | 63 598         | 41 409          |
|                                                                              | Emprunts et dettes financières divers (3)                                                           | 28 379         | 662             |
|                                                                              | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                                                    |                |                 |
|                                                                              | <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>                                                                        |                |                 |
|                                                                              | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                                            | 5 816          | 15 129          |
|                                                                              | Dettes fiscales et sociales                                                                         | 10 204         | 13 195          |
|                                                                              | <b>DETTES DIVERSES</b>                                                                              |                |                 |
|                                                                              | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                                     |                |                 |
|                                                                              | Autres dettes                                                                                       | 1 512          | 559             |
|                                                                              | Produits constatés d'avance (1)                                                                     |                |                 |
|                                                                              | <b>Total des dettes</b>                                                                             | <b>109 509</b> | <b>70 954</b>   |
|                                                                              | Ecart de conversion passif                                                                          |                |                 |
|                                                                              | <b>TOTAL PASSIF</b>                                                                                 | <b>104 092</b> | <b>64 010</b>   |
| Résultat de l'exercice exprimé en centimes                                   |                                                                                                     | 1 527,04       | (22 430,36)     |
| (1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an                    |                                                                                                     | 39 089         | 45 823          |
| (2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP |                                                                                                     |                |                 |
| (3) Dont emprunts participatifs                                              |                                                                                                     |                |                 |



# Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2023

31/12/2022

|                                       |                                                                 | France  | Exportation | 12 mois | 12 mois  |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------|-------------|---------|----------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION               | Ventes de marchandises                                          |         |             |         |          |
|                                       | Production vendue (Biens)                                       |         |             |         |          |
|                                       | Production vendue (Services et Travaux)                         | 201 055 |             | 201 055 | 206 494  |
|                                       | Montant net du chiffre d'affaires                               | 201 055 |             | 201 055 | 206 494  |
|                                       |                                                                 |         |             |         |          |
|                                       | Production stockée                                              |         |             |         |          |
|                                       | Production immobilisée                                          |         |             |         |          |
|                                       | Subventions d'exploitation                                      |         |             |         |          |
|                                       | Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges |         |             | 6 325   | 8 913    |
|                                       | Autres produits                                                 |         |             | 22      | 36       |
| Total des produits d'exploitation (1) |                                                                 |         |             | 207 402 | 215 443  |
| CHARGES D'EXPLOITATION                | Achats de marchandises                                          |         |             |         |          |
|                                       | Variation de stock                                              |         |             |         |          |
|                                       | Achats de matières et autres approvisionnements                 |         |             |         |          |
|                                       | Variation de stock                                              |         |             |         |          |
|                                       | Autres achats et charges externes                               |         |             | 95 513  | 129 673  |
|                                       | Impôts, taxes et versements assimilés                           |         |             | 2 909   | 2 475    |
|                                       | Salaires et traitements                                         |         |             | 72 702  | 79 812   |
|                                       | Charges sociales du personnel                                   |         |             | 27 623  | 28 161   |
|                                       | Cotisations personnelles de l'exploitant                        |         |             |         |          |
|                                       | Dotations aux amortissements :                                  |         |             |         |          |
|                                       | - sur immobilisations                                           |         |             | 5 157   | 1 226    |
|                                       | - charges d'exploitation à répartir                             |         |             |         |          |
|                                       | Dotations aux dépréciations :                                   |         |             |         |          |
| - sur immobilisations                 |                                                                 |         |             |         |          |
| - sur actif circulant                 |                                                                 |         | 120         |         |          |
| Dotations aux provisions              |                                                                 |         |             |         |          |
| Autres charges                        |                                                                 |         |             | 9       | 23       |
| Total des charges d'exploitation (2)  |                                                                 |         |             | 204 033 | 241 370  |
| RES ULTAT D'EXPLOITATION              |                                                                 |         |             | 3 369   | (25 928) |



# Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

31/12/2023

31/12/2022

| RESULTAT D'EXPLOITATION           |                                                                   | 3 369   | (25 928) |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| Opéra.<br>comm.                   | Bénéfice attribué ou perte transférée                             |         |          |
|                                   | Perte supportée ou bénéfice transféré                             |         |          |
| PRODUITS<br>FINANCIERS            | De participations (3)                                             |         |          |
|                                   | D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)    |         |          |
|                                   | Autres intérêts et produits assimilés (3)                         |         |          |
|                                   | Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges |         |          |
|                                   | Différences positives de change                                   |         |          |
|                                   | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement     |         |          |
| Total des produits financiers     |                                                                   |         |          |
| CHARGES<br>FINANCIERES            | Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions |         |          |
|                                   | Intérêts et charges assimilées (4)                                | 2 106   | 527      |
|                                   | Différences négatives de change                                   |         |          |
|                                   | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement    |         |          |
| Total des charges financières     |                                                                   | 2 106   | 527      |
| RESULTAT FINANCIER                |                                                                   | (2 106) | (527)    |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS     |                                                                   | 1 263   | (26 455) |
| PRODUITS<br>EXCEPTIONNELS         | Sur opérations de gestion                                         | 525     | 1 161    |
|                                   | Sur opérations en capital                                         |         |          |
|                                   | Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges |         |          |
| Total des produits exceptionnels  |                                                                   | 525     | 1 161    |
| CHARGES<br>EXCEPTIONNELLES        | Sur opérations de gestion                                         | 608     | 65       |
|                                   | Sur opérations en capital                                         |         |          |
|                                   | Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions |         |          |
| Total des charges exceptionnelles |                                                                   | 608     | 65       |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL             |                                                                   | (83)    | 1 095    |
| PARTICIPATION DES SALARIES        |                                                                   |         |          |
| IMPOTS SUR LES BENEFICES          |                                                                   | (347)   | (2 929)  |
| TOTAL DES PRODUITS                |                                                                   | 207 927 | 216 603  |
| TOTAL DES CHARGES                 |                                                                   | 206 400 | 239 034  |
| RESULTAT DE L'EXERCICE            |                                                                   | 1 527   | (22 430) |

- (1) dont produits afférents à des exercices antérieurs  
 (2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs  
 (3) dont produits concernant les entreprises liées  
 (4) dont intérêts concernant les entreprises liées

