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

Olivier Erdinger
Commissaire aux comptes

Rapport du commissaire aux apports sur les apports de : Madame Clémence Emma Camille PETRY-HUMMEL et Messieurs Benjamin Antoine Guillaume PETRY-HUMMEL et Alain Olivier Michel HUMMEL consentis à la société ABC

ABC
En cours d'immatriculation
Siège social : 9 rue des Eglantines
67207 Niederhausbergen

Olivier Erdinger
Commissaire aux comptes

Madame, Messieurs

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision des associés en date du 11 juin 2026 concernant l'apport en nature consenti par Madame Clémence Emma Camille PETRY-HUMMEL et Messieurs Benjamin Antoine Guillaume PETRY-HUMMEL et Alain Olivier Michel HUMMEL au profit de la société ABC en cours de constitution et ayant son siège social 9 rue des Eglantines 67207 Niederhausbergen, j'ai établi le présent rapport prévu par les articles L227-1, L225-8 et R225-8 du code de commerce.

Les valeurs retenues pour les apports ont été déterminées par les apporteurs sur la base de la valeur vénale de l'immeuble et de la répartition usufruit/nue-propriété résultant de la donation-partage préalable.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée. À cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à cette mission. Ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées, d'une part, 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 des actions à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

L'objet de ma mission n'est pas de me prononcer sur la pertinence de la clé de répartition entre usufruit et nue-propriété retenue par les associés mais uniquement sur l'absence de surévaluation des droits apportés, évalués à 200 000 €, 100 000 € et 100 000 € respectivement.

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

Je vous prie de trouver, ci-après, mes constatations et conclusion présentées dans l'ordre suivant :

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

1. PRÉSENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DE L'APPORT

1.1 Présentation de l'opération et description des apports

Monsieur Alain HUMMEL, Madame Clémence PETRY-HUMMEL et Monsieur Benjamin PETRY-HUMMEL apportent leurs droits respectifs sur un ensemble immobilier situé 2a, 2b et [redacted] et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
HI	138	RUE DE LA CHAPELLE	00 ha 00 a 60 ca
HI	424/137	RTE DU POLYGONE	00 ha 00 a 09 ca
HI	549/150	181 RTE DU POLYGONE	00 ha 00 a 30 ca
HI	550/150	181 RTE DU POLYGONE	00 ha 00 a 02 ca
HI	555/150	2 A RUE DE LA CHAPELLE	00 ha 04 a 98 ca

Le bien immobilier est estimé à la valeur de 400 000€.

Ce bien fera l'objet d'une donation-partage avant l'apport à la société. Il sera alors démembré ; l'usufruit et la nue-propriété seront évalués sur la base du barème fiscal prévu à l'article 669 du code général des impôts.

Olivier Erdinger
Commissaire aux comptes

À l'issue de la donation-partage préalable, Monsieur Alain HUMMEL conservera l'usufruit viager valorisé à 200 000 € tandis que Madame Clémence PETRY-HUMEL se verra attribuée une moitié indivise de la nue-propriété estimée à 100 000€, et Monsieur Benjamin PETRY-HUMEL se verra attribuée l'autre moitié indivise de la nue-propriété estimée à 100 000€.

Le démembrement existant sur les biens apportés sera maintenu par subrogation réelle conventionnelle sur les actions émises par la société. Les conséquences civiles et patrimoniales de ce mécanisme relèvent de la responsabilité des associés et du rédacteur des actes.

1.1.1 Identité des apporteurs

Les apporteurs sont :

-Monsieur Alain Olivier Michel HUMMEL demeurant [redacted] et né le [redacted] à 67000 [redacted]

- Monsieur Benjamin Antoine Guillaume PETRY-HUMMEL, demeurant 9 rue des Eglantines 67207 NIEDERHAUSBERGEN et né à [redacted] (67000) le [redacted]

- Madame Clémence Emma Camille PETRY-HUMMEL, demeura[redacted] et née à [redacted] (67000) le [redacted]

1.1.2 Date d'effet de l'apport

A défaut de stipulation spécifique, la société ABC bénéficiaire de l'apport aura la propriété des titres apportés à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

1.3 Avantages particuliers

Aucun avantage particulier n'a été institué.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires selon les normes de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

En particulier, j'ai :

-examiné les statuts de la société ;
-obtenu copie du titre de propriété ;
-pris connaissance des diagnostics immobiliers disponibles ;
-analysé les avis de valeur établis par les cabinets ORIGAMI et BINTZ,
-effectué des entretiens avec les dirigeants et l'apporteur;
-obtenu une lettre d'affirmation signée ;
-apprécié les méthodes retenues pour l'évaluation du bien ;

Et je me suis rendu sur place pour visiter le bien immobilier objet de l'apport.

2.2 Valorisation et rémunération de l'apport

Les droits apportés sont valorisés pour un montant total de 400 000 € sur la base des rapports des cabinet Origami et Bintz. Les apports sont rémunérés par l'émission de 400 000 actions de 1 euro de valeur nominale, dont la détention démembrée résulte du mécanisme de subrogation réelle conventionnelle prévu aux statuts.

Olivier Erdinger
Commissaire aux comptes

3. CONCLUSION

Je n'ai procédé à aucune analyse juridique, fiscale ou patrimoniale de l'opération de donation-partage préalable ni du mécanisme de report du démembrement.

Sur la base de mes travaux et observations précédemment formulées, à la date du présent rapport, la valeur globale des droits apportés, soit 400 000 €, composée d'un usufruit viager valorisé à 200 000 € et de deux droits de nue-propriété valorisés chacun à 100 000 €, n'est pas surévaluée.

Fait à Haguenau, le 17 juin 2026

[redacted]

Olivier Erdinger

[redacted]