Docusign Envelope ID: 9CEA9F5E-AFDC-4489-B15A-DC38BD3F1888

Crowe

Fideliance Dauge

A & F NOTAIRES CONSEILS

Société par action simplifiée au capital de 500.000 €uros

1 avenue des promenades
89340 VILLENEUVE-LA-GUYARD

N° 951 884 857 RCS de SENS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS SUR L'APPORT DE L'ENTREPRISE INDIVIDUELLE URSAT FANNY A LA SAS A & F NOTAIRES CONSEILS

Siège Social :
78, rue Paul Jozon
77300 Fontainebleau
Tél +33 (0)1 64 22 77 44
Fax +33 (0)1 60 72 30 88

Société de Commissariat aux Comptes - Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris
SARL au capital de 28 000 € - 382 338 283 RCS Melun - Siret 382 338 283 00023 - APE 6920 Z
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 46382338283
Commissariat aux comptes

Docusign Envelope ID: 9CEA9F5E-AFDC-4489-B15A-DC38BD3F1888

A & F NOTAIRES CONSEILS

Société par action simplifiée au capital de 500.000 €uros

1 avenue des promenades
89340 VILLENEUVE-LA-GUYARD

N° 951 884 857 RCS de SENS

****

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS
SUR L'APPORT DE L'ENTREPRISE INDIVIDUELLE URSAT FANNY
A LA SAS A & F NOTAIRES CONSEILS

Aux associés,

En exécution de la mission de commissaire aux apports qui nous a été confiée par décision unanime des associés en date du 21 mai 2025, concernant l'apport de l'ensemble de l'entreprise individuelle de l'Entreprise Individuelle URSAT FANNY effectué par Madame Fanny URSAT, à la société SAS A & F NOTAIRES CONSEILS, immatriculée N°951 884 857 au RCS de SENS, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-8 du Code de commerce, sur l'appréciation de la valeur des apports.

L'apport envisagé est décrit dans le traité d'apport signé, annexé au présent rapport. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports 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 des diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur de l'apport, 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 des apports, augmentée de la prime d'émission.

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.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constations et conclusions 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

Docusign Envelope ID: 9CEA9F5E-AFDC-4489-B15A-DC38BD3F1888

1. Présentation de l'opération et description des apports

Les modalités de réalisation de l'opération, exposées de façon détaillée dans le traité d'apport, peuvent se résumer comme suit.

1.1. Contexte de l'opération

L'apport consenti par l'apporteur Madame Fanny URSAT porte sur *« l'ensemble de son entreprise individuelle, exploitée 10 rue de Lyon – 75012 PARIS lui appartenant et pour laquelle elle est inscrite au Répertoire SIRENE sous le N°982.255.499.00013 »* au profit de la société SAS A & F NOTAIRES CONSEILS, immatriculée N° 951.884.857 au RCS de SENS.

Cette opération s'inscrit dans un projet initié en 2022 d'association entre Maîtres Anaïs COMOY et Maître Fanny URSAT.

Notre mission consiste à vérifier que la valeur de l'apport décrit supra, effectué par Madame Fanny URSAT, n'est pas surévaluée.

1.2. Présentation des parties en présence

1.2.1. Personne physique apporteuse

Madame Fanny Sophie URSAT, née à SENS (89100) le 30 juin 1992, de nationalité française, a conclu avec Monsieur Damien Cédric LEITUGA un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de bien, le 21 juillet 2018 à la mairie de JOUY (28300). Ce contrat n'a pas fait l'objet de modification. Ils demeurent au 3 bis Rue du Barrage – 89140 EVRY. Elle est résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Fanny URSAT est notaire et est à ce titre immatriculée au répertoire SIRENE sous le N°982.255.499.00013.

1.2.2. Ensemble de l'entreprise individuelle apportée

L'ensemble de l'entreprise individuelle apportée est exploité sous la forme juridique d'Entrepreneur Individuel, dit EI, au capital de 12.248,10 €uros et ayant son siège social au 10 rue de Lyon – 75012 PARIS, immatriculée N°982.255.499.00013 au RCS de SENS.

1.2.3. Société bénéficiaire de l'apport

La société A & F NOTAIRES CONSEILS est une Société par Actions Simplifiée à plusieurs associés, immatriculée N° 951 884 857 au RCS de SENS, au capital de 500.000 €uros, divisé en

Docusign Envelope ID: 9CEA9F5E-AFDC-4489-B15A-DC38BD3F1888

1.000 actions d'une valeur nominale unitaire de 500 €uros, intégralement libérées. Les actions ne sont inscrites sur aucun marché règlementé.

Son siège social est situé au 1 rue des promenades – 89340 VILLENEUVE-LA-GUYARD et représentée par sa présidente, Madame Anaïs COMOY.

L'objet social de la société est : *« L'exercice de la profession de notaire. Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement. La participation directe ou indirecte de la société à toutes activités ou opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières en France ou à l'étranger, sous quelque forme que ce soit, dès lors que ces activités ou opération peuvent se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires. »*

1.3. Description de l'opération

Madame Fanny URSAT apporte à la société A & F NOTAIRES CONSEILS, sous les garanties ordinaires et de droit, l'ensemble de l'entreprise individuelle de Notaire exploité 10 rue de Lyon – 75012 PARIS lui appartenant et pour lequel elle est inscrite au Répertoire SIRENE sous le N° 982.255.499.00013.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

Madame Fanny URSAT réalise un apport de l'ensemble de son entreprise individuelle, qui se décompose, sur la base de la déclaration d'activité professionnelle du 31 décembre 2024 établit auprès du Conseil Supérieur du Notariat, de la manière suivante :

a) Actifs provisoires apportés

-	Droits de présentation	65.671,00 €	
	Sous-total éléments incorporels		***65.671,00 €***
-	Immobilisations incorporelles/corporelles	17.288,00 €	
-	Immobilisations financières	7.750,00 €	
	Sous-total éléments corporels		***25.038,00 €***
-	Créances clients et factures à établir	8.781,00 €	
-	Disponibilités couvrant les comptes clients créditeurs	62.001,00 €	
-	Trésorerie	12.794,00 €	
	Sous-total actif circulant		***83.576,00 €***
	Total des actifs apportés		***174.285,00 €***

b) Passif provisoire pris en charge

-	Dettes financières auprès d'établissements de crédit	104.371,00 €
-	Comptes clients créditeurs couverts par la trésorerie	62.001,00 €

Docusign Envelope ID: 9CEA9F5E-AFDC-4489-B15A-DC38BD3F1888

- Dettes d'exploitation liées à l'activité apportée 2.913,00 €

Total du passif pris en charge ***169.285,00 €***

L'actif apporté provisoire s'élevant à 174.285,00 €uros et le passif provisoire pris en charge à 169.285,00 €uros, **l'actif net apporté provisoire ressort ainsi à 5.000,00 €uros**.

Par ailleurs, le droit au bail restant à courir et le doit à l'utilisation des logiciels informatiques utilisés pour le conseil, la production d'actes et la comptabilité sera également apporté et est inclus dans la valorisation retenue pour le droit de présentation.

1.3.2. Conditions suspensives

La réalisation définitive de l'opération d'apport est subordonnée à la condition suivante :

- La publication au Journal Officiel de l'arrêté du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, acceptant la démission de Maître Fanny URSAT, notaire à la résidence de PARIS (75012), 10 rue de Lyon ;
- La publication au Journal Officiel de l'arrêté du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, nommant la SAS A & F NOTAIRES CONSEILS, titulaire de l'Office Notarial sis à la résidence de PARIS (75012), 10 rue de Lyon ;
- La publication au Journal Officiel de l'arrêté du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, nommant Maître Fanny URSAT, en qualité de notaire de la SAS A & F NOTAIRES CONSEILS, en exercice au sein de l'Office de PARIS. La SAS A&F NOTAIRES CONSEILS comprendra alors deux offices : PARIS et VILLENEUVE-LA-GUYARD ;
- Réalisation concomitamment d'une cession par Maître Anaïs COMOY de 245 titres A & F NOTAIRES CONSEILS à Maître Fanny URSAT ;

1.3.3. Rémunération de l'apport

En contrepartie de l'apport présenté, Madame Fanny URSAT recevra 10 actions de la SAS A & F NOTAIRES CONSEILS, de 500 €uros chacune entièrement libérées, soit un total de 500.000 €uros. La valeur de 500 €uros correspond à leur valeur nominale de l'action A & F NOTAIRES CONSEILS, déterminée lors de sa création en 2023.

Conformément aux dispositions du Code de commerce, l'opération d'apport prendra effet le jour de la levée des conditions suspensives. L'EI URSAT FANNY transmettra tous les éléments mentionnés supra dans l'état où lesdits éléments se trouveront à cette date. Pour cela, un inventaire des éléments d'actif et de passif apportés sera réalisé à cette date, évalués selon les mêmes méthodes que pour l'actif net provisoire mentionné en 1.3.1.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Il n'y a pas d'avantage particulier octroyé dans le cadre de l'apport.

Docusign Envelope ID: 9CEA9F5E-AFDC-4489-B15A-DC38BD3F1888

1.4. Méthode d'évaluation de l'apport

Dans le cadre d'un apport d'une société à une autre société, les apports sont réalisés à la valeur réelle.

La valorisation du droit de présentation apporté, réalisée par Madame Fanny URSAT, repose sur la méthode utilisée par la chambre des notaires : une fourchette de valorisation basée sur le Chiffre d'affaires annuel. Dans cette fourchette, la valeur globale moyenne de 65.671 €uros a été sélectionnée en raison du caractère jeune de l'entreprise apportée, créée en 2023. Il est en effet attendu que le Chiffre d'affaires, base de la valorisation, poursuive sa croissance dans les prochains exercices.

Les autres actifs et passifs liés à l'exercice de l'entreprise individuelle sont apportés à leur valeur comptable, jugée identique à la valeur réelle en raison de leur caractère de créance ou dette liquide. Ces actifs et passifs sont fluctuants. Leur valeur exacte sera déterminée à la date de réalisation effective de l'apport.

Madame Fanny URSAT s'engage de manière définitive et irrévocable sur le montant de l'actif net apporté à 5.000 €uros.

1.5. Date d'effet de l'apport et traitement des décalages de valeurs

La date d'effet de l'apport correspond à la date à laquelle toutes les conditions suspensives présentées dans la section 1.3.2 seront réalisées.

Dans la mesure où la valeur des éléments apportés peut varier, l'apporteur s'engage de manière définitive et irrévocable sur le montant global net de l'apport de 5.000 €uros.

Dans l'hypothèse où l'actif net apporté serait supérieur à 5.000 €uros, la différence sera constatée en prime d'émission. Dans l'hypothèse où l'actif net apporté serait inférieur à 5.000 €uros, la différence sera supportée par l'apporteur.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

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, 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 nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Docusign Envelope ID: 9CEA9F5E-AFDC-4489-B15A-DC38BD3F1888

Ces diligences ont été les suivantes :

- Prise de connaissance du contexte et des objectifs de l'opération ;
- Réalisation d'entretiens avec les responsables chargés de l'opération et/ou leur conseils, tant pour appréhender son contexte, que pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Vérification du respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports ;
- Vérification de la pleine propriété des biens apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Obtention des comptes annuels de l'EI URSAT FANNY clos au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2024 ;
- Analyse des comptes provisoires non arrêtés à fin mai 2025 ;
- Obtention de la déclaration d'activité professionnelle au 31 décembre 2024 ;
- Validation des soldes bancaires issus de la déclaration d'activité professionnelle par recoupement aux relevés bancaires du 31 décembre 2024 ;
- Obtention du traité d'apport conclu entre Madame Fanny URSAT et la société SAS A & F NOTAIRES CONSEILS ;
- Contrôle de la réalité des apports à réaliser et appréciation de l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- Appréciation des critères de valorisations retenus par Madame Fanny URSAT pour la valorisation de l'ensemble de l'entreprise individuelle URSAT FANNY ;
- Réalisation de valorisations à partir d'autres méthodes pour corroborer la valeur retenue.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation du dirigeant de la société EI URSAT FANNY, nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'évènements pouvant grever la valorisation réalisée.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

L'apport envisagé est effectué par une personne physique.

Aux termes du traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle du l'entreprise apportée en tant que valeur d'apport. Le choix de la valeur réelle comme valeur d'apport répond aux prescriptions comptables.

2.3. Réalité des apports

Nous avons contrôlé que les actifs étaient libres de tout nantissement et que l'Apporteur en avait la libre propriété et nous nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

Docusign Envelope ID: 9CEA9F5E-AFDC-4489-B15A-DC38BD3F1888

2.4. Appréciation de la valeur de l'apport

L'apport porte sur l'ensemble de l'entreprise individuelle URSAT FANNY, détaillé dans la section 1.3 du présent rapport et dans le traité d'apport annexé à ce rapport. La méthode de valorisation est également présentée dans la section 1.4 du présent rapport.

Les méthodes de valorisations dites patrimoniales ont été écartées en raison de la nature de l'apport : une entreprise individuelle créée en 2023 dont le patrimoine n'est pas jugé représentatif de l'outil de production.

Afin de corroborer la valorisation du droit de présentation réalisée, nous avons retenu l'étude publiée en avril 2021 par INTERFIMO sur la valorisation des offices de notaires en France. Selon cette étude, il est admis l'utilisation des ratios suivants pour la valorisation d'un office :

- Valeur de l'office en pourcentage de chiffre d'affaires annuel hors taxe, dont la moyenne nationale s'inscrit dans la fourchette de 66% à 91% ;
- Valeur de l'office en multiple de l'Excédent Brute d'Exploitation retraité, dont la moyenne nationale s'inscrit dans la fourchette de 1,6 à 2,4. Les retraitements portent sur les dotations et la rémunération attendue d'un notaire dans une étude avec un chiffre d'affaires inférieur à 1 million d'euros.

Nous avons employé ces ratios avec la moyenne des données comptables issues de l'arrêté des comptes clos au 31 décembre 2024. Nos contrôles ne font pas apparaitre de situation de survaleur.

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur d'apport des éléments, apportée par Madame Fanny URSAT pour un total de 5.000 €uros, n'est pas surévaluée.

Les éléments individuels apportés, autre que le droit de présentation, seront arrêtés selon les soldes comptables de l'EI URSAT FANNY à la date d'effet juridique de l'opération.

Fait à Fontainebleau, le 30 juin 2025

FIDELIANCE DAUGE
Le commissaire aux apports

Frederic COUZEREAUX

Signé par :
Frédéric COUZEREAU
640C8671D92E480...