

COMMISSARIAT AUX APPORTS

APPORTS EN NATURE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

APPORT EN NATURE DES TITRES DE LA SAS BRUNCHINI DETENUS PAR MONSIEUR ANTOINE BAUFLE A LA SAS A&P HOLDING EN COURS DE CONSTITUTION

Monsieur l'actionnaire de la société A&P HOLDING,

En exécution de la mission, qui m'a été confiée en date du 17/10/2025 concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Antoine BAUFLE dans le cadre de la constitution la société A&P HOLDING, j'ai établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu aux articles L. 225-8 et L. 227-1 du code de commerce.

À cet effet, j'ai effectué mes 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 de l'apport, et d'autre part, à apprécier les avantages particuliers stipulés.

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. Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Monsieur Antoine BAUFLE, lors de la constitution de capital de la SAS A&P HOLDING, vise à constituer une holding devant regrouper, à terme, l'ensemble des activités exercées par différentes entités qu'il détient ou contrôle.

La société SAS BRUNCHINI exerce l'activité de restauration traditionnelle (code NAF 56.10A) à Appartement 1, résidence La Vigie, Centre commercial Port Cogolin, 83310, Cogolin.

1.2. Présentation des sociétés et/ou des parties et intérêts en présence

1.2.1. Personnes physiques apporteuses

La société SAS A&P HOLDING va être constituée par l'apport des titres de la société SAS BRUNCHINI actuellement détenus par Monsieur Antoine BAUFLE, à hauteur de 500 actions sur les 1 000 actions composant le capital social.

Monsieur Antoine BAUFLE, né le 05 novembre 1989 à BESANCON (25), de nationalité française, demeurant Chemin des safranés, 87 le hameau des mimosas 83580 GASSIN, marié à Madame Alice GUILLAUMOT, née le 04 avril 1992 à LYON (69), de nationalité française.

1.2.2. Société bénéficiaire A&P HOLDING

Conformément au projet de statuts, il est prévu que la société SAS A&P HOLDING soit une Société par Actions Simplifiée au capital de 30 000 € ayant son siège social au Chemin des safranés, 87 le hameau des mimosas 83580 GASSIN. Le capital sera divisé en 3 000 actions de 10 € chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

La société aura pour objet, en France et à l'étranger : la prise de participation dans toutes sociétés constituées ou à constituer ayant un objet commercial ou industriel [...]. La durée de la société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation.

1.2.3. Société SAS BRUNCHINI dont les titres sont apportés

La SAS BRUNCHINI est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 €, immatriculée au RCS de FREJUS sous le numéro SIREN 951 653 484 depuis le 18/04/2023 dont le siège social est sis Appartement 1, résidence La Vigie, Centre commercial Port Cogolin, 83310, Cogolin.

Son capital, composé de 1 000 actions de 1.00€ chacune entièrement libérées, est détenu par :

- Madame Louise BAUFLE : 500 actions
- Monsieur Antoine BAUFLE : 500 actions

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- Restauration traditionnelle, spécialisé en petit déjeuner et brunch,
- Vente sur place et à emporter,
- Vente de sandwich, de plateaux apéritifs, de petits déjeuners, de brunchs,
- Vente d'alcool,
- Vente de vaisselle, de café, d'épicerie fine, de produits régionaux, de thé.

1.3. Description de l'opération

Monsieur Antoine BAUFLE souhaite apporter la totalité des 500 actions qu'il détient en pleine propriété dans la SAS BRUNCHINI à la SAS A&P HOLDING en cours de constitution.

1.3.1. Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport sera réalisé avec effet à la date de création de la SAS A&P HOLDING. Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions du code de commerce.

1.3.2. Conditions suspensives

Il ne nous a pas été communiqué de conditions suspensives à l'opération.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Antoine BAUFLE, 3 000 actions de la SAS A&P HOLDING de dix euros de valeur nominale chacune.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Aucun avantage particulier n'a été porté à ma connaissance dans cette opération.

1.4. Présentation de l'apport

L'apport est constitué des titres de la SAS BRUNCHINI selon leur valeur arrêtée au 30/09/2025– les informations financières issues des comptes clos au 31/12/2024 et antérieurs sont prises en compte dans la détermination de la valeur des titres. Elles font ressortir les éléments suivants :

Actif net	30/09/2025	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations financières	37%	52%	37%
Immobilisations corporelles	17%	28%	22%
Immobilisations financières	0%	0%	0%
Total des immobilisations	55%	80%	59%
Stocks marchandises	2%	3%	1%
Créances clients	0%	1%	0%
Autres créances	1%	2%	3%
Disponibilités	43%	14%	37%
Total de l'actif circulant	45%	20%	41%
Comptes de régularisation	0%	0%	0%
Total de l'actif	100%	100%	100%

L'actif total s'élève à 240 933 € au 30/09/2025, contre 171 837 € au 31/12/2024 et 245 057 € au 31/12/2023. Il enregistre ainsi une hausse de 40% par rapport à l'exercice 2024, principalement liée à l'augmentation significative des disponibilités.

Les immobilisations incorporelles restent stables à 90 000 €, représentant 37% de l'actif total. Elles correspondent intégralement au fonds commercial, principal élément des immobilisations de l'entreprise.

Les immobilisations corporelles diminuent légèrement, passant de 47 807 € en 2024 à 40 484 € en 2025 (-15%). Elles représentent 17% de l'actif total et sont principalement constituées de mobilier (banquettes, vaisselle, tables) et de caisses, dont les acquisitions ont été réalisées en grande partie lors de l'ouverture du restaurant en 2023. Du côté de l'actif circulant, les stocks de marchandises s'établissent à 3 951 € contre 5 269 € en 2024, soit une baisse de 25%. Les créances clients et les autres créances représentent une part non significative de l'actif total.

Les disponibilités connaissent en revanche une forte progression, passant de 24 606 € à 104 272 € (+324%), pour représenter 43% de l'actif total. Elles constituent le principal poste de l'actif du bilan.

Passif	30/09/2025	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres	23%	1%	-10%
Emprunts	34%	53%	43%
Comptes courants	19%	31%	22%
Avances reçues	0%	0%	0%
Dettes fournisseurs	4%	0%	2%
Autres dettes	21%	14%	43%
Total des dettes	77%	99%	110%
Total du passif	100%	100%	100%

La hausse du passif du bilan sur 2025 est principalement liée à l'augmentation des capitaux propres et des autres dettes. Les capitaux propres s'élèvent à 54 808 € au 30/09/2025, contre 2 083 € en 2024, soit une hausse de 52 725 €, directement liée au résultat de l'exercice.

Les emprunts atteignent 80 824 € contre 90 462 € en 2024, soit une baisse de 10,6%, liée au remboursement partiel de l'emprunt contracté. Les comptes courants d'associés diminuent de 12%, passant de 54 099 € en 2024 à 45 222 € en 2025.

Les dettes fournisseurs augmentent sensiblement, passant de 659 € à 9 016 €, mais leur part dans le passif reste marginale. Enfin, les autres dettes s'élèvent à 51 063 € au 30/09/2025, contre 24 534 € en 2024, soit une hausse de 26 529 €, principalement liée à l'augmentation des dettes fiscales et sociales, notamment celles relatives aux impôts.

Compte de résultat	2025 (9 mois)	2024	2023
Chiffre d'affaires	100%	100%	200%
Marge globale	74%	76%	65%
Autres achats et charges externes	22%	35%	42%
Valeur ajoutée	52%	41%	23%
Impôts et taxes	1%	1%	0%
Charges de personnel	23%	26%	29%
Excédent brut d'exploitation	28%	14%	-6%
Reprises sur provisions	2%	2%	2%
Autres produits	0%	0%	0%
Dotations aux amortissements	3%	4%	3%
Autres charges	0%	1%	5%
Résultat d'exploitation	26%	11%	-13%
<i>Résultat financier</i>	-2%	-2%	-1%
Résultat courant	25%	10%	-14%
<i>Résultat exceptionnel</i>	0%	0%	0%
Impôts sur les bénéfices	5%	0%	0%
Résultat de l'exercice	20%	10%	-14%

Le chiffre d'affaires s'élève à 263 251 € au 30/09/2025 (9 mois), contre 270 065 € en 2024 et 172 912 € en 2023, traduisant une légère baisse de 2,5% sur la période, après une croissance soutenue entre 2023 et 2024. A noter l'ouverture de l'établissement au 17/04/2023 et un premier exercice (2023) avec moins de 9 mois d'activité.

Les autres achats et charges externes représentent 22% du chiffre d'affaires en 2025, contre 35% en 2024. Les dépenses concernent principalement les charges de location (41% des AACE en 2025) et les achats de petit équipement (10% des AACE en 2025).

Les charges de personnel représentent 23% du chiffre d'affaires en 2025, contre 26% en 2024, traduisant une bonne stabilité de la masse salariale au regard du niveau d'activité. Aucun montant de rémunération n'a été enregistré pour les dirigeants sur les exercices 2024 et 2025.

L'EBE s'élève à 72 686 € au 30/09/2025, contre 37 064 € en 2024 et 10 597 € en 2023. Cet indicateur, en forte progression (+96% par rapport à 2024). Le résultat d'exploitation atteint 68 780 € en 2025, contre 30 352 € en 2024 et 22 885 € en 2023. Le résultat courant avant impôt s'élève à 64 636 €, contre 25 901 € en 2024, traduisant une progression de 149%. Après prise en compte d'un impôt sur les bénéfices de 11 910 €, le résultat net de l'exercice ressort à 52 726 €, contre 25 962 € en 2024 et 24 879 € en 2023.

1.4.1. Méthode d'évaluation retenue

L'apport n'implique pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n°2017-01 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées. Dès lors, il sera réalisé à la valeur réelle déterminée par les parties à l'issue d'une analyse multicritère.

1.4.2. Description de l'apport

Les titres de la société SAS BRUNCHINI, dont l'apport est envisagé à titre de constitution de la société SAS A&P HOLDING, ont été évalués à leur valeur réelle estimée à 60 000 €, soit 60 € par action. Ainsi 500 actions seront apportées par Monsieur Antoine BAUFLE pour 30 000 €.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

J'ai effectué les diligences que j'ai estimé nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relatifs à cette mission.

Ma mission a pour objet d'éclairer les associés de la SAS A&P HOLDING sur la valeur des apports devant être effectués par Monsieur Antoine BAUFLE.

J'ai notamment :

- rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- examiné le projet de traité d'apport et ses annexes ;
- vérifié le respect de la réglementation comptable en vigueur en matière de valorisation des apports ;
- contrôlé la réalité des apports et apprécié l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- vérifié la pleine propriété des titres apportés ;
- consulté les documents juridiques et financiers mis à ma disposition concernant la vie sociale ;
- pris connaissance de l'activité de la SAS BRUNCHINI au regard de la situation comptable au 30/09/2025 ;

– examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

J'ai obtenu une lettre d'affirmation de Monsieur et Madame BAUFLE, qui m'ont confirmé les éléments significatifs utilisés dans le cadre de ma mission et plus particulièrement l'absence de cession des titres apportés depuis l'émission de l'attestation du porteur des titres communiquée au cours de nos travaux.

2.2 Réalité de l'apport

Dans le cadre de mes travaux, je me suis assurée de la pleine propriété par Monsieur Antoine BAUFLE des actions de la SAS BRUNCHINI objet du présent apport pour les avoirs acquises lors de la constitution (333 actions) et lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 01/08/2025 (167 actions).

2.3 Appréciation de la valeur de l'apport

2.3.1. Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des parts représentant 50 % du capital de la SAS BRUNCHINI. L'apport des titres est effectué par une personne physique. Aux termes du traité d'apport, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle estimée des actions de la SAS BRUNCHINI en tant que valeur d'apport. Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n°2017-01 et n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

2.3.2. Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par Madame Louise BAUFLE et Monsieur Antoine BAUFLE en considérant des approches d'évaluation patrimoniale et basées sur la rentabilité.

2.3.3. Valorisation de la société SAS BRUNCHINI

Pour apprécier la valeur de l'apport, j'ai mis en œuvre une évaluation multicritère qui retient les méthodes suivantes :

Valeur patrimoniale : actif net comptable corrigé

Il s'agit d'une approche patrimoniale qui consiste à évaluer le patrimoine de l'entreprise à partir de ses capitaux propres réajustant les éléments d'actifs selon leur valeur réelle à la place de leur valeur comptable. L'estimation de la valeur immatérielle de la société (essentiellement le fonds commercial) peut être ajoutée.

Nous avons retenu le chiffre d'affaires moyen sur la période 2023-2025 (30 mois). Les éditions Francis Lefevre fournissent à titre indicatif une fourchette de valorisation d'un fonds de commerce de type Restaurant (basée sur des transactions passées) de 40 à 100% du chiffre d'affaires. Compte tenu des éléments cités ci-avant, et surtout de la création récente de l'activité nous retenons prudemment un coefficient de 40% à appliquer au chiffre d'affaires moyen.

Aucun retraitement n'a été appliqué sur les immobilisations corporelles, essentiellement constituées de matériel de transport et matériel lié à l'activité.

Multiplés du secteur : méthode basée sur la rentabilité

La valeur de l'entreprise est déterminée en tenant compte d'un nombre d'années, estimé sur la base de transactions récentes concernant d'autres entreprises du même secteur d'activité. Ce nombre d'année est appliqué à une donnée financière du compte de résultat (REX, EBE, CAF) – nous retiendrons l'excédent brut d'exploitation, s'agissant d'une méthode couramment appliquée. A ce résultat nous retiendrons le montant des actifs immédiatement disponibles (trésorerie) déduction faite des passifs exigibles (emprunts auprès d'établissements de crédit).

Les Editions Francis Lefebvre proposent pour multiple de l'EBE pour une entité de secteur de l'alimentation un multiple de 7.55 années, pour un EBE autour de 100 K€. Compte tenu de la création récente de l'activité et d'un EBE moyen retraité bien en deçà, nous retiendrons un multiple de 3

L'EBE moyen retenu a été retraité (prise en compte d'une rémunération minimale à hauteur du SMIC pour chacun des deux mandataires pour 2024 et 2025)

Capitalisation du bénéfice : méthode basée sur la rentabilité

La valorisation d'une entreprise sur la base de sa valeur de productivité (ratio bénéfice / Coût Moyen Pondéré du Capital) est une méthode qui lie la rentabilité d'une entreprise à son coût du capital, pour en déduire sa valeur économique. Cette méthode repose sur l'idée que l'entreprise doit générer un bénéfice suffisant pour couvrir le coût de son capital (qu'il soit emprunté ou propre) et créer de la valeur pour ses actionnaires.

Nous retiendrons un taux d'actualisation (rendement attendu par les actionnaires) de 15%, appliqué au bénéfice 2025 (9 mois) retraité de la rémunération des deux mandataires.

2.3.4. Synthèse des valorisations

Les valorisations ressortant des approches intrinsèques et analogiques confortent la valeur d'apport pour autant que le niveau actuel de l'activité se maintienne sur les prochaines années.

2.4 Appréciation des avantages particuliers le cas échéant

Néant.

3. CONCLUSION

Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 30 000 € (trente mille euros) n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant du capital de la société bénéficiaire de l'apport en nature.

NICE, Le 04/11/2025

Marie COLOMBI BARBIER

Commissaire aux Apports

D&C'AUDIT