

PLAY'IN HOLDING

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur de l'apport des titres de la société SCI G5

TRAITE D'APPORT DE LA SOCIETE SCI G5 A LA SOCIETE PLAY'IN HOLDING

PLAY'IN HOLDING

Société à responsabilité limitée

Au capital social de 7 000 euros

Siège social : 121 Grande Rue – 01500 Ambronay

RCS de BOURG EN BRESSE sous le numéro 814 142 675

Rapport du commissaire aux apports sur la valeur de l'apport des titres de la société SCI G5

A la collectivité des associés de la société PLAY'IN HOLDING,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par l'unanimité des associés de la société PLAY'IN HOLDING en date du 12 décembre 2025, concernant l'apport en nature devant être effectué par Monsieur Christophe GAUTHIER, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.223-33 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité d'apport en nature, signé par la personne physique apporteuse.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée et d'apprécier les éventuels avantages particuliers stipulés.

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, 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, augmentée de la prime d'émission ; et, d'autre part, à apprécier les éventuels avantages particuliers stipulés.

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

1) PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1.1) Contexte de l'opération

Le présent apport de titres envisagé par Christophe GAUTHIER, visent à restructurer la détention de ses participations au capital de la société **SCI G5**.

Dans ce cadre, la société **PLAY'IN HOLDING** a été constitué il y a plusieurs années.

1.2) Présentation des sociétés et des parties et intérêts en présence

Personne physique apporteuse

La personne réalisant l'apport est :

- Monsieur Christophe GAUTHIER, né le 30 juillet 1984 à BELLEY (Ain), époux séparé de biens de Madame Marjorie GAUTHIER née FORSANS le 26 juillet 1984 à RILLIEUX-LA-PAPE (Rhône) avec laquelle il demeure à AMBRONAY (01500), 121 Grande Rue.

Société bénéficiaire des apports

La société PLAY'IN HOLDING, Société à Responsabilité Limitée au capital de 70 000 €, dont le siège est à AMBRONAY (Ain), 121 Grande Rue immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE sous le numéro 814 142 675, représentée par son gérant Monsieur Christophe GAUTHIER.

Société dont les titres sont apportés

La société SCI G5, une Société Civile Immobilière au capital de 5 000 €, dont le siège est à AMBRONAY (Ain), 121 Grande Rue immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE sous le numéro 533 818 159 constituée selon acte S.S.P en date à AMBRONAY du 29 juin 2011. Elle est représentée par son gérant Monsieur Christophe GAUTHIER.

Son capital est composé de 500 parts, d'une valeur nominale de 10 euros, chacune, intégralement libérées.

La société **SCI G5** a pour objet social, en France et à l'étranger :

- L'acquisition, l'administration et la gestion de biens immobiliers

1.3) Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le projet de traité d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport sera réalisé avec effet à la date de l'assemblée générale extraordinaire de la société **PLAY'IN HOLDING** procédant à l'émission des actions ordinaires nouvelles.

Il est effectué sous le régime juridique de droit commun des apports en nature purs et simples tel que fixé par les dispositions de l'article L.223-33 du Code de commerce.

En application des dispositions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, l'apporteur personne physique entend bénéficier du dispositif de report d'imposition des plus-values d'apport de titres à la suite de l'échange de ses titres de la société **SCI G5** contre les titres émis par la société **PLAY'IN HOLDING**.

En matière de droits d'enregistrement, l'apport sera enregistré gratuitement, conformément aux dispositions de l'article 810-I du Code général des impôts.

Conditions suspensives

L'apport qui en résulte deviendra définitif lorsque les conditions suspensives ci-après seront réalisées, étant précisé que leur réalisation n'emportera aucun effet rétroactif :

- approbation de l'évaluation de l'apport ;
- constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par décisions des associés de la société PLAY IN HOLDING, qui devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2025 ;

Les conditions suspensives ci-dessus visées devront être réalisées au plus tard le 31 décembre 2025 ; à défaut de quoi, les Parties se concerteront pour, le cas échéant, proroger les Traités.

Rémunération de l'apport

En rémunération des apports, il sera attribué à Monsieur Christophe GAUTHIER 15 480 parts sociales de la société PLAY'IN HOLDING de 1 euro de valeur nominale chacune, émises au prix unitaire de 10.36 euros, soit une prime d'apport par action de 9.36 euros.

Avantages particuliers stipulés

Aucun avantage particulier n'est octroyé dans le cadre des apports.

1.4) Présentation de l'apport

Méthode d'évaluation retenue

Monsieur Christophe Gauthier envisage d'apporter 149 parts sociales de la société **SCI G5** représentant 29.80% du capital social et des droits de vote de la société et cela confèrent donc à PLAY'IN HOLDING plus de 50% du capital et donc le contrôle de la société, ils sont dès lors assimilés à un apport de branche complète d'activité.

Selon le règlement ANC n°2023-08, applicable aux opérations d'apports, il convient pour chaque opération de fusion ou opération assimilée rémunérée par des titres représentatifs du capital, telles que définies à l'article 710-2, de rechercher les situations de contrôle à la date de réalisation juridique de l'opération :

- Au profit des personnes physiques : la notion de contrôle s'apprécie uniquement au niveau des personnes morales. Ainsi, pour déterminer si une opération est réalisée sous contrôle commun ou distinct, il n'y a pas lieu de prendre en considération le contrôle ultime exercé par une ou plusieurs personnes physiques. En conséquence, les apports sont valorisés à la valeur réelle.

En application du règlement ANC n°2023-08, l'apport doit être réalisé à la valeur réelle.

Description de l'apport

Les parts sociales de la société **SCI G5**, dont l'apport est envisagé, ont été évalués à leur valeur réelle, estimée à 160 324 euros. Ainsi :

- 149 parts sociales, de la société **SCI G5** seront apportées par Monsieur Christophe Gauthie pour une valeur totale d'apport de 160 324 euros ;

2) DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DE L'APPORT

2.1) Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société **PLAY'IN HOLDING** sur l'absence de surévaluation de l'apport devant être effectué par Christophe GAUTHIER.

En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable aux opérations. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligences » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Notre opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de notre mission. Il ne nous appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date de l'assemblée appelée à se prononcer sur l'opération d'apport de titres de la société **PLAY'IN HOLDING**.

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.

Dans ce cadre, nous avons notamment :

- Réalisé des entretiens avec les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des titres apportés en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Pris connaissance de l'activité de la société **SCI G5** au regard de la situation décrite par le Gérant de la société au 30 septembre 2025 ;
- Pris connaissance de l'activité de la société **SCI G5** au regard des comptes annuels au 31 décembre 2024 ;
- Examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties ;
- Étendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèque et analogique par comparaison avec des transactions portant sur des sociétés exerçant une activité comparable.

Nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de l'associé de la société **SCI G5** nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant, d'une part, grever la consistance des capitaux propres ou, d'autre part, remettre en cause l'appréciation de la valeur des apports

2.2) Appréciation de la méthode de valorisation de l'apport et de sa conformité à la réglementation comptable

Comme exposé au paragraphe 1.4.1. *Méthode d'évaluation retenue*, les parties ont convenu de retenir la valeur réelle estimée des parts sociales de la société **SCI G5** en tant que valeur d'apport.

L'apport de titres étant réalisé par une personne physique, le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées et n'appelle pas, en conséquence, de commentaire de notre part.

2.3) Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété par Christophe GAUTHIER des actions de la société **SCI G5**, objet du présent apport, et nous nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété par lettre d'affirmation.

2.4) Appréciation de la valeur de l'apport

Nature de l'apport et caractéristiques de l'appréciation

L'apport porte sur des parts sociales représentant 29.80 % du capital social et des droits de vote de la société **SCI G5**.

Détermination de la valeur de l'apport par les parties

La valeur d'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation établies par la société NCF ADVISORY, elle-même calculée sur la base de l'étude réalisée par Expertises Galtier et le retraitement des valeurs nettes comptable inscrites au bilan.

Valorisation de la société SCI G5

Nous avons apprécié la valorisation mise en œuvre au travers :

- d'un rapprochement des données financières de base utilisées avec les comptes et les documents internes disponibles,
- de l'examen du rapport d'évaluation de NCF ADVISORY

Cet examen n'appelle pas de commentaire particulier quant à la mise en œuvre de ces méthodes.

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.

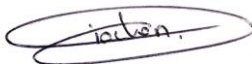
3) CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue s'élevant à 160 324 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, majorée de la prime d'apport.

Lyon, le 14 décembre 2025

Commissaire aux apports,

DICEME S.A.S.

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature appears to read 'diochon'.

Anthony DIOCHON

Associé