

RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

SAS 3G MANAGEMENT
19 avenue du Professeur Macaigne
95320 ST LEU LA FORET

SOMMAIRE

1 - Présentation de l'opération	4
1.1 Présentation des parties	4
1.1.1 Apporteur.....	4
1.1.2 Société bénéficiaire des apports	4
1.2 Motifs et buts de l'opération	4
2 - Nature, évaluation et rémunération des apports	4
2.1 Description des biens apportés	4
2.2 Informations concernant la société dont les titres sont apportés	5
2.3 Valeur des apports	5
2.3.1 Modalité de l'opération	6
2.4 Rémunération des apports	6
3 - Nos diligences et appréciations sur la valeur des apports	7
4 - Conclusion.....	7

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique de la société 3G MANAGEMENT, nous vous présentons le présent rapport prévu par l'article 225-147 du Code de commerce.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée, et d'apprécier, le cas échéant, les avantages particuliers stipulés. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à apprécier la valeur des apports et à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et, d'autre part, à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports.

Notre mission prend 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.

1 - Présentation de l'opération

Il résulte du projet du contrat d'apport, qui nous a été soumis pour appréciation, les informations suivantes :

1.1 Présentation des parties

1.1.1 Apporteur

- Monsieur Grégory SCAGLIOLA, né le 18 janvier 1981 à Corneilles en Parisis (95), fait apport de 100 actions en pleine propriété qu'il détient de la société TEAM 3G, société par actions simplifiée au capital de 30 000 Euros, ayant son siège social, 3-15 rue Denis Papin 95250 Beauchamp et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise sous le numéro 890 519 515.

1.1.2 Société bénéficiaire des apports

La société 3G MANAGEMENT, société à actions simplifiée au capital de 9 000 Euros, dont le siège social est situé 19 avenue du Professeur Macaigne 95320 Saint-Leu-La-Forêt, immatriculée au Registre du Commerce de Pontoise et des Sociétés sous le numéro 980 874 879.

1.2 Motifs et buts de l'opération

L'opération d'apport s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de reclassement de titres, à effet de réorganiser la société.

2 - Nature, évaluation et rémunération des apports

2.1 Description des biens apportés

Il est fait apport de :

- 100 actions de la société TEAM 3G, net de tout passif et propriété de Monsieur Grégory SCAGLIOLA, depuis la création de ladite société.

En contrepartie des 100 titres apportés, l'apporteur se verra attribuer, à due proportion, des parts de la SAS 3G MANAGEMENT au titre de son apport en nature.

2.2 Informations concernant la société dont les titres sont apportés

La société TEAM 3G est une société par actions simplifiée constituée en octobre 2020, au capital de 30 000 Euros, divisé en 300 actions de 100 Euros de valeur nominale. Il s'agit d'une société dont l'objet principal est statutairement défini comme suit :

- *La création et l'exploitation d'espaces de loisirs intérieurs de réalité virtuelle, e-sport, espaces snacking, restaurant licence 3.*

La société TEAM 3G a été fondée par 3 associés, tous à part égale, dont l'un d'entre eux est Monsieur Grégory SCAGLIOLA, apporteur des titres au présent contrat.

La société exploite un centre de divertissement immersif situé au 3-15 rue Denis Papin à Beauchamp sous l'enseigne « EVA » par le biais d'un contrat de franchise.

Les perspectives de la société restent très positives car le marché des loisirs à forte composante technologique sur lequel elle évolue, est en forte croissance.

2.3 Valeur des apports

La valeur des apports se fera sur la base de la valeur réelle estimée des actions de la société TEAM 3G.

Les termes et conditions du contrat d'apport ainsi que la valeur des parts de l'entreprise qui nous a été soumis pour appréciation ont été arrêtés par les parties prenantes aux apports.

La valeur des 100 titres apportés repose sur une valorisation de la société TEAM 3G retenue par les parties de 900 000 euros.

Afin d'apprécier cette valorisation, nous nous sommes attachés à la rentabilité dégagée sur les 3 derniers exercices par la société TEAM 3G.

Soient les Excédents Bruts d'Exploitation-EBE- dégagés suivants :

- ✓ 31/12/2023 => EBE de 207 882 Euros
- ✓ 31/12/2024 => EBE de 434 273 Euros
- ✓ 31/12/2025 => EBE estimé de 101 116 Euros

La valeur d'une telle structure est également intrinsèquement liée à sa fréquentation et par conséquent à son chiffre d'affaires.

Soient les chiffres d'affaires dégagés suivants

- ✓ 31/12/2023 => CA HT réalisé de 1 131 209 Euros
- ✓ 31/12/2024 => CA HT réalisé de 1 394 778 Euros
- ✓ 31/12/2025 => CA HT réalisé de 1 134 038 Euros

La logique de valorisation d'un tel centre de jeux qui repose essentiellement sur sa capacité à générer un Excédent Brut d'Exploitation est en général entre 4 à 6 fois l'EBE.

En outre, de par les éléments qui nous ont été transmis, nous avons pu constater une baisse du chiffre d'affaires réalisé en 2025 par rapport à 2024.

Cette baisse de chiffre d'affaires induit mécaniquement une diminution de l'EBE compte tenu de la forte proportion des charges fixes inhérentes à l'activité étudiée.

C'est pourquoi, nous avons retenu, par prudence, un coefficient de 4 fois l'EBE moyen pour apprécier la valeur globale de la société TEAM 3G soit :

$$\text{EBE moyen} = (\text{EBE 2023} + \text{EBE 2024} + \text{EBE 2025}) / 3$$

$$\text{EBE moyen} = (207\,882 \text{ €uros} + 434\,273 \text{ €uros} + 101\,116 \text{ €uros}) / 3 = 247\,757 \text{ €uros}$$

$$\text{Valorisation} = \text{EBE moyen} \times 4 = 247\,757 \text{ €uros} \times 4 = 991\,028 \text{ €uros}$$

Cette valorisation résultante nous paraît raisonnable eu égard aux éléments ci-dessus issus de l'analyse des données financières de la société. De plus, nous pouvons noter que les charges d'exploitation de la société TEAM 3G comprennent les rémunérations de ses 3 mandataires sociaux, qu'il est constant de retrancher en tout ou partie dans ce type de valorisation.

Ainsi, la valeur de la société TEAM 3G retenue par les parties à hauteur de **900 000 euros** nous paraît donc prudente et fondée. Cette valeur induit une valorisation des 300 actions composant le capital social de la société à 3 000 €uros chacune et par conséquent à **une valorisation des 100 titres apportés à 300 000 €uros**.

2.3.1 Modalité de l'opération

La société 3G MANAGEMENT aura la propriété et la jouissance de 100 parts apportées à compter de la réunion de l'Assemblée générale extraordinaire appelée à approuver la réalisation définitive de l'augmentation de capital par création d'actions nouvelles en rémunération des apports.

2.4 Rémunération des apports

Ainsi qu'il a été prévu, le montant global des apports fait par l'apporteur à la société 3G MANAGEMENT s'élève à **300 000 €uros**.

En rémunération de ses apports, l'apporteur se verra attribuer **30 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 10 €uros** (10 €uros) chacune, entièrement libérées, qui seront émises au pair par la société 3G MANAGEMENT à titre d'augmentation de capital pour un montant de 300 000 euros.

Les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société résultant des apports.

3 - Nos diligences et appréciations sur la valeur des apports

Nous avons effectué les diligences estimées nécessaires conformément aux normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes pour :

- Contrôler la réalité des apports ;
- Analyser la méthode de valorisation des apports ;
- Analyser l'impact éventuel des événements survenus entre la date de fixation initiale de la valeur de la part et la date de notre rapport ;
- Analyser et valider l'équité de la rémunération des apports.

En particulier :

- Nous avons examiné le contenu du contrat d'apport ;
- Nous avons échangé avec les conseils juridiques et financiers de la société en charge de l'opération pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Nous avons examiné les éléments chiffrés passés liés à la valeur retenue à partir des informations et justificatifs fournis ;
- Nous avons eu un regard critique sur la valorisation retenue ;
- Nous nous sommes assurés qu'aucun événement n'était susceptible d'impacter l'évolution de l'activité à la date du présent rapport.

4 - Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur des apports, s'élevant à **300 000 Euros**, n'est pas surévaluée et, en conséquence, est **au moins égale à la valeur nominale des actions** à émettre par la société 3G MANAGEMENT en contrepartie des apports dont elle aura ainsi bénéficiés.

En outre, nous n'avons pas été informés que l'opération ait été assortie d'avantages particuliers.

Fait à Enghien-les-Bains,
Le 6 mars 2026



Nora DOCEUL
Commissaire aux Apports

