
TRAITE DE FUSION

ENTRE

SAS 32 LE PELETIER

(en qualité de Société Absorbante)

ET

SAS VALUE INVEST IMMO #3

(en qualité de Société Absorbée)

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DES PARTIES	4
2.	MOTIFS ET BUTS DE L'OPERATION – REGIME JURIDIQUE	6
3.	DATE D'EFFET ET DATE DE REALISATION DE LA FUSION	7
4.	COMPTES RETENUS POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION	7
5.	OPERATIONS INTERVENUES OU A INTERVENIR ENTRE LE 1 ^{ER} JANVIER 2026 ET LA DATE DE REALISATION (LA « PERIODE INTERCALAIRE »)	8
6.	PRINCIPE DE VALORISATION - TRAITEMENT COMPTABLE	8
7.	DESIGNATION ET EVALUATION DE LA FUSION	8
8.	REMUNERATION DE LA FUSION – RAPPORT D'ECHANGE – AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE – PRIME DE FUSION – ACTIONS AUTODETENUES	11
9.	CHARGES ET CONDITIONS DE LA FUSION	12
10.	CONDITIONS SUSPENSIVES	14
11.	DECLARATIONS GENERALES	14
12.	DECLARATIONS ET OBLIGATIONS FISCALES	15
13.	STIPULATIONS DIVERSES	19

LE PRESENT PROJET DE TRAITE DE FUSION EST CONCLU ENTRE :

- (1) **32 LE PELETIER**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 1 rue Euler, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 038 703 419, représentée par son président, la société Weinberg Capital Partners, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 1, rue Euler, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 481 485 738 (« **Weinberg Capital Partners** »), elle-même représentée par son président, Monsieur Serge Weinberg,

ci-après désignée la « **Société Absorbante** » ou la « **SAS 32 Le Peletier** »,

D'UNE PART,

ET

- (2) **VALUE INVEST IMMO #3**, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 1 rue Euler, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 852 635 838, représentée par son président, Weinberg Capital Partners, elle-même représentée par son président, Monsieur Serge Weinberg,

ci-après désignée la « **Société Absorbée** » ou « **VII3** »,

D'AUTRE PART,

La Société Absorbante et la Société Absorbée étant ci-après désignées, individuellement, une « **Partie** » et, collectivement, les « **Parties** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (A) La fusion projetée sera réalisée par l'absorption de VII3 par la SAS 32 Le Peletier (la « **Fusion** »).
- (B) La Fusion s'inscrit dans le cadre du projet de simplification de l'organigramme du groupe auquel appartiennent les Parties.
- (C) S'agissant d'une fusion entre deux sociétés commerciales, la Fusion sera soumise aux dispositions des articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.
- (D) En conséquence de ce qui précède, les Parties sont convenues de conclure le présent projet de traité de fusion aux termes duquel la Société Absorbée transmet l'intégralité de son patrimoine à la Société Absorbante, dans les termes et conditions décrits ci-après (le « **Traité de Fusion** »).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

1. PRESENTATION DES PARTIES

1.1 SAS 32 Le Peletier (Société Absorbante)

- (a) La SAS 32 Le Peletier est une société par actions simplifiée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 28 octobre 2002. Sa durée a été fixée à 99 ans à compter de la date de sa première immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 8 décembre 2041.
- (b) Aux termes de l'article 2 de ses statuts, la Société Absorbante a pour objet :
 - l'administration et la gestion, sous quelque forme que ce soit, de l'immeuble sis 32, rue Le Peletier et 22, rue de Provence, angle rue Chauchat, à 75009 Paris,
 - et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à cet objet.

La Société Absorbante peut notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

- (c) Son exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
- (d) Son capital social s'élève actuellement à 9.000 euros. Il est divisé en 4.500 actions ordinaires d'une valeur nominale unitaire de 2 euros, entièrement libérées, toutes de même catégorie et détenues intégralement par son associé unique, la Société Absorbée.
- (e) La Société Absorbante n'est pas cotée en bourse et ne fait pas d'appel public à l'épargne.
- (f) La Société Absorbante n'a émis aucun titre de créance ni aucune valeur mobilière donnant accès immédiatement ou à terme à des titres représentatifs de son capital social, à l'exception des 9.000 actions composant son capital social.
- (g) Il sera procédé à la mainlevée du nantissement grevant les actions de la Société Absorbante au plus tard à la Date de Réalisation, conformément aux stipulations de l'Article 10.1 (*Conditions suspensives*) du présent Traité de Fusion.
- (h) La Société Absorbante a désigné le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (672 006 483 R.C.S. Nanterre) en qualité de commissaire aux comptes titulaire, et Monsieur Patrice Morot en qualité de commissaire aux compte suppléant.
- (i) La Société Absorbante n'emploie aucun salarié.

1.2 Value Invest Immo #3 (Société Absorbée)

- (a) VII3 est une société par actions simplifiée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris le 22 juillet 2019. Sa durée a été fixée à 99 ans à compter de sa date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 21 juillet 2118.

- (b) Aux termes de l'article 2 de ses statuts, la Société Absorbée a pour objet, en France et à l'étranger, pour son propre compte ou celui de tiers, seule ou en association avec des tiers, sous quelque forme que ce soit :
- l'acquisition directe et indirecte et la gestion de tous biens et droits immobiliers ;
 - l'acquisition, à titre habituel, de tout immeuble, actions ou parts de sociétés immobilières en vue de leur revente ;
 - l'exécution au sein des immeubles détenus de travaux de rénovation, de mise aux normes, de reconstruction ou autres en vue de les rendre propres à la location ;
 - la souscription, à titre habituel, en vue de leur revente d'actions ou de parts émises par ces sociétés immobilières ;
 - la prise de participations dans toute société et l'activité de holding. Dans ce cadre, l'acquisition de société à prépondérance immobilière ayant directement ou indirectement pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
 - la fourniture de services qui sont directement ou indirectement en relation avec la gestion d'actifs immobiliers, conformément aux lois et règlements applicables ;
 - l'acquisition ou la conclusion de contrats de bail relatifs à tous biens immobiliers qui s'avèrent nécessaires dans le cadre de ses activités ;
 - la fourniture de services de toute nature à des tiers, et notamment, assister les sociétés ou entités de son groupe dans leurs affaires administratives, comptables, commerciales, financières, juridiques, fiscales et sociales, conformément aux lois et règlements applicables ;
 - la participation par tous moyens, directement ou indirectement, à toute transaction pouvant avoir un lien avec l'objet social, notamment au moyen, de la création de nouvelles entités, d'apports, de la souscription ou de l'acquisition d'actions ou autres titres, d'une fusion ou autre, de la création, de l'acquisition, d'une participation majoritaire ou minoritaire, de la location de toutes affaires ou établissements ;
 - et plus généralement toutes opérations financières (et notamment la conclusion d'emprunts, d'actes de cautionnement ou toutes autres garanties), commerciales, techniques, industrielles, civiles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser son extension ou son développement.
- (c) Son exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
- (d) Son capital social s'élève actuellement à 10 euros. Il est divisé en 10 actions d'une valeur nominale de 1 euro chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie et détenues intégralement par son associé unique, Weinberg Real Estate Partners #3, un fonds professionnel spécialisé sous forme de société de libre partenariat dont le siège social est situé 1, rue Euler, 75008 Paris, représenté par sa société de gestion, Weinberg Capital Partners (ci-après désigné « **WREP #3** »).
- (e) La Société Absorbée n'est pas cotée en bourse et ne fait pas d'appel public à l'épargne.
- (f) A la date des présentes, la Société Absorbée n'a émis aucune valeur mobilière ou autres droits donnant accès ou non à son capital, autres que :

- les 10 actions composant son capital social, et
 - les obligations convertibles (les « **OC** ») souscrites intégralement par son associé unique.
- (g) Il sera procédé à la mainlevée du nantissement grevant les actions de la Société Absorbée au plus tard à la Date de Réalisation, conformément aux stipulations de l'Article 10.1 (*Conditions suspensives*) du présent Traité de Fusion.
- (h) La Société Absorbée n'a pas désigné de commissaire aux comptes.
- (i) La Société Absorbée n'emploie aucun salarié.
- (j) La Société Absorbée n'est propriétaire d'aucun bien immobilier.
- (k) La Société Absorbée n'est propriétaire d'aucun brevet ni d'aucune marque.

1.3 Liens entre les Parties

(a) Liens capitalistiques

A la date des présentes et jusqu'à la Date de Réalisation, la Société Absorbée détient et détiendra 4.500 actions de la Société Absorbante (les « **Actions Apportées** »), représentant 100 % du capital et des droits de vote de cette dernière.

A la date des présentes et jusqu'à la Date de Réalisation, la Société Absorbante ne détient et ne détiendra aucune action de la Société Absorbée.

(b) Dirigeants communs

A la date des présentes, Weinberg Capital Partners est président de la Société Absorbante et président de la Société Absorbée.

2. MOTIFS ET BUTS DE L'OPERATION – REGIME JURIDIQUE

2.1 Motifs et buts de l'opération

L'opération s'inscrit dans le cadre du projet de réorganisation interne du groupe exposé en préambule du présent Traité de Fusion.

2.2 Régime juridique

S'agissant d'une fusion entre deux sociétés commerciales, la Fusion sera soumise aux dispositions des articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

2.3 Commissaire à la fusion et aux apports

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-10, II du Code de commerce, l'associé unique de la Société Absorbante et l'associé unique de la Société Absorbée ont décidé de ne pas faire désigner un commissaire à la fusion dans le cadre de la Fusion.

Par décisions en date du 21 avril 2026 et conformément aux dispositions de l'article L. 236-10, III du Code de commerce, le cabinet Becouze a été désigné en qualité de commissaire aux apports par l'associé unique de la Société Absorbante et par l'associé unique de la Société Absorbée (le « **Commissaire aux Apports** »).

Le Commissaire aux Apports établira, sous sa responsabilité, le rapport prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce relatif à la valeur des apports devant être effectués dans le cadre de la Fusion.

2.4 Informations et documents concernant la Fusion

Les informations et documents visés à l'article R. 236-4 du Code de commerce, à savoir (i) le présent Traité de Fusion et (ii) les comptes annuels approuvés par les associés ainsi que les rapports de gestion des trois derniers exercices des sociétés participant à l'opération, seront mis à la disposition de l'associé unique ou des associés de la Société Absorbante et de la Société Absorbée, trente (30) jours au moins avant la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-après).

3. DATE D'EFFET ET DATE DE REALISATION DE LA FUSION

3.1. Date d'Effet (comptable et fiscal)

- (a) Conformément à l'article L. 236-4, 2° du Code de commerce, les Parties sont convenues que la Fusion prendra effet, d'un point de vue comptable et fiscal, rétroactivement au **1^{er} janvier 2026**, date d'ouverture de l'exercice en cours de la Société Absorbante et de la Société Absorbée (la « **Date d'Effet** »).
- (b) En conséquence, toutes les opérations, actives et passives, effectuées par la Société Absorbée à compter du 1^{er} janvier 2026 jusqu'à la Date de Réalisation, seront considérées de plein droit comme faites exclusivement au profit ou à la charge de la Société Absorbante, qui supportera exclusivement les résultats desdites opérations.

3.2. Date de Réalisation (juridique)

Les Parties conviennent que la Fusion sera réalisée, sur le plan juridique, à la date à laquelle la dernière des conditions suspensives visées à l'Article 10 aura été réalisée (la « **Date de Réalisation** »).

4. COMPTES RETENUS POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION

Conformément à l'article R. 236-1, 6° du Code de commerce, les conditions de la Fusion ont été établies sur la base :

- s'agissant de la Société Absorbante : des comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, dûment approuvés par l'associé unique aux termes d'une décision en date du 21 avril 2026 ;
- s'agissant de la Société Absorbée : des comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, dûment approuvés par l'associé unique aux termes d'une décision en date du 21 avril 2026 (les « **Comptes de Référence** »).

5. OPERATIONS INTERVENUES OU A INTERVENIR ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2026 ET LA DATE DE REALISATION (LA « PERIODE INTERCALAIRE »)

- (a) Aucune opération susceptible d'avoir une incidence sur la Fusion n'est intervenue ou n'est envisagée au cours de la Période Intercalaire.
- (b) Il est rappelé que, conformément aux dispositions des articles L. 236-9 alinéa 5 et R. 236-7 du Code de commerce, les dirigeants de la Société Absorbée et de la Société Absorbante devront informer leurs associés respectifs de toute modification importante de leur actif et de leur passif intervenue entre la date de signature du présent Traité de Fusion et la Date de Réalisation. Les Parties conviennent que cette information devra, le cas échéant, être communiquée au plus tard dix (10) jours avant l'adoption des décisions desdits associés approuvant la Fusion.

6. PRINCIPE DE VALORISATION - TRAITEMENT COMPTABLE

6.1. Evaluation des apports à la valeur réelle

La Fusion entre dans le champ d'application du Règlement ANC n°2014-03 du 15 juin 2014 relatif au plan comptable général (tel que modifié notamment par le Règlement ANC 2023-08 du 22 novembre 2023), dans sa version consolidée au 1^{er} janvier 2026 (le « **Règlement ANC** »).

Conformément aux articles 743-1 et suivants du Règlement ANC, dans la mesure où la Société Absorbée et la Société Absorbante sont sous contrôle commun, et la Fusion réalisée à l'envers, les valeurs d'apport sont en principe déterminées sur la base des valeurs nettes comptables.

Par dérogation toutefois, selon l'article 743-3 du Règlement ANC, lorsque les apports doivent être évalués à la valeur nette comptable en application des règles prévues par les articles 743-1 et 743-2 du Règlement ANC, et que l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital, les valeurs réelles des éléments apportés doivent être retenues.

L'actif net comptable de la Société Absorbée étant négatif d'un montant de (4.496.662,88) euros, les éléments apportés sont évalués à leur valeur réelle à la Date d'Effet, soit au 1^{er} janvier 2026, conformément à l'article 744-1 du Règlement ANC.

6.2. Valorisation retenue pour déterminer la rémunération de la Fusion

La rémunération de la Fusion a été déterminée en fonction du rapport entre (i) la valeur réelle de la Société Absorbée et (ii) la valeur réelle de la Société Absorbante.

7. DESIGNATION ET EVALUATION DE LA FUSION

7.1. Consistance de la Fusion de l'intégralité des éléments actifs et passifs de la Société Absorbée

La Société Absorbée fait apport, à titre de fusion, à la Société Absorbante, qui l'accepte, et sous les garanties ordinaires de fait et de droit, de l'intégralité des éléments d'actifs et passifs composant son patrimoine, tels que désignés ci-après, étant précisé que :

- (i) les actifs apportés à la Société Absorbante et les passifs pris en charge par elle sont ceux compris dans le patrimoine de la Société Absorbée à la Date de Réalisation ;

- (ii) l'énumération des éléments d'actif et de passif reposant sur les Comptes de Référence n'a qu'un caractère indicatif et est, par principe, non limitative, et que, conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, du seul fait de la réalisation de la Fusion à la Date de Réalisation, et de la transmission universelle de patrimoine qui en résultera, l'ensemble des actifs et passifs composant le patrimoine de la Société Absorbée seront transférés à la Société Absorbante dans l'état où il se trouveront à la Date de Réalisation.

Les éléments d'actif et de passif apportés seront transcrits dans les comptes de la Société Absorbante sur la base de leur valeur réelle à la Date d'Effet.

7.2. Désignation et évaluation des éléments d'actifs apportés par le Société Absorbée

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'Article 10, la Société Absorbée apporte et transfère à la Société Absorbante, qui l'accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et sous les conditions stipulées dans le présent Traité de Fusion, l'ensemble des biens, droits, obligations et éléments d'actifs figurant dans les Comptes de Référence et évalués à la valeur réelle :

Eléments d'actifs apportés	Comptes de Référence	Valeur réelle
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles	-	-
Titres immobilisés autres que les titres immobilisés de l'activité de portefeuille	28.459.031,72 €	36.844.041,23 €
Prêts	7.696.308,00 €	7.696.308,00 €
Autres immobilisations financières	94.412,30 €	94.412,30 €
s/total actif immobilisé	36.249.752,02 €	44.634.761,53 €
Créances clients et comptes rattachés	-	-
Disponibilités	1.139.735,03 €	1.139.735,03 €
Autres créances	3.353,29 €	3.353,29 €
s/total actif circulant	1.143.088,32 €	1.143.088,32 €
Montant total des actifs transférés	37.392.840,34 €	45.777.849,85 €

7.3. Désignation et évaluation des éléments de passif pris en charge par la Société Absorbante

- (a) La Fusion de la Société Absorbée est consentie et acceptée moyennant la prise en charge par la Société Absorbante de l'ensemble des éléments de passif de la Société Absorbée figurant dans les Comptes de Référence et évalués à la valeur réelle :

Eléments de passif pris en charge	Comptes de Référence	Valeur réelle
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	14.946.145,71 €	14.946.145,71 €
Emprunts obligataires convertibles	14.080.225,44 €	14.080.225,44 €
Emprunts et dettes financières diverses	12.850.506,93 €	12.850.506,93 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12.625,14 €	12.625,14 €
Provisions pour charges	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	-	-
Montant total du passif pris en charge	41.889.503,22 €	41.889.503,22 €

- (b) Conformément aux dispositions de l'article L. 228-101 du Code de commerce et aux stipulations de l'article 13.a des termes et conditions des OC, à la Date de Réalisation, la Société Absorbante sera substituée de plein droit à la Société Absorbée dans ses obligations relatives aux OC et à leurs titulaires.

7.4. Détermination de l'actif net apporté par la Société Absorbée

Des désignations et évaluations ci-dessus, il résulte que :

- les éléments d'actifs sont apportés par la Société Absorbée pour une valeur de **45.777.849,85 euros**,
- le passif pris en charge par la Société Absorbante s'élève à **41.889.503,22 euros**,

en conséquence, l'actif net apporté par la Société Absorbée s'élève à **3.888.346,63 euros** (l' « **Actif Net Apporté** »).

7.5. Engagements hors bilan

En plus des éléments d'actif et de passif apportés, la Société Absorbante prendra à sa charge tous les engagements qui ont pu, le cas échéant, être contractés par la Société Absorbée constituant des engagements hors bilan et plus généralement assumera toutes les charges ou obligations de la Société Absorbée.

8. REMUNERATION DE LA FUSION – RAPPORT D’ECHANGE – AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE – PRIME DE FUSION – ACTIONS AUTODETENUES

8.1. Rapport d’échange – Méthode d’évaluation

Les Parties sont convenues de déterminer la rémunération à attribuer à l’associé unique de la Société Absorbée en application des méthodes d’évaluation décrites à l’Article 6.2 du présent Traité de Fusion.

Selon les évaluations réalisées, il ressort un rapport d’échange théorique de 47,49 (arrondi au centième inférieur) actions nouvelles de la Société Absorbante pour 1 action de la Société Absorbée.

Ainsi, le nombre total d’actions théorique à créer, au profit de l’associé de la Société Absorbée, ressort à 474,91 (arrondi au centième inférieur) actions nouvelles.

8.2. Traitement des rompus

Les Parties conviennent que la Société Absorbante ne procédera à aucune indemnisation au titre de la fraction des actions formant rompus, ni au versement d’aucune soulte, l’associé unique de la Société Absorbée renonçant à ces rompus et au versement d’une quelconque soulte.

8.3. Augmentation de capital de la Société Absorbante

En rémunération de l’apport-fusion reçu de la Société Absorbée, la Société Absorbante procédera à la Date de Réalisation, en application de la parité d’échange, à une augmentation de son capital d’un montant nominal de 948 euros (l’ « **Augmentation de Capital** ») par émission de 474 actions nouvelles d’une valeur nominale de 2 euros chacune (les « **Actions Nouvelles** »), attribuées intégralement à WREP #3.

Les Actions Nouvelles seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société Absorbante, seront entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits. Les Actions Nouvelles seront négociables dès leur émission.

Les Actions Nouvelles seront émises et entièrement libérées à la Date de Réalisation et porteront jouissance à compter de cette date.

8.4. Montant de la Prime de Fusion – Affectation

- (a) La différence entre (i) le montant de l’Actif Net Apporté et (ii) le montant nominal de l’Augmentation de Capital de la Société Absorbante constituera une prime de fusion (la « **Prime de Fusion** »), qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés de la Société Absorbante.
- (b) La Prime de Fusion pourra recevoir toute affectation conforme aux principes en vigueur décidée par l’associé unique de Société Absorbante. Notamment, il sera proposé à l’associé unique de Société Absorbante appelée à approuver le projet de Fusion d’autoriser le Président à procéder à tout prélèvement sur la Prime de Fusion en vue notamment de (i) de reconstituer, au passif de la Société Absorbante, les réserves et provisions réglementées existant au bilan de la Société Absorbée, (ii) d’imputer sur la Prime de Fusion tous les frais, droits et impôts engagés ou dus dans le cadre de la Fusion, (iii) d’imputer sur la Prime de Fusion tous amortissements dérogatoires, (iv) de prélever sur

ladite Prime de Fusion les sommes nécessaires pour la dotation à plein de la réserve légale, et de (v) prélever sur la Prime de Fusion tout passif omis ou non révélé concernant les biens transférés.

- (c) Le montant provisoire de la Prime de Fusion s'élève à 3.887.398,63 euros (avant prise en considération de la Réduction de Capital visée à l'Article 8.5 ci-dessous).

8.5. Sort des actions auto-détenues – Réduction de Capital

- (a) L'actif apporté par la Société Absorbée devant comprendre, notamment, l'ensemble des Actions Apportées, la réalisation de la Fusion entraînera l'auto-détention, par la Société Absorbante, des Actions Apportées.
- (b) La Société Absorbante ne souhaitant pas conserver ces actions, elle les annulera en totalité à la Date de Réalisation. Cette annulation sera réalisée par voie de réduction de capital de la Société Absorbante d'un montant nominal de 9.000 euros, correspondant à la valeur nominale des Actions Apportées ainsi annulées (la « **Réduction de Capital** »).
- (c) La différence entre (i) la valeur d'apport des Actions Apportées annulées (soit 36.844.041,23 euros) et (ii) le montant nominal de la Réduction de Capital (soit 9.000 euros), soit la somme de 36.835.041,23 euros, sera imputée (i) sur la prime de fusion visée à l'Article 8.4, à hauteur de 3.887.398,63 euros, dont le montant sera ainsi ramené à 0 euro et (ii) pour le solde, soit 32.947.642,60 euros, en report à nouveau débiteur.

9. CHARGES ET CONDITIONS DE LA FUSION

La Fusion est réalisée selon les charges et conditions ci-après rappelées.

9.1. Droit d'opposition des créanciers

- (a) L'apport à titre de Fusion de la Société Absorbée à la Société Absorbante est fait à charge pour la Société Absorbante de payer en l'acquit de la Société Absorbée l'ensemble des éléments de passif de cette société.
- (b) Ce passif sera supporté par la Société Absorbante, laquelle sera débitrice de ces dettes aux lieu et place de la Société Absorbée sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers.
- (c) Conformément aux dispositions des articles L. 236-15 et R. 236-11 du Code de commerce relatifs au droit d'opposition des créanciers, les créanciers non obligataires de la Société Absorbée et de la Société Absorbante dont la créance sera antérieure à la publication du présent Traité de Fusion pourront faire opposition dans un délai de trente (30) jours à compter de la dernière publication du présent Traité de Fusion.

9.2. Droits et engagements de la Société Absorbante

- (a) Les Parties rappellent que :
 - l'énumération des éléments d'actif et de passif, qui repose sur les Comptes de Référence, n'a qu'un caractère indicatif ;

- conformément à l'article L. 236-3, I du Code de commerce, du seul fait de la réalisation de la Fusion à la Date de Réalisation et de la transmission universelle du patrimoine qui en résultera, l'ensemble des actifs et passifs de la Société Absorbée seront transférés à la Société Absorbante, dans la consistance et l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.
- (b) La Société Absorbante sera, à compter de la Date de Réalisation, purement et simplement substituée à la Société Absorbée dans tous les droits et obligations afférents au patrimoine transféré dans le cadre de la Fusion, sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers.
- (c) La Société Absorbante aura tous pouvoirs, à compter de la Date de Réalisation, notamment pour intenter toutes actions judiciaires ou assurer la défense dans toutes actions judiciaires en cours, aux lieu et place de la Société Absorbée et relatives aux éléments d'actif et de passif apportés, pour donner tout acquiescement à toute décision, pour recevoir ou payer toutes sommes dues à la suite des sentences, jugements ou transactions.
- (d) La Société Absorbante supportera et acquittera, à compter de la Date de Réalisation, les primes et cotations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à la propriété des biens apportés.
- (e) La Société Absorbante supportera, à compter de la Date de Réalisation, toutes les charges (impôts, contributions, taxes, salaires, etc.) auxquelles les biens et droits apportés peuvent ou pourront être assujettis et dont le fait générateur est postérieur à la Date de Réalisation.
- (f) La Société Absorbante sera subrogée, à compter de la Date de Réalisation, dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, liant valablement la Société Absorbée à des tiers. Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, la Société Absorbée s'engageant, pour sa part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.
- (g) La Société Absorbante aura le bénéfice de toute autorisation administrative obtenue par la Société Absorbée, le cas échéant, concernant les biens transmis, se conformera aux prescriptions légales et réglementaires gouvernant les biens apportés et fera son affaire personnelle de nouvelle autorisation qui pourrait être nécessaire, le tout à ses risques et périls.
- (h) La Société Absorbante s'engage à accomplir toutes formalités requises en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des divers éléments d'actif ou droits transférés dans le cadre de la Fusion, tout pouvoir étant donné à cet effet au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes.

9.3. Engagements de la Société Absorbée

- (a) Jusqu'à la Date de Réalisation, la Société Absorbée continuera de gérer, avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de ses actifs sociaux.
- (b) La Société Absorbée s'oblige à fournir à la Société Absorbante, tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans la Fusion et l'entier effet du Traité de Fusion.

- (c) La Société Absorbée s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante aussitôt après la Date de Réalisation, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

10. CONDITIONS SUSPENSIVES

10.1 Conditions suspensives

La réalisation de la Fusion est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (a) approbation, par l'associé unique de la Société Absorbée, du Traité de Fusion, de l'évaluation et de la rémunération de la Fusion qui y sont décrites ;
- (b) approbation, par l'associé unique de la Société Absorbante, du Traité de Fusion, de l'évaluation et de la rémunération de la Fusion qui y sont décrites, de l'Augmentation de Capital en rémunération de la Fusion ;
- (c) mainlevée du nantissement grevant les actions de la Société Absorbée au plus tard à la Date de Réalisation ;
- (d) mainlevée du nantissement grevant les actions de la Société Absorbante au plus tard à la Date de Réalisation.

10.2 Date limite pour la réalisation des conditions suspensives

Si lesdites conditions suspensives ne sont pas réalisées au plus tard le 30 juin 2026, les Parties seront dégagées de toute obligation de réaliser la Fusion, sans indemnité de part ni d'autre.

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes des pièces ou procès-verbaux constatant leur réalisation définitive ou tout autre moyen approprié.

11. DECLARATIONS GENERALES

- (a) La Société Absorbée déclare et garantit, par les présentes, à la Société Absorbante, que les déclarations stipulées au présent Article 11 sont exactes et sincères à la date des présentes et à la Date de Réalisation, comme si elles avaient été pareillement données à la Date de Réalisation :
 - (i) la Société Absorbée n'est pas en état de cessation des paiements, en situation de redressement ou de liquidation judiciaire, et ne fait pas l'objet d'aucune procédure de sauvegarde ;
 - (ii) son représentant dispose de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le présent Traité de Fusion et qu'il est dûment autorisé à la représenter à cet effet ;
 - (iii) elle exerce l'ensemble de ses activités dans le respect et conformément aux textes et réglementations la régissant ;

- (iv) les éléments d'actif transférés dans le cadre de la Fusion, ne sont grevés d'aucune inscription d'hypothèque légale de vendeur ou de prêteur de deniers, hypothèque conventionnelle, gage immobilier, nantissement, warrant, ou gage quelconque, et que lesdits éléments sont de libre disposition entre les mains de la Société Absorbée, sous réserve, le cas échéant, de l'accomplissement des formalités nécessaires pour la régularité de leur mutation ;
 - (v) à l'exception des éléments de passifs visés à l'Article 7.3 du présent Traité de Fusion, il n'existe aucun autre passif transféré dans le cadre de la Fusion ;
 - (vi) la Société Absorbée n'est pas impliquée dans un quelconque litige ou une quelconque procédure judiciaire, fiscale, pénale, administrative ou arbitrale (y compris tout contrôle ou enquête diligentée par une autorité) et, à la connaissance de la Société Absorbée, il n'existe aucune menace d'un tel litige.
- (b) La Société Absorbante déclare et garantit, par les présentes, à la Société Absorbée :
- (i) qu'elle n'a jamais été en état de cessation des paiements, de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires, qu'elle n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de ses activités ;
 - (ii) que son représentant dispose de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le présent Traité de Fusion et qu'il est dûment autorisé à la représenter à cet effet.

12. DECLARATIONS ET OBLIGATIONS FISCALES

12.1. Dispositions générales

Les Parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts (ci-après le « **CGI** ») que le présent acte exprime l'intégralité de la rémunération des éléments d'actifs et de passifs apportés et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Les représentants soussignés des Parties obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres taxes résultant de la réalisation définitive de la Fusion, dans les conditions indiquées ci-après.

La Société Absorbante déclare également faire son affaire personnelle de l'ensemble des conséquences fiscales directes ou indirectes résultant pour elle de la Fusion.

La Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent :

- (i) qu'elles sont constituées sous la forme d'une société par actions simplifiées ayant leur siège social en France, et
- (ii) qu'elles relèvent du statut fiscal des sociétés de capitaux et qu'elles sont comme telles passibles dans les conditions de droit commun de l'impôt sur les sociétés en France.

Il est rappelé que la Fusion aura un effet rétroactif sur le plan fiscal et comptable au 1^{er} janvier 2026. La Société Absorbante et la Société Absorbée reconnaissent expressément que ces stipulations emportent un plein effet au regard de l'impôt sur les sociétés, dont elles s'engagent à accepter toutes les conséquences.

12.2. Impôt sur les sociétés – régime fiscal de faveur

Les représentants soussignés des Parties déclarent que la présente Fusion est placée sous le régime fiscal de faveur prévu à l'article 210 A du CGI.

En conséquence, les options et engagements relatifs au présent Traité de Fusion s'établissent, en l'état actuel de la législation et sous réserve de modifications de la loi et des textes réglementaires, ainsi qu'il suit :

➤ Engagements de l'article 210 A du CGI

La Société Absorbante s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions visées par l'article 210 A-3 du CGI (pour autant que ces dernières trouvent à s'appliquer), à savoir :

- i. reprendre à son passif (i) les provisions dont l'imposition a été différée chez la Société Absorbée, et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la présente Fusion, (ii) la réserve spéciale où la Société Absorbée a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10 %, de 15 %, de 18 %, de 19 % ou de 25 % et (iii) la réserve de provision pour fluctuation de cours enregistrée dans les comptes de la Société Absorbée (article 210 A-3.a. du CGI),
- ii. se substituer à la Société Absorbée pour la réintégration des résultats dont l'imposition a été différée chez cette dernière (article 210 A-3.b. du CGI),
- iii. calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables ou des titres de portefeuille qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A, 6 du CGI reçus en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée (article 210 A-3.c. du CGI),
- iv. réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables par parts égales :
 - a. sur une période de 15 ans pour les constructions et les droits qui s'y rapportent, de même que sur les plantations et les agencements et aménagements des terrains amortissables (ou sur la durée moyenne pondérée d'amortissement de ces actifs si la plus-value nette totale résultant de leur apport excède 90 % de la plus-value nette globale résultant de l'apport de tous les éléments amortissables),
 - b. sur 5 ans pour les autres actifs.

Cet engagement comprend l'obligation de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables transmis, à l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à la date de ladite cession. En contrepartie, les

amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables sont calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de l'apport (article 210 A-3.d. du CGI),

- v. inscrire à son bilan les éléments d'actif, autres que les immobilisations ou que les biens qui leur sont assimilés en application des dispositions du 6 de l'article 210 A du CGI, pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée ou, à défaut, comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient la présente fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur des éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée (article 210 A-3.e. du CGI).
- vi. reprendre dans son bilan les valeurs comptables inscrites dans la comptabilité de la Société Absorbée (coûts historiques, dotations aux amortissements et provisions) et poursuivra les plans d'amortissement tels que calculés initialement par la Société Absorbée et continuera à calculer les dotations aux amortissements et pour dépréciation à partir de valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de cette dernière (BOI-IS-FUS-30-20-20200415, n°10 du 15 avril 2020).
- vii. reprendre le bénéfice et/ou la charge de tous les engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Absorbée à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement et/ou d'impôt sur les sociétés ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires, et notamment tous engagements de conservation de titres, compte tenu notamment des précisions apportées à l'article 12.6 ci-après. En particulier, la Société Absorbante se substituera à tous les engagements qu'aurait pu prendre la Société Absorbée à l'occasion d'opérations de fusion, de scissions ou d'apport partiel d'actifs ou toute autre opération assimilée soumises au régime prévu aux articles 210 A, 210 B et/ou 38-7 Bis du CGI et qui se rapporteraient à des éléments transmis au titre de la présente fusion.

➤ Obligations déclaratives de la Société Absorbante :

La Société Absorbante se soumettra aux obligations déclaratives prévues par les articles 54 septies I et II du CGI et l'article 38 quindecies de l'annexe III du CGI.

A ce titre, la Société Absorbante produira un état de suivi conforme au modèle fourni par l'administration fiscale et à l'article 38 quindecies de l'Annexe III du CGI, faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de leur cession ultérieure et, ce quelle que soit l'importance des résultats en sursis ou en report d'imposition.

Dans l'hypothèse où aucun renseignement relatif aux biens ne serait à déclarer, l'état de suivi devra néanmoins être produit et mentionner les renseignements généraux relatifs à l'opération et aux personnes concernées tels que mentionnés par le Bulletin officiel des finances publiques (BOI-IS-FUS-60-10-20-20-20220622, n°120 du 22 juin 2022).

Cet état de suivi doit être souscrit par la Société Absorbante et joint aux déclarations fiscales de l'exercice au cours duquel est réalisée la présente fusion et des exercices ultérieurs.

Enfin, la Société Absorbante s'engage à tenir un registre des plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables transmis par la Société Absorbée dans le cadre de la présente opération de fusion et dont l'imposition a été reportée (article 54 septies II du CGI).

➤ Obligations déclaratives de la Société Absorbée

Conformément aux dispositions de l'article 201,1 du CGI, la Société Absorbée s'engage à informer l'administration fiscale de sa cessation d'activité dans les 45 jours de la publication de la présente fusion dans un journal d'annonces légales. La Société Absorbée s'engage par ailleurs à souscrire dans un délai de 60 jours une déclaration de ses résultats non encore imposés devant faire l'objet d'une imposition immédiate, ainsi que l'état de suivi des plus-values d'apport exonérées lors de la fusion conformément à l'article 54 septies I du CGI.

12.3. Taxe sur la valeur ajoutée

Dans la mesure où la fusion envisagée dans le présent acte emporte transmission d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du CGI, que les Parties sont des assujetties redevables de la TVA et que la Société Absorbante poursuivra l'exploitation de l'universalité transmise par la Société Absorbée, les Parties conviennent qu'il sera fait application de l'article 257 bis du CGI et du Bulletin officiel des impôts (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10-20221025, n°30 du 25 octobre 2022) dont il résulte que :

- i. La Fusion sera dispensée de TVA en application des dispositions de l'article 257 bis du CGI ainsi que des dispositions du Bulletin officiel des impôts (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10-20221025, n°30 du 25 octobre 2022).
- ii. La Société Absorbante est réputée continuer la personne de la Société Absorbée, notamment à raison des régularisations du droit à déduction et taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui auraient été exigibles si la Société Absorbée avait continué à exploiter elle-même l'universalité apportée.
- iii. Conformément au c du 5 de l'article 287 du CGI, la Société Absorbante et la Société Absorbée mentionneront, sur leurs déclarations de TVA souscrites au titre de la période au cours de laquelle la présente opération est réalisée, le montant total hors taxes de la valeur des biens transférés dans le cadre de la présente opération de Fusion. Ce montant sera mentionné sur la ligne « Autres opérations non-imposables » (BOI-TVA-DECLA-20-30-20-20210616, n°20 du 16 juin 2021).

En ce qui concerne les éventuels crédits de TVA, la Société Absorbée transfèrera purement et simplement à la Société Absorbante, le crédit de TVA dont elle disposera, le cas échéant, au jour de la réalisation définitive de l'opération (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10-20221025, n°30 du 25 octobre 2022 et RES n° 2006/34 (TCA) du 12 septembre 2006). Le cas échéant, la Société Absorbée adressera au service des impôts dont elle relève une déclaration en double exemplaire mentionnant le crédit de TVA transféré à la Société Absorbante.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 36 de l'annexe IV au CGI, la Société Absorbée déposera une déclaration de cessation d'activité dans les 30 jours de la date de la Fusion.

12.4. Enregistrement

Conformément aux dispositions des articles 816 et 652 du CGI et aux articles à l'article 301 A et suivants de l'annexe II au même code, l'acte constatant la réalisation de la Fusion sera enregistré gratuitement auprès des services fiscaux compétents dans un délai d'un mois à compter de sa date.

12.5. Autres taxes et impôts

Au regard de tous autres impôts et taxes, la Société Absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de la Société Absorbée.

12.6. Sort de l'engagement de revendre souscrit par la Société Absorbée (article 1115 du CGI)

A toutes fins utiles, il est rappelé que lors de l'acquisition des titres de la Société Absorbante, la Société Absorbée avait pris l'engagement de revendre ces mêmes titres dans un délai de cinq ans, conformément aux dispositions de l'article 1115 du CGI, lui permettant ainsi de bénéficier d'une exonération totale de droits d'enregistrement.

Constatant qu'elle ne parviendra pas à satisfaire cet engagement, la Société Absorbante a spontanément régulariser sa situation par un courrier adressé à l'administration fiscale le 3 mars 2026.

A ce titre, et conformément aux dispositions rappelées à l'article 12.2 du présent Traité de Fusion, la Société Absorbée se substituera à la Société Absorbante au titre notamment de toutes obligations imposées à la Société Absorbante par l'administration fiscale dans le cadre de ladite procédure de régularisation.

13. STIPULATIONS DIVERSES

13.1 Formalités légales – Pouvoirs pour les formalités

La Société Absorbante remplira, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatifs à la Fusion.

Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations ou organismes qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés, la Société Absorbée lui donnant aux termes du Traité de Fusion tous pouvoirs nécessaires à cet effet.

Elle remplira, d'une manière générale, toutes les formalités nécessaires, en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits mobiliers et immobiliers à elle apportés, la Société Absorbée lui donnant aux termes du Traité de Fusion tous pouvoirs nécessaires à cet effet.

13.2 Modification

Le Traité de Fusion ne pourra faire l'objet d'un avenant ou être modifié que par un document écrit signé par toutes les Parties aux présentes.

13.3 Autonomie des stipulations

Dans l'hypothèse où l'une des stipulations du Traité de Fusion serait déclarée nulle ou sans effet pour quelque motif que ce soit, l'application des autres stipulations du Traité de Fusion n'en sera pas affectée. Dans ce cas, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi afin de substituer à cette stipulation une stipulation valable donnant autant que possible effet à l'intention des Parties.

13.4 Remise de titres

Il sera remis à la Société Absorbante à la Date de Réalisation de la Fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la Société Absorbée, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des actions et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

13.5 Frais

Les Parties conviennent que les frais et droits résultant de la Fusion, et ceux qui peuvent en être la conséquence, seront à la charge exclusive de la Société Absorbante.

13.6 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites et pour toutes significations et notifications, les représentants des Parties, ès-qualité, élisent domicile au siège social respectif des Parties.

13.7 Loi applicable – Compétence

La validité, l'interprétation et l'exécution du Traité de Fusion sont soumises au droit français.

Le tribunal des activités économiques de Paris aura compétence exclusive pour tout litige relatif notamment à la validité, l'interprétation ou l'exécution du Traité de Fusion.

13.8 Signature électronique

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil français, le Traité de Fusion est signé électroniquement par les représentants habilités respectifs des Parties mentionnés dans les comparutions ci-dessus. Les Parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via DocuSign ont été utilisées pour la signature du Traité de Fusion par ces signataires. Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique du Traité de Fusion et qu'elle a signé le Traité de Fusion par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le Traité de Fusion. En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil français, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des Parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie à cet accord. La remise d'une copie électronique du Traité de Fusion directement par DocuSign à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de cette dernière.

[Signatures sur la page suivante]

Le 21 avril 2026,

Signed by:

4CA56DC3138D448... SIGNATURE

SAS 32 LE PELETIER

Représentée par son président, Weinberg
Capital Partners SAS, elle-même
représentée par Monsieur Serge Weinberg

Signed by:

4CA56DC3138D448... SIGNATURE

Value Invest Immo #3

Représentée par son président, Weinberg
Capital Partners SAS, elle-même
représentée par Monsieur Serge Weinberg