

S.A.S. 32 LE PELETIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

S.A.S. 32 LE PELETIER

Adresse : 1, rue Euler
75008 PARIS

**FUSION-ABSORPTION
DE LA S.A.S. VALUE INVEST IMMO # 3
PAR LA S.A.S. 32 LE PELETIER**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

Monsieur l'associé unique de la S.A.S. 32 LE PELETIER,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique en date du 21 avril 2026, concernant l'apport en nature des titres de la S.A.S. 32 LE PELETIER par la S.A.S. VALUE INVEST IMMO # 3, nous avons établi le présent rapport prévu par l'article L. 225-147 du Code de commerce sur l'appréciation de la valeur de cet apport.

L'actif net apporté a été arrêté dans le de traité de fusion signé par les représentants des sociétés concernées en date du 21 avril 2026. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

À 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 professionnelle requiert la mise en œuvre de diligences destinées, 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 absorbante augmentée de la prime de fusion. 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.

1 - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1-1 CONTEXTE DE L'OPÉRATION

La fusion projetée sera réalisée par l'absorption de la S.A.S. VALUE INVEST IMMO # 3 (ci-après "VII3") par la S.A.S. 32 LE PELETIER. Cette fusion s'inscrit dans le cadre du projet de simplification de l'organigramme du Groupe auquel appartiennent ces deux sociétés. 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.

A l'issue de cette opération, la société absorbée aura transmis l'intégralité de son patrimoine à la société absorbante.

1-2 PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES PAR L'OPÉRATION

1-2-1 Société absorbante

32 LE PELETIER

Est une :	Société par Actions Simplifiée
Pour une durée de :	99 ans, qui expire le 8 décembre 2041
Au capital de :	9 000 €uros
Divisé en :	4 500 actions ordinaires de 2 €uros de valeur nominale
Dont le Siège est à :	1, rue Euler - 75008 PARIS
Immatriculée au RCS de :	PARIS
Sous le numéro :	038 703 419
Dont l'objet social est :	- 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 peut notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

1-2-2 Société absorbée**VALUE INVEST IMMO # 3**

Est une :	Société par Actions Simplifiée
Pour une durée de :	99 ans, qui expire le 21 juillet 2118
Au capital de :	10 €uros
Divisé en :	10 actions ordinaires de 1 €uro de valeur nominale
Dont le Siège est à :	1, rue Euler - 75008 PARIS
Immatriculée au RCS de :	PARIS
Sous le numéro :	852 635 838
Dont l'objet social est :	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 tous immeubles, 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.

1-2-3 Liens entre ces sociétés

La société VII3 (la "Société Absorbée") détient 100 % des actions et des droits de vote de la S.A.S. 32 LE PELETIER (la "Société Absorbante"). La société WEINBERG CAPITAL PARTNERS est Présidente de la Société Absorbante et Présidente de la Société Absorbée.

1-3 DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Les modalités de réalisation de la fusion sont exposées, de façon détaillée dans le Traité de Fusion. Elles peuvent se résumer comme suit :

1-3-1 Caractéristiques essentielles de l'apport

Tel que mentionné au paragraphe 7.1 du Traité de Fusion, la Société Absorbée fait apport, à titre de fusion, à la Société Absorbante, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine, tels que désignés ci-après, étant précisé que :

- 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,
- 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 des 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.

1-3-2 Conditions suspensives

Comme mentionné au paragraphe 10 du Traité de Fusion, la réalisation de la fusion est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- 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,
- 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,
- Mainlevée du nantissement grevant les actions de la Société Absorbée au plus tard à la date de réalisation de la fusion,
- Mainlevée du nantissement grevant les actions de la Société Absorbante au plus tard à la date de réalisation de la fusion.

Si ces 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.

1-4 PRÉSENTATION DES APPORTS

1-4-1 Description des apports

Sous réserve des conditions suspensives stipulées au paragraphe 10 du Traité de Fusion, la société VII3 (la "Société Absorbée") fait apport, à titre de fusion, à la S.A.S. 32 LE PELETIER (la "Société Absorbante"), qui l'accepte, et sous les garanties ordinaires de fait et de droit, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine tels que mentionnés dans les comptes de références établis au 31 décembre 2025 et évalués à la valeur réelle.

La société Absorbée détient la totalité des actions composant le capital de la Société Absorbante. Les valeurs nettes comptables au 31 décembre 2025 ont été considérées comme les valeurs réelles, à l'exception de la valeur des titres de la Société Absorbante détenus par la Société Absorbée. La Société Absorbée détient un bien immobilier sis 32, rue Le Peletier à PARIS. L'actif net de la Société Absorbée a été réévalué afin de tenir compte de la valeur de marché de cet actif immobilier au 31 décembre 2025 déterminée par un expert indépendant.

Sur cette base :

- Les éléments d'actif sont apportés par la Société Absorbée pour une valeur de 45 777 849 €uros,
- Le passif pris en charge par la Société Absorbante s'élève à 41 889 503 €uros,

Soit un actif net apporté par la Société Absorbée de 3 888 346 €uros.

1-4-2 Méthodes d'évaluation retenues

Cette opération de fusion et l'apport qui en découle entrent 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 n° 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 où la fusion est 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) €uros, les éléments apportés sont évalués à leur valeur réelle au 1^{er} janvier 2026, conformément à l'article 744-1 du Règlement ANC.

1-4-3 Période de rétroactivité

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").

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.

2 - DILIGENCES ET APPRÉCIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2-1 DILIGENCES MISES EN ŒUVRE PAR LE COMMISSAIRE AUX APPORTS

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable relative à cette mission.

Celles-ci visent notamment à :

- Vérifier la réalité de l'apport,
- Contrôler la valeur attribuée à l'apport.

L'objectif du présent rapport est de vous informer sur la nature de l'apport, les méthodes d'évaluation retenues et l'appréciation que nous en faisons, afin que vous disposiez d'éléments pour prendre votre décision. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

Notre mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi prévue par le cadre conceptuel de notre doctrine professionnelle qui a pour objet l'appréciation d'une valeur par référence à des critères identifiés et au regard d'objectifs définis. En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ou d'examen limité. Elle n'implique pas non plus la validation du régime fiscal applicable à l'opération. Elle ne saurait non plus être assimilée à une mission de "due diligence" effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'interventions. Notre rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

Nos diligences ont consisté principalement à :

- Nous entretenir avec la Direction juridique et financière de la Société Absorbée et de la Société Absorbante, tant pour appréhender le contexte de l'opération que pour en analyser les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales,
- Analyser le projet de Traité de Fusion,
- Nous assurer de la propriété des titres de capital de la Société Absorbante par la Société Absorbée et vérifier au cas d'espèce que l'obtention d'une mainlevée du nantissement grevant les actions de la Société Absorbée est une condition suspensive de la fusion qui doit être réalisée au plus tard au 30 juin 2026,
- Nous assurer de la réalité et de la propriété des autres actifs transférés par la Société Absorbée et des passifs pris en charge par la Société Absorbante au 31 décembre 2025, en effectuant notamment les travaux suivants :
 - o Vérifier la réciprocité du prêt octroyé par VII3 à la S.A.S. 32 LE PELETIER et son existence contractuelle,
 - o Obtenir les relevés bancaires justifiant le solde de trésorerie au 31 décembre 2025,
 - o Obtenir les différents contrats d'emprunts bancaires et d'emprunt obligataire convertible et vérifier le correct solde de ces derniers au 31 décembre 2025,
- Vérifier que les états financiers de la S.A.S 32 LE PELETIER ont été certifiés sans réserve au 31 décembre 2025, date de clôture du dernier exercice social,
- Analyser le bilan de la société VII3 au 31 décembre 2025,
- Apprécier la méthodologie de détermination de la valeur des apports,
- Vérifier que la réévaluation de l'actif immobilier porté par la S.A.S LE PELETIER a été correctement appréhendée sur la base d'une expertise indépendante établie au 31 décembre 2025,
- Nous assurer que, dans le cadre du calcul de la parité d'échange, les titres en capital de la S.A.S. LE PELETIER ont bien été réévalués dans le calcul de l'actif net réévalué de la société VII3 en tenant compte de la valeur de l'actif immobilier porté par la S.A.S. LE PELETIER établie sur la base d'une expertise indépendante au 31 décembre 2025,
- Nous assurer de l'absence de fait ou d'événement de nature à remettre en cause les modalités de l'opération et la valorisation des apports,
- Prendre connaissance, dans le cadre des objectifs de notre mission, concernant la Société Absorbée, des événements significatifs intervenus depuis la clôture de ses comptes au 31 décembre 2025 jusqu'à la date du présent rapport.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants de la S.A.S. 32 LE PELETIER nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événement pouvant remettre en cause de façon significative les hypothèses de valorisation des apports qui nous ont été communiquées.

2-2 APPRÉCIATION DE LA MÉTHODE DE VALORISATION DES APPORTS ET DE SA CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION COMPTABLE

Aux termes du projet de Traité de Fusion, les parties sont convenues de retenir la valeur réelle en tant que valeur d'apport. Le choix de cette méthode de valorisation est conforme aux dispositions dérogatoires énoncées par les articles 743-1 et 743-2 du Règlement ANC n° 2014-03 du 15 juin 2014 relatif au plan comptable général (tel que modifié notamment par le Règlement ANC n° 2023-08 du 22 novembre 2023), dans sa version consolidée au 1^{er} janvier 2026, lorsque l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital, et n'appelle pas, en conséquence, de commentaire de notre part.

2-3 APPRÉCIATION DE LA VALEUR GLOBALE DES APPORTS

Nos travaux ont consisté à :

- Apprécier la pertinence des méthodes retenues,
- Nous assurer que les valeurs nettes comptables des éléments d'actif et de passif apportés au 31 décembre 2025 correspondent bien à celles présentées dans les comptes annuels de la société VII3 au 31 décembre 2025 tels qu'approuvés par l'associé unique de la société,
- Examiner le rapport de l'évaluateur indépendant, CATELLA VALUATION ADVISORS, qui a déterminé, au 31 décembre 2025, la valeur vénale hors frais de l'ensemble immobilier sis 32, rue Le Peletier - PARIS porté par le S.A.S. 32 LE PELETIER,
- Vérifier le correct calcul de la réévaluation des titres de la S.A.S. LE PELETIER portés par la société VII3 afin de tenir compte de cette valeur vénale de l'ensemble immobilier,
- Nous assurer, par entretien avec la Direction de la Société Absorbée, que les valeurs nettes comptables des autres éléments de l'actif net apporté étaient bien représentatives de leurs valeurs réelles au 31 décembre 2025,
- Nous assurer, par entretien avec la Direction de la société VII3, qu'à sa connaissance, aucun événement de nature à réduire la valeur réelle de l'actif net apporté n'est intervenu entre le 31 décembre 2025 et la date du présent rapport.

Sur la base de nos travaux, après échanges avec les interlocuteurs et conseils de la société, et après levée des conditions suspensives décrites ci-avant, la valorisation de l'apport nous paraît raisonnable et conforme à la méthode de valorisation basée sur la valeur réelle comptable énoncée dans le traité de fusion.

3 - CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue après levée des conditions suspensives décrites ci-avant, conduisant à un actif net apporté de 3 888 346,63 €uros, n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la Société Absorbante, majoré de la prime de fusion.

Fait à PARIS, le 11 mai 2026

Le Commissaire aux Apports
BECOUZE

F. BROVEDANI
Associé