

PROJET DE FUSION

ENTRE

K ARCHIVES ET K CHARLOT

(LES « SOCIETES ABSORBEES »)

ET

GEIH FRANCE

(LA « SOCIETE ABSORBANTE »)

EN DATE DU 3 JUILLET 2026

PROJET DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

GEIH FRANCE Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, constituée sous la forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est 89 rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 824 207 484 R.C.S. Paris,

représentée par **GENERALI REAL ESTATE SGR S.P.A.**, une Società per azioni italienne, ayant son siège social situé 4, via Machiavelli, 34132, Trieste – Italie, enregistrée sous le numéro 01106260324 auprès du registre des sociétés de Venezia Giulia, identifiée dans le REA de Trieste sous le numéro 098498, agissant par l'intermédiaire de sa succursale française sise 89, rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 672 579, en qualité de Société de Gestion de portefeuille de la Société et, corrélativement, en qualité de Président de la Société, elle même représentée par Messieurs Jan Verschueren et Nunzio Laurenziello

(ci-après la « **Société Absorbante** »),

DE PREMIERE PART

ET :

K ARCHIVES Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, constituée sous la forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est 89 rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 814 336 749 R.C.S. Paris,

représentée par **GENERALI REAL ESTATE SGR S.P.A.**, une Società per azioni italienne, ayant son siège social situé 4, via Machiavelli, 34132, Trieste – Italie, enregistrée sous le numéro 01106260324 auprès du registre des sociétés de Venezia Giulia, identifiée dans le REA de Trieste sous le numéro 098498, agissant par l'intermédiaire de sa succursale française sise 89, rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 672 579, en qualité de Société de Gestion de portefeuille de la Société et, corrélativement, en qualité de Président de la Société, elle même représentée par Messieurs Jan Verschueren et Nunzio Laurenziello

(ci-après la « **Société Absorbée 1** »),

DE DEUXIEME PART

ET :

K CHARLOT, Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, constituée sous la forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est 89 rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 814 319 273 R.C.S. Paris,

représentée par **GENERALI REAL ESTATE SGR S.P.A.**, une Società per azioni italienne, ayant son siège social situé 4, via Machiavelli, 34132, Trieste – Italie, enregistrée sous le numéro 01106260324 auprès du registre des sociétés de Venezia Giulia, identifiée dans le REA de Trieste sous le numéro 098498, agissant par l'intermédiaire de sa succursale française sise 89, rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 841 672 579, en qualité de Société de Gestion de portefeuille de la Société et, corrélativement, en qualité de Président de la Société, elle même représentée par Messieurs Jan Verschueren et Nunzio Laurenziello

(ci-après la « **Société Absorbée 2** » et avec la Société Absorbée 1 : les « **Sociétés Absorbées** » et individuellement une « **Société Absorbée** »),

DE TROISIEME PART

La Société Absorbante, la Société Absorbée 1 et la Société Absorbée 2 sont ensemble dénommées ci-après les « **Sociétés Participantes** » ou les « **Sociétés Sœurs** » et individuellement une « **Société Participante** ».

Il a été convenu comme suit des modalités et conditions des fusions par absorption de chacune des Sociétés Absorbées par la Société Absorbante, régies par les dispositions des articles L. 236-11 et suivants du Code de commerce (les « **Fusions** » et individuellement une « **Fusion** », la Fusion entre la Société Absorbée 1 (K Archives) et la Société Absorbante étant dénommée la « **Fusion 1** » et la Fusion entre la Société Absorbée 2 (K Charlot) et la Société Absorbante étant dénommée la « **Fusion 2** »).

CHAPITRE 1 : PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANTES ET DES MODALITÉS DES OPÉRATIONS DE FUSIONS

1. PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANTES

1.1 Présentation de la Société Absorbante (GEIH France)

La Société Absorbante a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 07 décembre 2016.

Elle est actuellement constituée pour une durée allant jusqu'au 06 décembre 2036 sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La Société Absorbante est une société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable au capital initial de 62 200 000 €, sous forme de société par actions simplifiée régie notamment par les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés par actions simplifiée (Livre II - Titre II - Chapitre VII), du Code monétaire et financier (Livre II - Titre I - Chapitre IV), leurs textes d'application et les textes subséquents, par les présents statuts et son prospectus.

Elle est agréée sous le numéro SPI20160051

La Société Absorbante ne fait pas offre au public de ses titres.

L'exercice social de la Société Absorbante commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Le dernier exercice social a été clos le 31 décembre 2025.

La Société Absorbante a pour commissaire aux comptes KPMG SA.

A la date du présent projet de fusion (le « **Projet de Fusion** »), l'intégralité du capital social de la Société Absorbante est intégralement détenue par la société **GENERALI EUROPE INCOME HOLDING SA**, une société anonyme de droit luxembourgeois, ayant son siège social au 15 boulevard F.W. Reiffeisen 2411, et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B148430 (la « **Société Mère** »).

Depuis sa création, la Société Absorbante n'a émis que des actions.

Il résulte de l'article 2 des statuts de la Société Absorbante que, celle-ci a notamment pour objet, « [...] *l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement à travers des participations dans des sociétés ayant le même objet social, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, avec faculté de recourir à l'endettement et accessoirement la gestion d'instruments financiers, et notamment d'instruments financiers à terme, et de dépôts, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées dans le Prospectus de la SPPICAV. A titre accessoire, la*

Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. Les actifs immobiliers ne peuvent pas être exclusivement acquis en vue de la revente.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV, cette dernière pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant. La SPPICAV pourra également consentir des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées au 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.».

1.2 Présentation des Sociétés Absorbées

(A) Société Absorbée 1 (K Archives)

La Société Absorbée 1 a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 27 octobre 2015.

Elle est actuellement constituée pour une durée allant jusqu'au 31 octobre 2035, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La Société Absorbée 1 est une société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable au capital initial de 100 000 €, sous forme de société par actions simplifiée régie notamment par les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés par actions simplifiée (Livre II - Titre II - Chapitre VII), du Code monétaire et financier (Livre II - Titre I - Chapitre IV), leurs textes d'application et les textes subséquents, par les présents statuts et son prospectus.

Elle est agréée sous le numéro SPI20150044

La Société Absorbée 1 ne fait pas offre au public de ses titres.

L'exercice social de la Société Absorbée 1 commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Le dernier exercice social a été clôturé le 31 décembre 2025.

La Société Absorbée 1 a pour commissaire aux comptes KPMG SA.

A la date du Projet de Fusion, l'intégralité du capital social de la Société Absorbée 1 est intégralement détenue par la Société Mère.

Depuis sa création, la Société Absorbante n'a émis que des actions.

La Société Absorbée a notamment pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses

statuts, « (i) l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement,

ii) toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, étant précisé que les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente, et

iii) accessoirement, la gestion d'instruments financiers et de dépôts, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées dans le Prospectus de la SPPPICAV.

Pour la conduite de son activité ou de celle de ses filiales visées au 2° et 3° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, la SPPPICAV pourra conclure toute opération de financement des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement via ses filiales et/ou de toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, et pourra notamment prendre à cet égard toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs, en ce compris tout accord de subordination avec ses créanciers ou ceux de ses filiales, et consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant ainsi que toute hypothèque, nantissement ou engagement de caution. La SPPPICAV respectera à tout moment un ratio d'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire (financement par avances en compte courant) égal au maximum à [80%] de la valeur des actifs immobilier de la SPPPICAV. Ce ratio sera apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-104 du Code monétaire et financier. Ce ratio devra être respecté le 30 juin et le 31 décembre de chaque année, à l'issue d'une période de 36 mois à compter de la date de création de la SPPPICAV.

La SPPPICAV pourra recevoir ou octroyer toute forme de sûreté réelle sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

La SPPPICAV pourra recevoir ou octroyer des garanties mentionnées à l'article L. 211-38 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ainsi que des garanties relevant de cautions solidaires ou des garanties à première demande.³

La SPPPICAV ne pourra consentir de sûreté personnelle en garantie des emprunts souscrits par ses filiales qu'avec l'autorisation préalable de son Comité de Suivi.

Dans le cadre de la gestion de participations dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, la SPPPICAV pourra conclure avec des tiers des conventions de garanties d'actif et de passif ainsi que toute garantie faisant peser sur la SPPPICAV un engagement financier autre qu'un engagement d'achat ou de vente de telles participations dans les conditions prévues par la loi et la

réglementation.».

La Société Absorbée 1 est propriétaire de :

- 999 parts sociales dans la société GRE PANEU FHIVE SCI, une société civile immobilière au capital de 66 euros dont le siège social est situé 89 rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 814 255 303 R.C.S. Paris,
- 55.000 parts sociales dans la société GRE PANEU CŒUR MARAIS SCI, une société civile immobilière au capital de 56 euros dont le siège social est situé 89 rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 814 254 983 R.C.S. Paris,
- 17.042.658 parts sociales dans la société SCI ISSY BORDS DE SEINE 2, une société civile immobilière au capital de 34.085.316 euros dont le siège social est situé 89 rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 889 009 171 R.C.S. Paris,

plus amplement (les « **Parts Sociales détenues par la Société Absorbée 1** »).

Préalablement à la signature du présent Projet de Fusion, une (1) part sociale dans la société GRE PANEU FHIVE SCI et une (1) part sociale de la SCI ISSY BORDS DE SEINE 2 ont été cédées ce jour à la Société Mère, pour respecter la règle sur le nombre minimum des associés dans les sociétés civiles.

Les Parts Sociales détenues par la Société Absorbée 1 seront automatiquement transférées à la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion 1 (les « **Parts Sociales détenues par la Société Absorbée 1 Transférées dans le Cadre de la Fusion 1** »).

Conformément aux dispositions de l'article 422-140 du Règlement Général AMF, la valeur de ces actifs immobiliers figure en **Annexe 1**.

L'AMF a donné son agrément à la présente Fusion 1 par un courrier en date du 16 juin 2026.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-54 du Code Monétaire et Financier, le Commissaire aux comptes de la Société Absorbante et de la Société Absorbée 1 a établi son/ses rapport(s) destiné(s) aux associés uniques respectivement de la Société Absorbante et de la Société Absorbée 1 sur l'opération de la Fusion 1 et portant sur les modalités de la fusion envisagée et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de cette opération. Ce rapport a été tenu à disposition 8 jours au moins avant les décisions d'associé unique de chaque Société Participante concernée et ayant approuvé le principe de la présente Fusion 1 et intervenues ce jour (tant au sein de la Société Absorbée que de la Société Absorbante (les Sociétés Participantes ayant le même associé unique (la Société Mère), il a été décidé de tenir préalablement à la signature du présent traité les décisions requises par les textes applicables pour approuver la Fusion 1 envisagée), conformément aux dispositions de l'article R 214-126 I du Code Monétaire et Financier.

(B) Société Absorbée 2 (K Charlot)

La Société Absorbée 2 a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 27 octobre 2015.

Elle est actuellement constituée pour une durée allant jusqu'au 31 octobre 2035, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La Société Absorbée 2 est une société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable au capital initial de 100 000 €, sous forme de société par actions simplifiée régie notamment par les dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés par actions simplifiée (Livre II - Titre II - Chapitre VII), du Code monétaire et financier (Livre II - Titre I - Chapitre IV), leurs textes d'application et les textes subséquents, par les présents statuts et son prospectus.

Elle est agréée sous le numéro SPI20150042

La Société Absorbée 2 ne fait pas offre au public de ses titres.

L'exercice social de la Société Absorbée 2 commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Le dernier exercice social a été clôturé le 31 décembre 2025.

La Société Absorbée 2 a pour commissaire aux comptes KPMG SA.

A la date du Projet de Fusion, l'intégralité du capital social de la Société Absorbée 2 est intégralement détenue par la Société Mère.

Depuis sa création, la Société Absorbante n'a émis que des actions.

La Société Absorbée a notamment pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts, « (i) *l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement,*

ii) toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, étant précisé que les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente, et

iii) accessoirement, la gestion d'instruments financiers et de dépôts, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées dans le Prospectus de la SPPICAV.

Pour la conduite de son activité ou de celle de ses filiales visées au 2° et 3° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, la SPPICAV pourra conclure toute opération de financement des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement via ses

filiales et/ou de toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, et pourra notamment prendre à cet égard toute forme d'engagement au bénéfice des prêteurs, en ce compris tout accord de subordination avec ses créanciers ou ceux de ses filiales, et consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant ainsi que toute hypothèque, nantissement ou engagement de caution. La SPPPICAV respectera à tout moment un ratio d'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire (financement par avances en compte courant) égal au maximum à [80%] de la valeur des actifs immobilier de la SPPICAV. Ce ratio sera apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-104 du Code monétaire et financier. Ce ratio devra être respecté le 30 juin et le 31 décembre de chaque année, à l'issue d'une période de 36 mois à compter de la date de création de la SPPPICAV.

La SPPPICAV pourra recevoir ou octroyer toute forme de sûreté réelle sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

La SPPPICAV pourra recevoir ou octroyer des garanties mentionnées à l'article L. 211-38 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ainsi que des garanties relevant de cautions solidaires ou des garanties à première demande.³

La SPPPICAV ne pourra consentir de sûreté personnelle en garantie des emprunts souscrits par ses filiales qu'avec l'autorisation préalable de son Comité de Suivi.

Dans le cadre de la gestion de participations dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, la SPPPICAV pourra conclure avec des tiers des conventions de garanties d'actif et de passif ainsi que toute garantie faisant peser sur la SPPPICAV un engagement financier autre qu'un engagement d'achat ou de vente de telles participations dans les conditions prévues par la loi et la réglementation.».

La Société Absorbée 2 est propriétaire de :

- 65.000 parts sociales dans la société GRE PANEU FHIVE SCI, une société civile immobilière au capital de 66 euros dont le siège social est situé 89 rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 814 255 303 R.C.S. Paris,
- 999 parts sociales dans la société GRE PANEU CŒUR MARAIS SCI, une société civile immobilière au capital de 56 euros dont le siège social est situé 89 rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 814 254 983 R.C.S. Paris,
- 17.042.658 parts sociales dans la société SCI ISSY BORDS DE SEINE 2, une société civile immobilière au capital de 34.085.316 euros dont le siège social est situé 89 rue Taitbout, 75009 Paris, immatriculée sous le numéro 889 009 171 R.C.S. Paris,

plus amplement (les « **Parts Sociales Détenues par la Société Absorbée 2** »).

Préalablement à la signature du présent Projet de Fusion, une (1) part sociale dans la société GRE PANEU CŒUR MARAIS SCI a été cédée ce jour à la Société Mère, pour respecter la règle sur le nombre minimum des associés dans les sociétés civiles.

Les Parts Sociales Détenues par la Société Absorbée 2 seront automatiquement transférées à la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion 2 (les « **Parts Sociales détenues par la Société Absorbée 2 Transférées dans le Cadre de la Fusion 2** »).

Conformément aux dispositions de l'article 422-140 du Règlement Général AMF, la valeur de ces actifs immobiliers figure en **Annexe 1**.

L'AMF a donné son agrément à la présente Fusion 2 par un courrier en date du 16 juin 2026.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-54 du Code Monétaire et Financier, le Commissaire aux comptes de la Société Absorbante et de la Société Absorbée 2 a établi son/ses rapport(s) destiné(s) aux associés uniques respectivement de la Société Absorbante et de la Société Absorbée 2 sur l'opération de la Fusion 2 et portant sur les modalités de la fusion envisagée et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de cette opération. Ce rapport a été tenu à disposition 8 jours au moins avant les décisions d'associé unique de chaque Société Participante concernée et ayant approuvé le principe de la présente Fusion 2 et intervenues ce jour (tant au sein de la Société Absorbée que de la Société Absorbante (les Sociétés Participantes ayant le même associé unique (la Société Mère), il a été décidé de tenir préalablement à la signature du présent traité les décisions requises par les textes applicables pour approuver la Fusion 2 envisagée), conformément aux dispositions de l'article R 214-126 I du Code Monétaire et Financier.

2. LIENS ENTRE LES SOCIÉTÉS PARTICIPANTES

2.1 Liens en capital

A ce jour, la Société Mère détient l'intégralité du capital social et des droits de vote des Sociétés Sœurs et s'est engagée à maintenir ce niveau de participation jusqu'à l'issue de la Fusion.

2.2 Dirigeants communs

Les Sociétés Participantes ont en commun les dirigeants suivants :

- **GENERALI REAL ESTATE SGR S.P.A.**, une Società per azioni italienne, ayant son siège social situé 4, via Machiavelli, 34132, Trieste – Italie, enregistrée sous le numéro 01106260324 auprès du registre des sociétés de Venezia Giulia, identifiée dans le REA de Trieste sous le numéro 098498 ayant pour représentant dûment habilité Nunzio Laurenziello.

3. **MOTIFS ET OBJECTIFS DES FUSIONS**

Conformément aux dispositions de l'article 422-140 du Règlement Général de l'AMF, il est précisé que le projet de Fusion s'inscrit dans une démarche de simplification de la structure du groupe auquel appartiennent les Sociétés Sœurs et des participations de la Société Mère. Tous les fonds ont un objectif et une stratégie d'investissement communs, avec une similarité de type de portefeuille et de classe d'actifs, de sorte que les Fusions permettront de rationaliser les coûts de gestion et d'améliorer l'efficacité dans l'intérêt des investisseurs.

4. **COMPTES SERVANT DE BASE AUX FUSIONS**

Les comptes des Sociétés Participantes utilisés pour établir les conditions de chaque Fusion sont :

4.1 **Pour la Société Absorbante**

Les comptes au 31 décembre 2025 qui ont été certifiés par son commissaire aux comptes et qui figurent en **Annexe 2** des présentes.

4.2 **Pour la Société Absorbée 1**

Les comptes au 31 décembre 2025 qui ont été certifiés par son commissaire aux comptes et qui figurent en **Annexe 3** des présentes¹.

4.3 **Pour la Société Absorbée 2**

Les comptes au 31 décembre 2025 qui ont été certifiés par son commissaire aux comptes et qui figurent en **Annexe 4** des présentes².

CHAPITRE 2 : FUSIONS-ABSORPTION

5. **RÉGIME DES FUSIONS**

Chaque Fusion est soumise au régime juridique des fusions défini par les articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce et R. 236-1 et suivants du même code.

¹ Il est précisé que certaines anomalies non corrigées ont été identifiées dans les comptes au 31 décembre 2025 certifiés par son commissaire aux comptes. Sans remettre en cause la régularité, la sincérité et l'image fidèle de ces comptes, leur incidence, considérée comme non significative, a conduit, pour les besoins de la fusion, à un ajustement de l'actif net réévalué des sociétés détenues par la Société Absorbée 1.

² Il est précisé que certaines anomalies non corrigées ont été identifiées dans les comptes au 31 décembre 2025 certifiés par son commissaire aux comptes. Sans remettre en cause la régularité, la sincérité et l'image fidèle de ces comptes, leur incidence, considérée comme non significative, a conduit, pour les besoins de la fusion, à un ajustement de l'actif net réévalué des sociétés détenues par la Société Absorbée 2.

Les Sociétés Participantes étant constituées sous la forme de sociétés par actions simplifiée et la Société Mère s'engageant à détenir en permanence la totalité des actions représentant la totalité du capital social des Sociétés Participantes jusqu'à la réalisation de la Fusion, les dispositions de l'article L. 236-11 du Code de commerce sont spécialement applicables à chaque Fusion, sous réserve du respect de cet engagement.

6. **RÉALISATION DES FUSIONS – PROPRIETE - JOUISSANCE**

Les Parties conviennent que les Fusions objet des présentes seront réalisées à l'issue de l'expiration du délai d'opposition des créanciers prévu à l'article 236-15 du Code de commerce. La date à laquelle chaque Fusion sera définitivement réalisée s'entend, dans les présentes, pour chacune, de la « **Date de Réalisation** ».

La réalisation définitive de chaque Fusion entraînera la transmission universelle du patrimoine de chaque Société Absorbée à la Société Absorbante et chaque Société Absorbée se trouvera dissoute de plein droit, sans liquidation, à la Date de cette Réalisation.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la Société Absorbante de la totalité de l'actif et du passif de chacune des Sociétés Absorbées.

7. **DATE D'EFFET DES FUSIONS**

Chaque Société Absorbée fait apport pour ce qui la concerne à la Société Absorbante, qui l'accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant le patrimoine de chaque Société Absorbée, conformément aux articles L.236-1 et suivants et R.236-1 et suivants du Code de commerce, étant précisé que :

(i) chaque Fusion prendra effet sur le plan juridique dans les conditions prévues par les présentes à compter du jour de la Date de Réalisation ;

(ii) chaque Fusion prendra effet, d'un point de vue comptable et fiscal, rétroactivement à la date du début de l'exercice social en cours, soit le 1^{er} janvier 2026 (la « **Date d'Effet de la Fusion** ») et corrélativement, les résultats de toutes les opérations, actives et passives, effectuées par chaque Société Absorbée à compter du 1^{er} janvier 2026 jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion considérée, seront exclusivement au profit ou à la charge de la Société Absorbante, en conformité avec l'article L.236-4 du Code de commerce.

8. **MÉTHODE DE COMPTABILISATION DES APPORTS**

En application des dispositions du règlement ANC n° 2014-03 (PCG) modifié par le règlement ANC n° 2019-04 du 8 novembre 2019 concernant le traitement comptable des opérations de fusion et assimilées, chaque Fusion est réalisée sur la base des valeurs nettes comptables des éléments d'actif et de passif transmis par la Société Absorbée considérée, chaque Société Absorbée et la Société Absorbante étant sous

le contrôle commun de la Société Mère.

Dès lors que la Société Mère détiendra la totalité des actions de la Société Absorbée 1 et de la Société Absorbée 2 à la Date de Réalisation de la Fusion, il ne sera pas procédé à l'échange d'actions de la Société Absorbante contre les actions des Société(s) Absorbée(s) 1 et 2 et ni à l'augmentation du capital de la Société Absorbante. En conséquence, il n'y a pas lieu de ce fait à déterminer un rapport d'échange.

Conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 modifié par le règlement n° 2019-06 du 8 novembre 2019 concernant le traitement comptable des opérations de fusion et assimilées, les présentes Fusions sans échange de titres intervenant entre trois sociétés dont les titres sont détenus en totalité par une même entité, la Société Absorbante inscrira la contrepartie des apports de la Société Absorbée 1 et de la Société Absorbée 2 en report à nouveau. Compte tenu des spécificités du règlement ANC n°2021-09 du 5 novembre 2021 homologué par l'arrêté du 13 décembre 2022, pour que les plus-values sur les actifs à caractère immobilier apportés par les Sociétés Absorbées 1 et 2 puissent être ultérieurement calculées en comparaison de leurs coûts de revient dans les comptes des Sociétés Absorbées 1 et 2, les différences d'estimations afférentes aux plus-values latentes dans les comptes des sociétés absorbées seront reconstituées à l'identique dans les comptes de la Société Absorbante. Par conséquent, le report à nouveau constitué en contrepartie des apports des Sociétés Absorbées 1 et 2 sera amputé des plus-values latentes sur les actifs à caractère immobilier apportés par les Sociétés Absorbées afin de reconstituer les différences d'estimation constitutives des plus-values latentes sur les apports des Sociétés Absorbées 1 et 2.

Conformément à l'article L.236-3 du code de commerce, la réalisation définitive de chaque Fusion objet des présentes entraînera la transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée 1 et de la Société Absorbée 2 à la Société Absorbante et la Société Absorbée 1 et la Société Absorbée 2 se trouveront dissoute de plein droit, sans liquidation.

9. DÉSIGNATION ET ÉVALUATION DES APPORTS DES FUSIONS 1 ET FUSION 2

9.1 Désignation des apports de la Société Absorbée 1 (K Archives) dans le cadre de la Fusion 1

(A) Désignation des actifs apportés de la Société Absorbée 1

Les éléments d'actifs transférés par la Société Absorbée 1 à la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion 1 comprennent notamment les biens, droits et valeurs ci-après désignés, dont le montant est exprimé en euros, tels qu'ils figurent au bilan de la Société Absorbée 1 à la Date de Réalisation qui figure en **Annexe 3** :

Actif pris en charge	Montant (en euros)
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2 ^{ème} alinéa	63 805 528,04
Autres actifs à caractère immobilier (Prêts liés aux participations)	117 775 659,27
Dépôts à vue (Trésorerie)	22 576 181,91
Montant total de l'actif de la Société Absorbée 1 pris en charge par la Société Absorbante	204 157 369,22

Les éléments d'actif apportés par la Société Absorbée 1 tels qu'ils figurent dans le projet de comptes à la Date de Réalisation s'élèvent à **204 157 369,22 euros** en valeur nette et en valeur de marché.

Il est précisé en tant que de besoin que, dans l'hypothèse où, par suite d'erreurs ou d'omissions, certains éléments d'actifs de K Archives n'auraient pas été mentionnés au présent traité, ces éléments seront réputés être la propriété de la Société Absorbante à la Date de Réalisation de la Fusion 1.

(B) Désignation des passifs pris en charges de la Société Absorbée 1

La Société Absorbante prendra en charge et acquittera en lieu et place de la Société Absorbée 1, la totalité du passif de cette dernière dont le montant exprimé en euros dans le projet de comptes à la Date de Réalisation est ci-après indiqué. Le détail du passif de la Société Absorbée 1 est donné en **Annexe 3**.

En tant que de besoin, la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit des prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Passif pris en charge	Montant (en euros)
Capitaux propres	64 260 862,59
Dettes	139 896 506,63
Montant total du passif de la Société Absorbée 1 pris en charge par la Société Absorbante	204 157 369,22

(C) **Actif net apporté de la Société Absorbée 1 (K Archives)**

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

Les éléments d'actif sont apportés par la Société Absorbée 1 pour une valeur totale de	204 157 369,22
Le passif pris en charge par la Société Absorbante s'élève à	139 896 506,63
L'actif net apporté par la Société Absorbée 1 à la Société Absorbante au titre de la Fusion 1 s'élève à	64 260 862,59

Conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 modifié par le règlement n° 2019-06 du 8 novembre 2019 concernant le traitement comptable des opérations de fusion et assimilées, la présente Fusion sans échange de titres intervenant entre deux sociétés dont les titres sont détenus en totalité par une même entité, la Société Absorbante inscrira la contrepartie des apports de la Société Absorbée 1 en report à nouveau. Il n'y aura ainsi pas de mali/boni à constater dans les comptes de la Société Absorbante au titre de la Fusion 1.

9.2 **Désignation des apports de la Société Absorbée 1 (K Charlot) dans le cadre de la Fusion 2**

(A) **Désignation des actifs apportés de la Société Absorbée 2**

Les éléments d'actifs transférés par la Société Absorbée 2 à la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion 2 comprennent notamment les biens, droits et valeurs ci-après désignés, dont le montant est exprimé en euros, tels qu'ils figurent au bilan de la Société Absorbée 2 à la Date de Réalisation qui figure en **Annexe 4** :

Actif pris en charge	Montant (en euros)
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2 ^{ème} alinéa	56 845 836,83
Autres actifs à caractère immobilier (Prêts liés aux participations)	81 321 948,33
Dépôts à vue (Trésorerie)	12 406 473,45
Montant total de l'actif de la Société Absorbée 2 pris en charge par la Société Absorbante	150 574 258,61

Les éléments d'actif apportés par la Société Absorbée 2 tels qu'ils figurent dans le projet de comptes à la Date de Réalisation s'élèvent à **150 574 258,61 euros** en valeur nette et en valeur de marché.

Il est précisé en tant que de besoin que, dans l'hypothèse où, par suite d'erreurs ou d'omissions, certains éléments d'actifs de K Archives n'auraient pas été mentionnés au présent traité, ces éléments seront réputés être la propriété de la Société Absorbante à la Date de Réalisation de la Fusion 2.

(B) Désignation des passifs pris en charges de la Société Absorbée 2

La Société Absorbante prendra en charge et acquittera en lieu et place de la Société Absorbée 2, la totalité du passif de cette dernière dont le montant exprimé en euros dans le projet de comptes à la Date de Réalisation est ci-après indiqué. Le détail du passif de la Société Absorbée 2 est donné en **Annexe 4**.

En tant que de besoin, la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit des prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Passif pris en charge	Montant (en euros)
Capitaux propres	47 566 650,97
Dettes	103 007 607,64
Montant total du passif de la Société Absorbée 2 pris en charge par la Société Absorbante	150 574 258,61

(C) Actif net apporté de la Société Absorbée 2

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

Les éléments d'actif sont apportés par la Société Absorbée 2 pour une valeur totale de	150 574 258,61
Le passif pris en charge par la Société Absorbante s'élève à	103 007 607,64
L'actif net apporté par la Société Absorbée 2 à la Société Absorbante au titre de la Fusion 2 s'élève à	47 566 650,97

Conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 modifié par le règlement n° 2019-06 du 8 novembre 2019 concernant le traitement comptable des opérations de fusion et assimilées, la présente Fusion sans échange de titres intervenant entre deux sociétés dont les titres sont détenus en totalité par une même entité, la Société Absorbante inscrira la contrepartie des apports de la Société Absorbée 2 en report à nouveau. Il n'y aura ainsi pas de mali/boni à constater dans les comptes de la Société Absorbante au titre de la Fusion 2.

10. **ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Indépendamment de l'actif et du passif ci-dessus désignés, la Société Absorbante bénéficiera, le cas échéant, des engagements reçus par la Société Absorbée 1 et la Société Absorbée 2 et sera substituée à chaque Société Absorbée dans la charge des engagements hors bilan donnés par cette dernière, figurant en **Annexe 5**.

11. **ABSENCE DE RAPPORT D'ECHANGE ET D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3, II 3° du Code de commerce, et dès lors que (i) la totalité des actions de la Société Absorbante et (ii) la totalité des actions de la Société Absorbée 1 et de la Société Absorbée 2 sont détenues par la Société Mère, il ne sera pas procédé à l'échange des actions des Sociétés Absorbées contre des actions de la Société Absorbante que ce soit au titre de la Fusion 1 ou de la Fusion 2.

Les apport-fusions ne seront pas rémunérés par l'émission de nouvelles actions de la Société Absorbante et ne donneront lieu à aucune augmentation de son capital ni à aucune détermination d'un rapport d'échange, tant pour la Fusion 1 que pour la Fusion 2.

Le Projet de Fusion ne mentionne donc pas, ni pour la Fusion 1 ni pour la Fusion 2, conformément à l'article R.236-1 du Code de commerce, ni les modalités de remise des actions, ni la date à partir de laquelle ces actions donnent droit aux bénéfices, ni aucune modalité particulière relative à ce droit, ni aucune des indications prévues aux 6° et 7° de l'article R.236-1 du Code de commerce.

CHAPITRE 3 : CONDITIONS DES FUSIONS

12. **PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE**

Conformément aux dispositions de l'article L.236-3 du Code de commerce, la Société Absorbante accepte de prendre, au jour où la remise de ces biens et droits lui sera faite, les éléments actifs et passifs composant le patrimoine de chaque Société Absorbée tels qu'ils existeront alors, et tout particulièrement :

- les Parts Sociales détenues par la Société Absorbée 1 Transférées dans le Cadre de la Fusion 1

- les Parts Sociales détenues par la Société Absorbée 2 Transférées dans le Cadre de la Fusion 2

Fiscalement, la Société Absorbante sera réputée en avoir rétroactivement la jouissance à compter de la date du début de l'exercice social de la Société Absorbée 1 et de la Société Absorbée 2 en cours, soit le 1^{er} janvier 2026. Les résultats de la Société Absorbée 1 et de la Société Absorbée 2 réalisés depuis cette date seront compris dans le résultat fiscal de la Société Absorbante.

13. **CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES**

13.1 **En ce qui concerne la Société Absorbante :**

Les apports ci-dessus sont consentis et acceptés sous les conditions d'usage et de droit en pareille matière et notamment sous les conditions suivantes :

- (i) la Société Absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de la Société Absorbée 1 et/ou de la Société Absorbée 2 (y compris les engagements hors bilan donnés et reçus) ;
- (ii) la Société Absorbante sera débitrice de tous les créanciers de la Société Absorbée 1 et/ou de la Société Absorbée 2, au lieu et place de celles-ci, sans que cette substitution n'emporte novation à l'égard desdits créanciers ;
- (iii) la Société Absorbante prendra les biens et droits apportés quelle que soit leur nature (en ce comprises les Parts Sociales Transférées), ainsi que ceux qui auraient été omis aux présentes ou dans la comptabilité de la Société Absorbée 1 et/ou de la Société Absorbée 2, dans la consistance et l'état dans lequel ils se trouveront à Date de Réalisation de la Fusion ;
- (v) la Société Absorbante supportera, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, tous impôts, contributions, taxes, primes, cotisations et autres charges de toute nature auxquels les biens apportés peuvent ou pourront être assujettis, tous abonnements et autres frais, droits et honoraires se rapportant à l'activité et aux biens transmis ;
- (vi) la Société Absorbante accomplira, le cas échéant, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens apportés dans le cadre des Fusions ;
- (vii) la Société Absorbante supportera et devra exécuter, à compter de la Date de Réalisation des Fusions, tous traités, conventions et engagements quelconques qui auront pu être contractés par la Société Absorbée 1 et/ou par la Société Absorbée 2 et demeurerait encore en vigueur à la Date de Réalisation de chaque Fusion. La Société Absorbante sera subrogée dans les droits et obligations résultant des engagements ci-dessus, souscrits par chaque Société Absorbée ;

- (viii) la transmission de la totalité du passif de chaque Société Absorbée à la Société Absorbante, y compris celui qui aurait été omis aux présentes, dans les termes et les conditions où ce passif est et deviendra exigible, entraînera à l'égard de la Société Absorbante paiement de tous intérêts, l'exécution de toutes les conditions d'actes d'emprunt ou de titres de créances pouvant exister, comme les Sociétés Absorbées sont tenues de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées s'il y a lieu, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions ;
- (ix) la Société Absorbante aura, à la Date de Réalisation de la Fusion, tous pouvoirs pour, au lieu et place de chaque Société Absorbée et relativement aux biens par elles apportés, intenter ou poursuivre toutes actions judiciaires, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces actions et décisions ;
- (x) elle subira la charge de toutes garanties qui auraient pu être conférées relativement au passif de chaque Société Absorbée par elle pris en charge. De même elle supportera les conséquences de toutes cautions ou garanties accordées par chaque Société Absorbée (tant pour les dettes nées que les dettes futures) et bénéficiera de toutes contre-garanties et sûretés y afférentes.

13.2 En ce qui concerne chaque Société Absorbée :

Les apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière et notamment sous les conditions suivantes :

- (i) chaque Société Absorbée fournira à la Société Absorbante tous renseignements dont elle pourrait avoir besoin, lui donnera toutes signatures et lui apportera tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet de la présente convention ;
- (ii) chaque Société Absorbée fera notamment établir, à première réquisition de la Société Absorbante, tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournira toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

14. **TRANSMISSION DES CONTRATS DE TRAVAIL DES SALARIES A LA SOCIETE ABSORBANTE – ABSENCE DE SALARIES**

Les Sociétés Absorbées ne disposant d'aucun salarié, il n'y aura pas de transfert de personnel à la Société Absorbante en application des dispositions légales applicables.

15. **TRANSMISSION DES CONTRATS CONCLUS INTUITU PERSONAE**

Au cas où la transmission de certains contrats serait subordonnée à accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, chaque Société Absorbée est tenue de solliciter dans un délai raisonnable les accords ou décisions d'agrément nécessaires.

16. **DISSOLUTION DES SOCIÉTÉS ABSORBÉES**

Conformément à l'article L.236-3 du Code de commerce, la réalisation de chaque Fusion, entraînera la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée considérée et la transmission universelle de son patrimoine à la Société Absorbante.

CHAPITRE 4 : DECLARATIONS

Les Sociétés Participantes déclarent et garantissent, chacune en ce qui la concerne, les unes aux autres, qu'à la date du Projet de Fusion comme à la Date de Réalisation de la Fusion :

17. **DÉCLARATIONS CONCERNANT CHAQUE SOCIÉTÉ ABSORBÉE ET SON APPORT A TITRE DE FUSION**

17.1 **En ce qui concerne chaque Société Absorbée (et pour ce qui la concerne) :**

- (i) que la Société Absorbée considérée a la capacité et a obtenu toutes les autorisations nécessaires de ses organes sociaux compétents pour signer et exécuter le Projet de Fusion et réaliser la Fusion.
- (ii) que la Société Absorbée considérée n'est pas actuellement et n'a jamais été en cessation des paiements, redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou amiable, ou soumise à toute autre procédure assimilée ;
- (iii) qu'elle n'a fait l'objet d'aucune condamnation pénale ou autre mesure susceptible de porter atteinte à sa capacité civile ou à la libre disposition de ses biens ;
- (iv) que tous ses livres de comptabilité et autres registres et archives, ainsi que toutes les pièces annexes et documents justificatifs de la Société Absorbée considérée, seront remis à la Société Absorbante dès la réalisation définitive de la Fusion ;

17.2 **En ce qui concerne l'apport à titre de fusion de chaque Société Absorbée (et pour ce qui la concerne) :**

- (i) que, sous réserve des Parts Sociales Détenues par la Société Absorbée 1 et des Parts Sociales Détenues par la Société Absorbée 2 (dont les transferts dans le cadre des Fusions ont été expressément autorisés par BNP Paribas parallèlement à la signature dudit Projet de Fusion, les autres éléments apportés pour chaque Fusion ne font l'objet d'aucun nantissement, privilège, saisie ou droit quelconque qui soit de nature à en restreindre la jouissance ou l'exercice du droit de propriété, tel qu'il en ressort de l'état des privilèges en date du 18 juin 2026 (à jour au 17 juin 2026) figurant en **Annexe 6** pour ce qui concerne la Société Absorbée 1 et l'**Annexe 7** pour ce qui concerne la Société Absorbée 2.
- (ii) que les apports pour chaque Fusion ne comprennent aucun contrat de crédit-bail mobilier en cours de validité ;

- (iii) que les apports pour les Fusions comprennent notamment :
- les Parts Sociales détenues par la Société Absorbée 1 Transférées dans le Cadre de la Fusion 1 visées à l'article 1.2 (A) ; et
 - les Parts Sociales détenues par la Société Absorbée 2 Transférées dans le Cadre de la Fusion 2 visées à l'article 1.2 (B) ;
- (iv) que chaque Fusion a été en tant que de besoin agréée au niveau des sociétés GRE PANEU FHIVE SCI, GRE PANEU CŒUR MARAIS SCI, SCI ISSY BORDS DE SEINE 2, et que la Société Absorbante a d'ores et déjà été agréée comme nouveau futur associé de ces sociétés.

18. **DÉCLARATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE**

- (i) que la Société Absorbante a la capacité et a obtenu toutes les autorisations nécessaires de ses organes sociaux compétents pour signer et exécuter le Projet de Fusion et réaliser la Fusion.
- (ii) que la Société Absorbante n'est pas actuellement et n'a jamais été en cessation des paiements, redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou amiable, ou soumise à toute autre procédure assimilée ;
- (iii) qu'elle n'a fait l'objet d'aucune condamnation pénale ou autre mesure susceptible de porter atteinte à sa capacité civile ou à la libre disposition de ses biens.

19. **DÉCLARATIONS CONCERNANT L'ABSENCE DE DROITS ACCORDES AUX ASSOCIES AYANT DES DROITS SPECIAUX ET D'AVANTAGES PARTICULIERS**

Les Sociétés Participantes déclarent et garantissent, chacune en ce qui la concerne, les unes aux autres, qu'en l'absence d'associés ayant des droits spéciaux et de porteurs de titres, autres que des titres autres que des actions, et de tous avantages particuliers, le Projet de Fusion ne mentionne pas l'indication prévue au 8° de l'article R.236-1 du Code de commerce.

20. **DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS FISCALES**

Les représentants de la Société Absorbante et de chaque Société Absorbée déclarent chacun, en ce qui concerne la société qu'ils représentent, en tant que de besoin :

- que la Société Absorbante est une société ayant son siège social réel en France et qu'elle est en principe soumise à l'impôt sur les sociétés mais bénéficie d'une exonération au titre de l'article 208, 3° nonies du CGI (ci-après le « **CGI** ») à compter de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers le 28 novembre 2016 sous le n° SPI20160051. En conséquence de quoi, la Société Absorbante est exonérée d'impôt sur les sociétés en application de ces dispositions ;
- que la Société Absorbée 1 est une société ayant son siège social réel en France et qu'elle est en principe soumise à l'impôt sur les sociétés mais

bénéficie d'une exonération au titre de l'article 208, 3° nonies du CGI (ci-après le « **CGI** ») à compter de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 octobre 2015 sous le n° SPI20150044. En conséquence de quoi, la Société Absorbante est exonérée d'impôt sur les sociétés en application de ces dispositions ;

- que la Société Absorbée 2 est une société ayant son siège social réel en France et qu'elle est en principe soumise à l'impôt sur les sociétés mais bénéficie d'une exonération au titre de l'article 208, 3° nonies du CGI (ci-après le « **CGI** ») à compter de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 octobre 2015 sous le n° SPI20150042. En conséquence de quoi, la Société Absorbante est exonérée d'impôt sur les sociétés en application de ces dispositions ;

20.1 Que chaque opération de Fusion ne sera pas placée sous le bénéfice du régime fiscal de faveur défini à l'article 210 A du Code général des impôts et sera soumise au régime de droit commun des fusions (BOI-IS-FUS-10-20-20).Engagements déclaratifs

Conformément aux dispositions de l'article 201 du Code général des impôts, chaque Société Absorbée s'engage à :

- souscrire et communiquer à l'Administration fiscale une déclaration de cessation d'activité dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la Date de Réalisation de la Fusion;
- souscrire et communiquer à l'Administration fiscale sa dernière déclaration de résultats non encore imposés dans les soixante (60) jours à compter de la Date de Réalisation de la Fusion.

20.2 Intégration des résultats de chaque Société Absorbée depuis la Date d'Effet de la Fusion

Conformément aux dispositions de l'Article 7 du présent traité, au plan comptable et fiscal, la Fusion prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2026.

Ainsi, les résultats bénéficiaires ou déficitaires de chaque Société Absorbée réalisés depuis cette date seront compris dans le résultat fiscal de la Société Absorbante.

20.3 Droits d'enregistrement

La formalité de l'enregistrement sera effectuée gratuitement, en application des articles 301 F Annexe II du CGI et 816 du CGI, la doctrine administrative confirmant que ce régime est applicable aux personnes morales exonérées de l'impôt sur les sociétés en vertu d'une disposition spéciale et visées de l'article 207 à 208 sexies du CGI (BOI-ENR-AVS-20-60-30-10 n°180 et 210).

En effet, l'article 816 A, II du CGI autorise l'application du régime de faveur lorsque la société apporteuse n'est pas passible de l'impôt sur les sociétés, à concurrence des apports autres que ceux assimilés à des mutations à titre onéreux en vertu de l'article

809, I-3° du même Code.

Dans la mesure où la Fusion n'emporte pas transmission d'immeubles ni réalisation de la mutation de biens qui aurait été suspendue en application de la théorie de la mutation conditionnelle des apports, la Fusion ne sera soumise à aucune autre formalité d'enregistrement.

20.4 Autres taxes

La Société Absorbante sera purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de chaque Société Absorbée, dans la limite des dispositions légales.

20.5 Opérations antérieures

La Société Absorbante reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par chaque Société Absorbée à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur notamment en matière de droits d'enregistrement, d'impôt sur les sociétés, de taxes sur le chiffre d'affaires ou bénéficiant de tout autre régime d'exonération, de report ou de sursis d'imposition.

La Société Absorbante s'engage à se substituer à chaque Société Absorbée pour les obligations de distribution prévues au II de l'article L 214-69 du Code monétaire et financier.

20.6 Transfert des créances fiscales

Chaque Société Absorbée transfèrera purement et simplement à la Société Absorbante toute créance fiscale dont elle disposera au jour de la réalisation de la Fusion.

CHAPITRE 5 : STIPULATIONS DIVERSES

21. REMISE DES TITRES

Les titres de propriété, archives, pièces et tous documents relatifs aux biens transmis, seront, quand chaque Fusion se réalisera, remis à la Société Absorbante à la Date de Réalisation de la Fusion.

22. FRAIS ET DROITS

Les frais, droits et honoraires engendrés par la Fusion et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la Société Absorbante.

23. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du Projet de Fusion pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi, notamment en vue de faire courir le délai accordé aux créanciers et, d'une manière générale, pour remplir toutes formalités légales et faire toutes significations ou notifications qui pourraient être

nécessaires.

24. **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du Projet de Fusion, les soussignés font, ès qualités, élection de domicile aux sièges des sociétés qu'ils représentent.

25. **ANNEXES**

Au présent Projet de Fusion sont annexés sept (7) documents (les « **Annexes** »). Les Annexes font partie intégrante du Projet de Fusion.

26. **SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Les Parties conviennent de recourir à une solution de signature électronique pour la signature du Projet de Fusion, qui satisfait, en outre, aux exigences suivantes (i) est propre au signataire, (ii) est créée par des moyens que le signataire puisse garder sous son contrôle exclusif et (iii) garantit avec l'acte auquel elle s'attache un lien tel que toute modification ultérieure de l'acte soit détectable.

Le Projet de Fusion est signé électroniquement par l'intermédiaire de la solution de signature électronique proposée par la société DocuSign.

La solution de signature électronique proposée par DocuSign répond aux critères exigés pour la signature électronique « avancée », ladite signature ayant fait l'objet de l'envoi d'un OTP (one-time password) sur le mobile de chaque Partie pour confirmer ladite signature, telle que définie par (i) les dispositions du règlement UE 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance (Règlement eIDAS) et (ii) les dispositions du code civil et du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

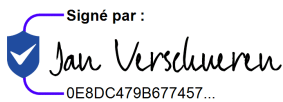
Les Parties reconnaissent que le Projet de Fusion signé électroniquement a la même force probante que l'écrit sur support papier en application des dispositions des articles 1174 et 1366 du Code Civil.

Les Parties s'engagent, lors de l'utilisation de la solution de signature électronique DocuSign aux fins de signature du Projet de Fusion à accepter les Conditions Générales d'Utilisation (CGU) et les Conditions Spécifiques d'Utilisation (CSU) applicables aux services DocuSign auxquels ils accèdent.

A ce titre, chacune des Parties au Projet de Fusion s'interdit toute utilisation anormale, abusive ou frauduleuse de la solution de signature électronique fournie par le prestataire DocuSign et, de façon plus générale, de toute activité au moyen de la solution de signature électronique qui serait en violation des lois, règlements, codes de déontologie et autres dispositions qui lui sont applicables. Le non-respect des CGU ou des CSU de la solution de signature électronique DocuSign engage la seule responsabilité de la Partie contrevenante.

De convention expresse entre les Parties, la date de signature des présentes sera réputée être le 3 juillet 2026, nonobstant d'éventuelles signatures électroniques apposées à des dates différentes.

Fait le 3 juillet 2026

Signé par :

0E8DC479B677457...

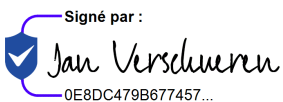
DocuSigned by:

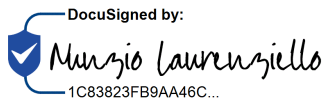
1C83823FB9AA46C...

La Société Absorbante
GEIH FRANCE

représentée par **GENERALI REAL ESTATE SGR S.P.A.**

elle-même représentée par Messieurs **Jan Verschueren** et **Nunzio Laurenziello**

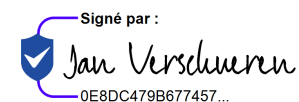
Signé par :

0E8DC479B677457...

DocuSigned by:

1C83823FB9AA46C...

La Société Absorbée 1
K ARCHIVES

représentée par **GENERALI REAL ESTATE SGR S.P.A.**

elle-même représentée par Messieurs **Jan Verschueren** et **Nunzio Laurenziello**

Signé par :

0E8DC479B677457...

DocuSigned by:

1C83823FB9AA46C...

La Société Absorbée 2
K CHARLOT

représentée par **GENERALI REAL ESTATE SGR S.P.A.**

elle-même représentée par Messieurs **Jan Verschueren** et **Nunzio Laurenziello**

Liste des Annexes

Annexe 1 : Valeur des actifs apportés par la Société Absorbée 1 et par la Société Absorbée 2

Annexe 2 : Comptes au 31 décembre 2025 de la Société Absorbante

Annexe 3 : Comptes au 31 décembre 2025 de la Société Absorbée 1

Annexe 4 : Comptes au 31 décembre 2025 de la Société Absorbée 2

Annexe 5 : Engagements hors bilan de la Société Absorbée 1 et de la Société Absorbée 2

Annexe 6 : Etat des inscriptions de la Société Absorbée 1

Annexe 7 : Etat des inscriptions de la Société Absorbée 2

**Annexe 1 - Valeur des actifs apportés par la Société Absorbée 1 et par la Société
Absorbée 2
(au 31 décembre 2025)**

SYNTHESE RAPPORT D'EXPERTISE

FHIVE

5 Rue Charlot
75003, Paris
France

Pour le compte de: SCI KCHARLOT

Date de valeur: 31/12/2025

Description de l'actif

Actif immobilier tertiaire à usage principal de bureaux, détenu en pleine propriété, situé dans le quartier du Marais à Paris. L'actif développe une surface locative totale de 8 412 m² et est intégralement loué à quatre locataires. L'immeuble s'élève sur six étages et est en très bon état d'entretien, suite à sa rénovation totale en 2017.

Méthode de valorisation retenue

La valorisation repose principalement sur la méthode par capitalisation des revenus ("hardcore capitalisation"), consistant à capitaliser les revenus locatifs nets à un taux de rendement de marché. Une approche DCF est également utilisée à titre de recoupement.

Principaux paramètres retenus

Paramètres retenus		Hypothèses de coûts	
Loyer brut	6 053 646 €	Charges liées à la vacance	80 €/m ²
Loyer net	6 037 208 €	Article 606	2%*
VLM totale	6 575 075 €	Management fees	0,25% **
CAPEX	698 400 €	Honoraires de commercialisation	15%***
Surface totale	8 412 m ²	Frais de transfert	8%****
Taux d'occupation	100%		
WABO	0,7 ans		

* % de la VLM par an à perpétuité à compter du 01/07/2027
** % de la VLM par an à perpétuité
*** % de la VLM au début d'un nouveau bail
**** % de la valeur de marché nette

Hypothèses de valorisation

- Bureaux: 15 mois de franchise de loyer au renouvellement
- People & Baby: 6 mois de franchise de loyer au renouvellement
- Nous assumons le renouvellement des baux à la VLM

Indexation

	A1	A2	A3	A4	A5 - A10
Evol VLM	2%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
ILAT	0,60%	1,70%	2%	2,20%	2,20%

Paramètres de marché et valeurs retenues

Capitalisation		DCF	
VVDI	140 200 000 €	VVDI	136 600 000 €
VVHD	129 200 000 €	VVHD	126 400 000 €
€/m ²	15 360 €/m ²	€/m ²	15 030 €/m ²
Tx de rendement de marché	4,35%	Durée de référence	10 ans
Tx net initial	4,31%	Tx de sortie	4,35%
Tx de réversion	4,58%	Tx d'actualisation	6%

Valeur nette conclusive (capitalisation hardcore): 129 200 000 €

SYNTHESE RAPPORT D'EXPERTISE

CŒUR MARAIS

64-66 Rue des Archives
75003, Paris
France

Pour le compte de: SCI KARCHIVES

Date de valeur: 31/12/2025

Description de l'actif

Actif immobilier tertiaire à usage principal de bureaux, détenu en pleine propriété, situé dans le quartier du Marais à Paris. L'actif développe une surface locative totale de 13 227 m² et est intégralement loué à deux locataires. L'immeuble s'élève sur six étages et est en très bon état d'entretien, suite à sa rénovation totale en 2017.

Méthode de valorisation retenue

La valorisation repose principalement sur la méthode par capitalisation des revenus ("hardcore capitalisation"), consistant à capitaliser les revenus locatifs nets à un taux de rendement de marché. Une approche DCF est également utilisée à titre de recoupement.

Principaux paramètres retenus

Paramètres retenus		Hypothèses de coûts	
Loyer brut	9 647 550 €	Charges liées à la vacance	80 €/m ²
Loyer net	9 620 393 €	Article 606	2%*
VLM totale	10 862 875 €	Management fees	0,25% **
CAPEX	312 000 €	Honoraires de commercialisation	15%***
Surface totale	13 227 m ²	Frais de transfert	8%****
Taux d'occupation	100%		
WABO	2,8 ans		

* % de la VLM par an à perpétuité à compter du 01/07/2027
** % de la VLM par an à perpétuité
*** % de la VLM au début d'un nouveau bail
**** % de la valeur de marché nette

Hypothèses de valorisation

- Bureaux: 15 mois de franchise de loyer au renouvellement
- Nous assumons le renouvellement des baux à la VLM

Indexation

	A1	A2	A3	A4	A5 - A10
Evol VLM	2%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
ILAT	0,60%	1,70%	2%	2,20%	2,20%

Paramètres de marché et valeurs retenues

Capitalisation		DCF	
VVDI	228 100 000 €	VVDI	224 200 000 €
VVHD	210 900 000 €	VVHD	207 600 000 €
€/m ²	15 940 €/m ²	€/m ²	15 700 €/m ²
Tx de rendement de marché	4,35%	Durée de référence	10 ans
Tx net initial	4,22%	Tx de sortie	4,35%
Tx de réversion	4,66%	Tx d'actualisation	5,65%

Valeur nette conclusive (capitalisation hardcore): 210 900 000 €

SYNTHESE RAPPORT D'EXPERTISE

EVERYDAY

1-3 Rue du Passeur de Boulogne
92130, Issy-les-Moulineaux
France

Pour le compte de: GRE SGR SPA

Date de valeur: 31/12/2025

Description de l'actif

Actif immobilier tertiaire à usage principal de bureaux, détenu en pleine propriété, situé dans le quartier Val de Seine à Issy-les-Moulineaux. L'actif développe une surface locative totale de 19 701 m² et est actuellement vacant. L'immeuble s'élève sur sept étages et est en cours de rénovation.

Méthode de valorisation retenue

La valorisation repose sur deux approches distinctes :

- Une approche par le revenu se positionnant dans le cadre d'une vente à investisseur : par capitalisation des revenus et par actualisation des cash-flows (DCF) à titre de recoupement.
- Une seconde approche par comparaison se positionnant dans le cadre d'une vente à une société devant occuper l'ensemble immobilier compte tenu de sa vacance actuelle – approche owner-occuper.
- La valeur conclusive retenue correspond à la moyenne entre la valeur par capitalisation et la valeur «owner-occuper».

Principaux paramètres retenus

Paramètres retenus		Hypothèses de coûts	
Loyer brut	0 €	Charges liées à la vacance	70 €/m ²
Loyer net	- 1 454 419 €	Article 606	0.5%*
VLM totale	10 046 485 €	Management fees	0,25% **
CAPEX	22 319 716 €	Honoraires de commercialisation	15%***
Surface totale	19 701 m ²	Frais de transfert	8%****
Taux d'occupation	0%		
WABO	0 ans		

* % de la VLM par an à perpétuité
** % de la VLM par an à perpétuité
*** % de la VLM au début d'un nouveau bail
**** % de la valeur de marché nette

Hypothèses de valorisation

- 12 mois de vacance avant l'arrivée du futur locataire
- 20 mois de franchise de loyer pour le futur locataire

Indexation

	A1	A2	A3	A4	A5 - A10
Evol VLM	0,25%	1%	1,50%	1,60%	1,60%
ILAT	0,60%	1,70%	2%	2,20%	2,20%

Paramètres de marché et valeurs retenues

Capitalisation		DCF	
VVDI	129 200 000 €	VVDI	102 800 000 €
VVHD	99 000 000 €	VVHD	95 200 000 €
€/m ²	5 025 €/m ²	€/m ²	4 832 €/m ²
Tx de rendement de marché	6,40%	Durée de référence	10 ans
Tx net initial	-1,13%	Tx de sortie	6,30%
Tx de réversion	7,72%	Tx d'actualisation	8,10%

Valeur owner-occupier

VVDI	131 900 000 €
VVHD	101 500 000 €
€/m ²	5 152 €/m ²

Valeur nette conclusive (owner-occupier): 101 500 000 €

Annexe 2 - Comptes au 31 décembre 2025 de la Société Absorbante

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025 EN EUROS – ACTIF

	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	193 929 974,99	186 924 469,29
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2è alinéa	89 782 732,80	81 755 134,40
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3è alinéa		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4è alinéa		
OPCI et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5è alinéa		
Avances preneurs sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (1)	104 147 242,19	105 169 334,89
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres actifs	7 909 835,61	795 788,30
Créances locataires		
Autres créances		
Dépôts à vue	7 909 835,61	795 788,30
Total de l'actif	201 839 810,60	187 720 257,59

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025 EN EUROS – PASSIF

	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres (=actif net)	155 619 080,10	141 501 587,50
Capital	150 885 201,89	139 933 563,40
Report des plus-values nettes réalisées ⁽²⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	4 733 878,21	1 568 024,10
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾		
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Dettes sur rentes viagères		
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail		
Provision sur filiales et participations		
Autres passifs liés sur actifs à caractère immobilier		
Instruments financiers		
Opérations de cessions sur instruments financiers		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	46 220 730,50	46 218 670,09
Emprunts envers les établissements de crédit		
Autres emprunts et dettes financières	46 142 600,00	46 142 600,00
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	78 130,50	76 070,09
Total du passif	201 839 810,60	187 720 257,59

(2) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 EN EUROS

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	0,00	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	5 496 109,98	2 311 489,59
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	247 382,01	245 275,01
Total I	5 743 491,99	2 556 764,60
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	839 500,00	841 800,00
Total II	839 500,00	841 800,00
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	4 903 991,99	1 714 964,60
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers	56 400,19	84 749,46
Total III	56 400,19	84 749,46
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
Total IV	0,00	0,00
Résultat sur opérations financières (III - IV)	56 400,19	84 749,46
Autres produits (V)	12,60	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	233 011,31	231 689,96
Autres charges (VII)		
Résultat net (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	4 727 393,47	1 568 024,10
Régularisations sur résultat net (VIII)	6 484,74	
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	4 733 878,21	1 568 024,10
Plus-values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX	0,00	0,00
Moins-values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total X	0,00	0,00
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B = IX - X)	0,00	0,00
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)		
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	0,00	0,00
Résultat de l'exercice (C = A +/- VIII + B +/- XI)	4 733 878,21	1 568 024,10

Annexe 3 – Comptes au 31 décembre 2025 de la Société Absorbée 1

Bilan au 31/12/2025 en Euros – Actif

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	181 346 026	178 357 395
Im meubles en cours, construits ou acquis, droits réels et droits réels	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2ème alinéa	63 570 367	61 191 965
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3ème alinéa	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4ème alinéa	-	-
OPCI et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5ème alinéa	-	-
Avances preneurs sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	117 775 659	117 165 430
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-	9 418 021
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	-	-
Dépôts	-	9 418 021
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme (actif)	-	-
AUTRES ACTIFS	22 576 182	12 756 405
Créances locataires	-	-
Autres créances	-	-
Dépôts à vue	22 576 182	12 756 405
TOTAL DE L'ACTIF	203 922 208	200 531 822

Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

¹

Bilan au 31/12/2025 en Euros – Passif

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	12 311 856	9 673 839
Report des plus-values nettes réalisées ¹	44 938 584	29 110 793
Report des résultats nets antérieurs ¹	1 624 687	212 228
Résultat de l'exercice ^{1,2}	5 150 575	4 135 595
Acomptes versés au cours de l'exercice ¹	-	-1 750 000
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	64 025 702	41 382 454
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	-	-
Dettes sur rentes viagères	-	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-	-
Provisions sur filiales et participations	-	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions sur instruments financiers	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	139 896 507	159 149 368
Emprunts envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes financières	139 868 428	159 078 836
Concours bancaires courants	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	28 079	70 531
TOTAL DU PASSIF	203 922 208	200 531 822

¹ Y compris les comptes de régularisation

² L'affectation du résultat au 31/12/2022 sera décidée lors de l'AG qui se tiendra courant 2026.

Compte de résultat au 31/12/2025 en Euros

COMPTE DE RESULTAT	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	5 493 050	4 815 500
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	3 641 932	3 633 793
TOTAL I	9 134 982	8 449 293
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-4 052 184	-4 369 341
TOTAL II	-4 052 184	-4 369 341
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	5 082 798	4 079 952
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	161 315	137 982
Autres produits financiers	172 151	140 660
TOTAL III	333 466	278 642
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-
TOTAL IV	-	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	333 466	278 642
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-265 689	-222 999
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	5 150 575	4 135 595
Régularisations sur résultat net (VIII)	-	-
RESULTAT NET après régularisations (A +/- VIII)	5 150 575	4 135 595
Plus values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	-
Moins-values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL X	-	-
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	-	-
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-	-
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	5 150 575	4 135 595

Annexe 4 – Comptes au 31 décembre 2025 de la Société Absorbée 2

Bilan au 31/12/2025 en Euros – Actif

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	138 402 946	135 278 887
Im meubles en cours, construits ou acquis, droits réels et droits réels	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2ème alinéa	57 080 998	54 566 026
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3ème alinéa	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 4ème alinéa	-	-
OPCI et organismes étrangers équivalents article L.214-36 5ème alinéa	-	-
Avances preneurs sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ¹	81 321 948	80 712 861
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-	3 660 853
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	-	-
Dépôts	-	3 660 853
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme (actif)	-	-
AUTRES ACTIFS	12 406 473	10 260 452
Créances locataires	-	-
Autres créances	-	-
Dépôts à vue	12 406 473	10 260 452
TOTAL DE L'ACTIF	150 809 419	149 200 191

Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts

¹ et cautionnements versés.

Bilan au 31/12/2025 en Euros – Passif

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	24 011 717	21 098 810
Report des plus-values nettes réalisées ¹	21 943 479	17 473 050
Report des résultats nets antérieurs ¹	459 469	327 967
Résultat de l'exercice ^{1,2}	1 387 148	1 086 017
Acomptes versés au cours de l'exercice ¹	-	-900 000
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	47 801 812	39 085 844
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-
PASSIFS LIES AUX ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER	-	-
Dettes sur rentes viagères	-	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-	-
Provisions sur filiales et participations	-	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions sur instruments financiers	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
DETTES	103 007 608	110 114 347
Emprunts envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes financières	102 980 579	110 054 683
Concours bancaires courants	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	27 029	59 664
TOTAL DU PASSIF	150 809 419	149 200 191

¹ Y compris les comptes de régularisation

² L'affectation du résultat au 31/12/2025 sera décidée lors de l'AG qui se tiendra courant 2026

Compte de résultat au 31/12/2025 en Euros

COMPTE DE RESULTAT	Exercice clos le 31/12/2025	Exercice clos le 31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 328 750	2 069 500
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 984 281	1 976 142
TOTAL I	4 313 031	4 045 642
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-2 925 896	-2 925 910
TOTAL II	-2 925 896	-2 925 910
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	1 387 136	1 119 732
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	89 872	64 445
Autres produits financiers	117 445	79 099
TOTAL III	207 318	143 543
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-
TOTAL IV	-	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	207 318	143 543
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-207 306	-177 258
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 387 148	1 086 017
Régularisations sur résultat net (VIII)	-	-
RESULTAT NET après régularisations (A +/- VIII)	1 387 148	1 086 017
Plus values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	-
Moins-values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
TOTAL X	-	-
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	-	-
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-	-
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (C = A +/- VIII + B +/- XI)	1 387 148	1 086 017

Annexe 5 – Engagements hors bilan de la Société Absorbée 1 et de la Société Absorbée 2

Pour la Société Absorbée 1

NEANT

Pour la Société Absorbée 2

NEANT

Annexe 6 – Etat des inscriptions de la Société Absorbée 1



K CHARLOT

SIREN : 814 319 273

N°TVA intracommunautaire : Non communiqué

Greffe du Tribunal des Activités Économiques de Paris

[Imprimer la fiche](#)

ETAT D'ENDETTEMENT

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

[Recevoir par courrier](#)

3 débiteurs correspondent au numéro RCS :

K CHARLOT - 814 319 273 R.C.S. PARIS
91-93 Boulevard PASTEUR 75015 PARIS

K CHARLOT - 814 319 273 R.C.S. PARIS
39 AV GEORGE V 75008 PARIS

K CHARLOT - 814 319 273 R.C.S. PARIS
89 R TAITBOUT 75009 PARIS

[Accueil](#) > [Mes Commandes](#) > [Mon historique](#) > [Commande N°60618-ZUUUX](#) > [Etat d'endettement](#) > **Débiteurs**

Débiteurs

K CHARLOT - 814 319 273 RCS PARIS

91-93 Boulevard PASTEUR 75015 PARIS

[Imprimer la fiche](#)

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

[Recevoir par courrier](#)

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Saisie pénale de fonds de commerce	Néant	17/06/2026	-
Warrants agricoles	Néant	17/06/2026	-
Nantissements conventionnels de parts de sociétés	Néant	17/06/2026	-
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	Néant	17/06/2026	-

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	17/06/2026	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	Néant	17/06/2026	-
Nantissements de fonds agricole	Néant	17/06/2026	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	17/06/2026	-
Protêts	Néant	17/06/2026	-
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	17/06/2026	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	17/06/2026	-
Déclarations de créances	Néant	17/06/2026	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	17/06/2026	-
Publicité de contrats de location	Néant	17/06/2026	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	17/06/2026	-

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Gage des stocks	Néant	17/06/2026	-
Warrants (hors agricoles)	Néant	17/06/2026	-
Prêts et délais	Néant	17/06/2026	-
Biens inaliénables	Néant	17/06/2026	-
Nantissements de parts de société civile jusqu'au 31/12/2022	2	17/06/2026	370 730 000,00 €
▼ Voir le détail			

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Animaux	Néant	17/06/2026	-
Horlogerie et Bijoux	Néant	17/06/2026	-
Instruments de musique	Néant	17/06/2026	-
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	Néant	17/06/2026	-
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	Néant	17/06/2026	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Matériels liés au sport	Néant	17/06/2026	-
Matériels informatiques et accessoires	Néant	17/06/2026	-
Meubles meublants	Néant	17/06/2026	-
Meubles incorporels autres que parts sociales	Néant	17/06/2026	-
Monnaies	Néant	17/06/2026	-
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	Néant	17/06/2026	-
Parts sociales	Néant	17/06/2026	-
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	Néant	17/06/2026	-
Produits liquides non comestibles	Néant	17/06/2026	-
Produits textiles	Néant	17/06/2026	-
Produits alimentaires	Néant	17/06/2026	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Autres	Néant	17/06/2026	-

Annexe 7 – Etat des inscriptions de la Société Absorbée 2



K CHARLOT

SIREN : 814 319 273

N°TVA intracommunautaire : Non communiqué

Greffe du Tribunal des Activités Économiques de Paris

[Imprimer la fiche](#)

ETAT D'ENDETTEMENT

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

[Recevoir par courrier](#)

3 débiteurs correspondent au numéro RCS :

K CHARLOT - 814 319 273 R.C.S. PARIS
91-93 Boulevard PASTEUR 75015 PARIS

K CHARLOT - 814 319 273 R.C.S. PARIS
39 AV GEORGE V 75008 PARIS

K CHARLOT - 814 319 273 R.C.S. PARIS
89 R TAITBOUT 75009 PARIS

[Accueil](#) > [Mes Commandes](#) > [Mon historique](#) > [Commande N°60618-ZUUUX](#) > [Etat d'endettement](#) > **Débiteurs**

Débiteurs

K CHARLOT - 814 319 273 RCS PARIS

91-93 Boulevard PASTEUR 75015 PARIS

[Imprimer la fiche](#)

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

[Recevoir par courrier](#)

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Saisie pénale de fonds de commerce	Néant	17/06/2026	-
Warrants agricoles	Néant	17/06/2026	-
Nantissements conventionnels de parts de sociétés	Néant	17/06/2026	-
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	Néant	17/06/2026	-

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	17/06/2026	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	Néant	17/06/2026	-
Nantissements de fonds agricole	Néant	17/06/2026	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	17/06/2026	-
Protêts	Néant	17/06/2026	-
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	17/06/2026	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	17/06/2026	-
Déclarations de créances	Néant	17/06/2026	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	17/06/2026	-
Publicité de contrats de location	Néant	17/06/2026	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	17/06/2026	-

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Gage des stocks	Néant	17/06/2026	-
Warrants (hors agricoles)	Néant	17/06/2026	-
Prêts et délais	Néant	17/06/2026	-
Biens inaliénables	Néant	17/06/2026	-
Nantissements de parts de société civile jusqu'au 31/12/2022	2	17/06/2026	370 730 000,00 €
▼ Voir le détail			

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Animaux	Néant	17/06/2026	-
Horlogerie et Bijoux	Néant	17/06/2026	-
Instruments de musique	Néant	17/06/2026	-
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	Néant	17/06/2026	-
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	Néant	17/06/2026	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Matériels liés au sport	Néant	17/06/2026	-
Matériels informatiques et accessoires	Néant	17/06/2026	-
Meubles meublants	Néant	17/06/2026	-
Meubles incorporels autres que parts sociales	Néant	17/06/2026	-
Monnaies	Néant	17/06/2026	-
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	Néant	17/06/2026	-
Parts sociales	Néant	17/06/2026	-
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	Néant	17/06/2026	-
Produits liquides non comestibles	Néant	17/06/2026	-
Produits textiles	Néant	17/06/2026	-
Produits alimentaires	Néant	17/06/2026	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Autres	Néant	17/06/2026	-