

L'INPI a détecté une pièce justificative
et a procédé à son retrait dans le document.

TRAITE DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1/ La société « 9 AVENUE PARMENTIER »

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros,
Dont le siège social est 40, rue Popincourt à Paris (75011),
Immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 498 357 359,
Représentée par son Gérant, Monsieur Xiaoping HUANG,

Ci-après également désignée par la « **Société Absorbante** »

D'une part,

ET

2/ La société « DANY »

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros,
Dont le siège social est Mr Huang, 1, rue des Pommiers à Vincennes (94300)
Immatriculée au R.C.S de Créteil sous le numéro 491 440 467,
Représentée par son Gérant, Madame Dian Dian CAO épouse HUANG,

Ci-après également désignée la « **Société Absorbée** »

D'autre part,

TABLE DES MATIERES

1.	PRESENTATION DE LA SOCIETE DANY, SOCIETE ABSORBEE.....	3
2.	PRESENTATION DE LA SOCIETE 9 AVENUE PARMENTIER, SOCIETE ABSORBANTE.....	4
3.	DECLARATIONS COMMUNES DES SOCIETES ABSORBANTE ET ABSORBEE	5
4.	LIEN EN CAPITAL ET DIRIGEANTS COMMUNS.....	5
5.	MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION	5
6.	COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE L'OPERATION	5
7.	REGIME FISCAL	6
8.	METHODE D'EVALUATION UTILISEE.....	6
9.	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DEPUIS LA FIN DU DERNIER EXERCICE CLOS	6
10.	EXPERT INDEPENDANT.....	6
11.	NON EXERCICE D'UN DROIT DE PREEMPTION QUELCONQUE DE LA PART DE LA VILLE DE PANTIN	6
12.	APPROBATION DE LA FUSION PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES DE LA SOCIETE ABSORBEE ET DE LA DISSOLUTION ANTICIPEE DE LA SOCIETE EN RESULTANT SANS LIQUIDATION AVEC TRANSMISSION UNIVERSELLE DU PATRIMOINE	7
13.	APPROBATION DE LA FUSION PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES DE LA SOCIETE ABSORBANTE ET L'AUGMENTATION DE CAPITAL EN RESULTANT.....	7
 ARTICLE 1. PREMIERE PARTIE : APPORT FUSION PAR LA SOCIETE DANY A LA SOCIETE 9 AVENUE PARMENTIER 8		
ARTICLE 2.	DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF A TRANSMETTRE	8
2.1.	<i>Actif apporté.....</i>	8
2.2.	<i>Passif transmis.....</i>	9
2.3.	<i>Actif net apporté</i>	10
2.4.	<i>Engagements hors bilan.....</i>	10
2.5.	<i>Origine de propriété</i>	10
2.6.	<i>Enonciation des baux.....</i>	10
ARTICLE 3.	DATE D'EFFET - PROPRIETE - JOUISSANCE.....	10
ARTICLE 4.	CONDITIONS DE LA FUSION	11
4.1.	<i>En ce qui concerne la Société Absorbante</i>	11
4.2.	<i>En ce qui concerne la Société Absorbée.....</i>	12
ARTICLE 5.	REMUNERATION DES APPORTS EFFECTUES - AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE - DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE.....	13
5.1.	AUGMENTATION DE CAPITAL	13
ARTICLE 6.	DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE	14
ARTICLE 7.	DECLARATIONS.....	14
7.1.	<i>Le représentant de la Société Absorbée déclare :.....</i>	14
7.2.	<i>Le représentant de la Société Absorbante déclare :.....</i>	15
ARTICLE 8.	REGIME FISCAL	15
8.1.	<i>Dispositions générales.....</i>	15
8.2.	<i>Imposition immédiate des résultats et des plus-values.....</i>	15
8.3.	<i>Obligations déclaratives.....</i>	16
8.4.	<i>Taxe sur la valeur ajoutée</i>	17
8.5.	<i>Droits d'enregistrement et publicité foncière.....</i>	17
ARTICLE 9.	DISPOSITIONS DIVERSES.....	18
9.1.	<i>Formalités.....</i>	18
9.2.	<i>Désistement.....</i>	18
9.3.	<i>Remise de Titres</i>	18
9.4.	<i>Frais.....</i>	18

9.5.	<i>Election de domicile</i>	18
9.6.	<i>Pouvoirs</i>	18
9.7.	<i>AFFIRMATION DE SINCERITE</i>	19
ARTICLE 10.	ANNEXES	19
ARTICLE 11.	INTERVENTIONS ET SIGNATURE ELECTRONIQUE	19

Il a été, en vue de la fusion entre la société DANY et la société 9 AVENUE PARMENTIER, par voie d'absorption de la première par la seconde arrêté les conventions qui suivent réglant ladite fusion.

PREALABLEMENT AUX CONVENTIONS OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DES SOCIETES PARTIES A LA FUSION

1. Présentation de la société DANY, Société Absorbée

La société DANY a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts, en France et à l'étranger :

- L'achat, la construction, la location, l'administration, la promotion, la mise en valeur, la vente de tous immeubles ou parties d'immeubles,
- L'acquisition et la propriété de tous biens et droits immobiliers, leur exploitation par voie de location ou autrement et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à l'objet principal sus indiqué.

La durée de la société DANY a été fixée à 99 années et expire le 8 août 2105.

Le capital s'élève actuellement à la somme de mille (1.000) euros. Il est divisé en CENT (100) parts sociales de dix (10) euros de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

Lesdites parts sociales sont détenues comme suit :

Propriétaire	Nombre de parts sociales			Pourcentage droits de vote
	<i>Usufruit</i>	<i>Nue-propriété</i>	<i>Pleine propriété</i>	
Madame Dian Dian CAO épouse HUANG	21		59	59%
Monsieur Dany HUANG		21		21%
Monsieur Xiaoping HUANG			20	20%

Aux termes d'un acte authentique en date du 29 juillet 2020, il a été procédé à la donation-partage conjonctive de la nue-propriété de vingt-et-une parts de la société DANY détenues par Madame Dian Dian CAO au profit de Monsieur Dany HUANG.

Pour les besoins des présentes, il est rappelé qu'aux termes de la donation-partage du 29 juillet 2020, conformément aux dispositions de l'article 1057 du code civil, la donation faite à Monsieur Dany HUANG a été faite sous la condition que celui-ci transmette, à son décès, pour le cas où celui-ci ne

laisserait aucun descendant vivant ou représenté, et s'il n'a pas disposé des biens reçus aux termes de la donation-partage, les biens donnés et ci-dessus désignés, à sa sœur, Madame Lucie HUANG, second gratifié.

La société est une société fiscalement transparente n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés.

Madame Dian Dian CAO épouse HUANG est gérante de la société DANY.

La société DANY a été valorisée à un montant de **650.596 euros** conformément au rapport d'évaluation effectué par le cabinet TIMIOS en date du 30 juin 2026 sur la base des comptes clos le 31 décembre 2025 de la Société Absorbée annexés à l'**Annexe 1** prenant en considération la distribution de dividendes intervenue lors de l'assemblée générale annuelle de la Société Absorbée d'approbation des comptes clos le 31 décembre 2025 en date du 15 juin 2026.

Il est précisé que pour la valorisation de la Société Absorbée le bien immobilier a fait l'objet d'une valorisation par un expert immobilier en date du 24 mars 2025 par la société L.A.N.D-IMMO à Aubervilliers (RCS 481 932 317).

2. Présentation de la société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante

La société 9 AVENUE PARMENTIER a pour objet, ainsi qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts, en France et à l'Etranger :

- L'achat, la construction, la location, l'administration, la promotion, la mise en valeur, la vente de tous immeubles ou parties d'immeubles,
- L'acquisition et la propriété de tous biens et droits immobiliers, leur exploitation par voie de location ou autrement et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à l'objet principal sus indiqué.

La durée de la société 9 AVENUE PARMENTIER a été fixée à 99 années et expire le 6 juin 2106.

Le capital s'élève actuellement à la somme de mille (1.000) euros. Il est divisé en CENT (100) parts sociales de dix (10) euros de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

Lesdites parts sociales sont détenues comme suit :

Propriétaire	Nombre de parts	Pourcentage
Monsieur Xiaozhong HUANG	75	75%
Monsieur Xiaoping HUANG	25	25%

La société est une société fiscalement transparente n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés.

Monsieur Xiaoping HUANG est gérant de la société 9 AVENUE PARMENTIER.

La société 9 AVENUE PARMENTIER a été valorisée à un montant de **705.457 euros** conformément au rapport d'évaluation effectué par le cabinet TIMIOS en date du 30 juin 2026 sur la base des comptes clos le 31 décembre 2025 de la Société Absorbante annexés à l'**Annexe 2** ce, après distribution de dividendes intervenue lors de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes clos le 31 décembre 2025 de la Société Absorbante en date du 15 juin 2026.

Il est précisé que pour la valorisation de la Société Absorbante le bien immobilier a fait l'objet d'une valorisation par un expert immobilier en date du 24 mars 2025 par la société L.A.N.D-IMMO à Aubervilliers (RCS 481 932 317).

3. Déclarations communes des Sociétés Absorbante et Absorbée

Les représentants des Société Absorbée et Absorbante déclarent :

- ne pas faire publiquement appel à l'épargne ;
- ne pas avoir émis de part bénéficiaire ou d'obligation ;
- ne pas avoir émis de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres représentatifs de son capital social.

4. Lien en capital et dirigeants communs

Les sociétés n'ont aucun lien en capital.

Monsieur Xiaoping HUANG détient 20 % de la société DANY en pleine propriété et 25% de la société 9 AVENUE PARMENTIER en pleine propriété.

Madame Dian Dian CAO épouse HUANG, gérante de la SCI DANY est l'épouse de Monsieur Xiazhong HUANG, également associé de la SCI 9 avenue Parmentier. Elle détient la pleine propriété de 59% du capital social de la société Absorbée ainsi que l'usufruit de 21 % du capital social de la société Absorbée.

5. Motifs et buts de la fusion

La présente fusion constitue une opération de restructuration interne du patrimoine privé et professionnel de la famille HUANG destinée à permettre une simplification des structures actuelles.

Les différents intervenants font partie du même groupe familial et ont travaillé ensemble pendant plus de 20 ans. Ils ont émis le souhait de tout mettre en œuvre pour anticiper et faciliter la transmission du groupe de sociétés à leurs héritiers.

La fusion-absorption de la société DANY par la société 9 AVENUE PARMENTIER s'inscrit directement dans ce projet de structuration du groupe ayant débuté il y a quelques années.

6. Comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération

En ce qui concerne la Société Absorbée, elle clôture son exercice social au 31 décembre, son dernier exercice social ayant ainsi pris fin le 31 décembre 2025.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante, ont été approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés en date du 15 juin 2026.

De convention entre la Société Absorbée et la Société Absorbante, les comptes clos le 31 décembre 2025 des Sociétés ont été utilisés pour établir les conditions de l'opération, lesquels ont été établis selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que les comptes annuels de chacune desdites sociétés.

Les comptes de la société DANY, Société Absorbée, arrêtés au 31 décembre 2025 ont été approuvés par les associés lors de l'assemblée générale du 15 juin 2026.

7. Régime fiscal

La Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent qu'elles sont transparentes fiscalement et n'ont pas opté à l'impôt sur les sociétés.

8. Méthode d'évaluation utilisée

Les sociétés participant à la fusion étant sous contrôle distinct, et la fusion réalisée à l'endroit, les éléments d'actif et de passif sont apportés, conformément à la réglementation (PCG art. 710-1 et 720-1), pour leur valeur réelle au 31 décembre 2025 corrigée des distributions de dividendes intervenue le 15 juin 2026.

Un tableau annexé aux présentes expose la parité d'échange entre les titres des Sociétés absorbante et absorbée et la rémunération octroyée aux associés de la Société Absorbée (**Annexe 3**).

9. Evènements significatifs depuis la fin du dernier exercice clos

Aux termes des décisions des associés en date du 15 juin 2026, il a été procédé à une distribution de dividendes de la Société Absorbée d'un montant de 178.905 euros.

10. Expert indépendant

Les sociétés civiles ne sont pas soumises à l'obligation de désigner un commissaire à la fusion ou aux apports prévu par l'article R. 236-10 du code de commerce applicable aux sociétés commerciales uniquement.

Toutefois, eu égard la complexité de l'opération et le contexte familial, les associés des sociétés intéressées à la fusion ont désigné volontairement la société **EXPERTISE CONSEILS SOLUTIONS**, représentée par Monsieur Benoit LOUBON, domiciliée au 116, rue des Eaux Bonnes à Serres-Castet (64121) en qualité d'expert indépendant aux fins d'apprécier, sous sa responsabilité, la valeur des apports en nature effectués par la Société Absorbée dans le cadre de la fusion, ainsi que le mode d'évaluation des apports et les raisons pour lesquelles il a été retenu, et de vérifier que les valeurs relatives attribuées à la société absorbante et à la société absorbée sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable.

Copies des rapports contractuels de l'expert indépendant sont annexés aux présentes (**Annexe 4**).

Il est précisé que cette désignation volontaire n'entraîne pas l'application du formalisme notamment prévu aux articles L. 236-6, R. 236-2, R. 236-3, L.236-10 et L. 236-15 du code de commerce en matière de fusion.

11. Non exercice d'un droit de préemption quelconque de la part de la ville de Pantin

Aux termes d'un courriel en date du 10 juin 2026, il a été indiqué que la collectivité a statué sur une non-préemption du bien décrit dans le formulaire de DIA enregistré en mairie le 9 mai 2026 sous le numéro DIA 093055 26 B0294.

12. Approbation de la fusion par l'assemblée générale des associés de la Société Absorbée et de la dissolution anticipée de la société en résultant sans liquidation avec transmission universelle du patrimoine

Aux termes des décisions des associés de la Société Absorbée en date de ce jour, les associés ont approuvé :

- le présent traité de fusion et donné tous pouvoirs au gérant aux fins de signer le traité de fusion,
- la dissolution anticipée, sans liquidation de la Société Absorbée et
- la transmission universelle de son patrimoine à la Société Absorbante.

13. Approbation de la fusion par l'assemblée générale des associés de la Société Absorbante et l'augmentation de capital en résultant

Aux termes des décisions des associés de la Société Absorbante en date de ce jour, les associés ont approuvé :

- le présent traité de fusion et donné tous pouvoirs au gérant aux fins de signer le traité de fusion,
- la valeur des apports,
- la constatation de la réalisation de la fusion, et
- l'augmentation de capital de la Société Absorbante résultant de la fusion.

Il est pris acte de :

- l'absence de conditions suspensives ou préalables à la présente opération de fusion,
- l'absence de textes pour les sociétés civiles rendant obligatoire le dépôt au greffe du tribunal de commerce du projet de traité de fusion contrairement à l'article L. 236-6 du code de commerce applicable aux sociétés commerciales uniquement,
- l'absence de textes pour les sociétés civiles rendant obligatoire la publication du traité de fusion contrairement aux articles R. 236-2 et R. 236-3 du code de commerce applicable aux sociétés commerciales uniquement,
- l'absence de textes pour les sociétés civiles rendant obligatoires la désignation d'un commissaire à la fusion et d'un commissaire aux apports contrairement à l'article R. 236-10 du code de commerce applicable aux sociétés commerciales uniquement, et
- l'absence de droit d'opposition des créanciers pour les sociétés civiles contrairement à l'article L. 236-15 du code de commerce applicable aux sociétés commerciales uniquement,

Et, cela exposé, il est passé aux conventions ci-après relatives aux apports faits à titre de fusion par la société DANY à la société 9 AVENUE PARMENTIER.

Les conventions seront divisées en huit parties, savoir :

- la première, relative à l'apport-fusion effectué par la société DANY, Société Absorbée, à la société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante ;
- la deuxième, relative à la propriété et à l'entrée en jouissance ;
- la troisième, relative aux charges et conditions de l'apport-fusion ;
- la quatrième, relative à la rémunération de cet apport-fusion ;
- la cinquième, relative aux déclarations des sociétés participantes ;
- la sixième, relative au régime fiscal ;
- la septième, relative aux dispositions diverses.

CECI EXPOSE, LES PARTIES SOUSSIGNEES ONT ETABLI COMME SUIV LE PROJET DE FUSION :

ARTICLE 1. PREMIERE PARTIE : APPORT FUSION PAR LA SOCIETE DANY A LA SOCIETE 9 AVENUE PARMENTIER

Madame Dian Dian CAO épouse HUANG, agissant au nom et pour le compte de la société DANY en vue de la fusion-absorption à intervenir, fait apport ès-qualité, sous les garanties ordinaires et de droit, à la société 9 AVENUE PARMENTIER, ce qui est accepté au nom et pour le compte de cette dernière par Monsieur Xiaoping HUANG, agissant pour le compte de la société 9 AVENUE PARMENTIER, de la toute propriété de l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de la société DANY, avec les résultats actif et passif des opérations faites avec effet à compter de la Date de Réalisation.

Ainsi, la fusion aura les conséquences suivantes :

- (i) Le patrimoine de la société DANY sera intégralement dévolu à la société 9 AVENUE PARMENTIER dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation définitive de la fusion ; il comprendra tous les éléments d'actifs, biens, droits et valeurs appartenant à la Société Absorbée à la Date de Réalisation de la fusion, ainsi que tous les éléments de passif et les obligations de la Société Absorbée à cette même date.
- (ii) La société 9 AVENUE PARMENTIER deviendra débitrice des créanciers de la société DANY au lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

ARTICLE 2. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF A TRANSMETTRE

2.1. Actif apporté

L'actif apporté comprenait, à la date du 31 décembre 2025 corrigé de la distribution de dividendes intervenue le 15 juin 2026 sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative, les biens et droits ci-après désignés évalués à la valeur réelle d'apport.

Poste	Montant (€)
Immeuble — valeur vénale	1 800 000
Droit au bail (compte 206) — neutralisé	0
Créances et disponibilités	95 977
Total actif apporté	1 895 977

D'une manière générale, l'apport à titre de fusion par la société DANY à la société 9 AVENUE PARMENTIER comprend l'ensemble des biens et droits ci-dessus désignés, ceux qui en sont la représentation à ce jour, comme aussi au jour de la Date de Réalisation, sans aucune exception ni réserve.

2.2.Passif transmis

2.2.1 Détail des éléments de passif transmis

La Société Absorbante prendra en charge et acquittera au lieu et place de la Société Absorbée la totalité du passif de cette dernière dont le montant au 30 juin 2026 est ci-après indiqué.

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

Sous réserve des justifications prévues à l'alinéa qui précède, le passif de la Société Absorbée, au 30 juin 2026 ressort à :

Comptes courants d'associés (après distribution du résultat 2025)	1 122 346 euros
Autres dettes	123 035 euros
Total	1.245.381 euros

Répartis comme suit :

Dépôts et cautionnements reçus	48.246 euros
BE FIRT JUGYLEE	12.840 euros
DG REPU 05/2023	965 euros
DG LULU H	24.000 euros
Mobilier professionnel	19.800 euros
D-Power France DG LOT3	8.400 euros
D-Power France lot 2	3.825 euros
Comptes courants associés : - Dian Dian CAO épouse HUANG - Xiao Ping HUANG	1.122.345,72 euros : - 764.481,57 euros - 357.864,15 euros
Dettes fiscales et sociales	4.000 euros
Autres dettes (Be Fist Jubylee)	960 euros
TOTAL	1.245.381 euros

Le représentant de la Société Absorbée certifie :

- que le chiffre total ci-dessus mentionné du passif de la Société Absorbée au 30 juin 2026 et le détail de ce passif, sont exacts et sincères,
- qu'il n'existait, dans la Société Absorbée, à la date susvisée du 30 juin 2026, aucun passif non comptabilisé ou engagement hors bilan autres que ceux rappelés ci-après,
- plus spécialement que la Société Absorbée est en règle à l'égard de ses obligations fiscales et envers les organismes de sécurité sociale, d'allocations familiales, de prévoyance et de retraites,
- et que toutes les déclarations requises par les lois et règlements en vigueur ont été faites régulièrement en temps utile.

2.3. Actif net apporté

Les éléments d'actifs sont évalués au 30 juin 2026 à **1.895.977 euros**.

Le passif pris en charge à la même date s'élève à **1.245.381 euros**.

Ainsi l'actif net apporté s'élève ainsi à la somme totale de **650.596 euros**.

2.4. Engagements hors bilan

La Société Absorbante reprendra, le cas échéant, tous les engagements hors bilan de la Société Absorbée.

La Société Absorbante sera substituée à la Société Absorbée dans le bénéfice ou les obligations résultant ou pouvant résulter de tels engagements et chacune des Sociétés s'engage à faire tout ce qui sera nécessaire à cet effet.

Il en sera de même en ce qui concerne tout engagement donné ou reçu depuis le 1^{er} janvier 2026.

2.5. Origine de propriété

L'origine de propriété des biens immobiliers apportés sera relatée dans l'acte de dépôt du présent acte au rang des minutes de Maître Marie-Laurence LEGUES, notaire associée de la SCP MARIE LAURENCE LEGUES et Marion PAGES-ROBERT.

Le bien immobilier détenu par la Société Absorbée au 37 rue Cartier Bresson à Pantin (93500), également accessible par le 57-59 rue Denis Papin à Pantin (93500), est apporté à la société 9 AVENUE PARMENTIER à titre de fusion absorption.

2.6. Enonciation des baux

Une liste contenant les baux avec les principales caractéristiques est annexée aux présentes en **Annexe 5**.

ARTICLE 3. DATE D'EFFET - PROPRIETE - JOUISSANCE

La société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante sera propriétaire et prendra possession des biens et droits apportés, à titre de fusion, à compter du jour de la réalisation définitive de cette

dernière, soit à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante appelée à se prononcer sur la fusion (la « **Date de Réalisation** ») et l'augmentation de capital en résultant.

Jusqu'audit jour, la société DANY, Société Absorbée, continuera de gérer, avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de ses actifs sociaux.

Toutefois, elle ne prendra aucun engagement important susceptible d'affecter ces biens et droits sans l'accord préalable de la société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante.

La société 9 AVENUE PARMENTIER, Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, parts sociales, obligations et engagements divers de la société DANY, Société Absorbée.

Jusqu'à la Date de Réalisation, la société DANY continuera de gérer avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, l'ensemble de ses actifs sociaux.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques et tous profits quelconques, et tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférents aux biens apportés incomberont à la société 9 AVENUE PARMENTIER, ladite société acceptant dès maintenant de prendre, au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors comme tenant lieu de ceux existant à la Date de Réalisation.

A cet égard, le représentant de la Société Absorbée déclare qu'il n'a été fait depuis le 31 décembre 2025 (et il s'engage à ne faire entre la date de la signature des présentes et celle de la réalisation définitive des apports) aucune opération autre que les opérations de gestion courante exception faite de la distribution de dividendes sus mentionnée en date du 15 juin 2026.

En particulier, le représentant de la Société Absorbée déclare qu'il n'a été pris, depuis la date du 31 décembre 2025 (et qu'il ne sera pris jusqu'à la réalisation définitive de la fusion objet des présentes) aucune disposition de nature à entraîner une réalisation d'actif et qu'il n'a été procédé, depuis ladite date du 31 décembre 2025 (et qu'il ne sera procédé jusqu'à la Date de Réalisation) à aucune création de passif en dehors du passif commercial courant exception faite de la distribution de dividendes sus mentionnée en date du 15 juin 2026.

ARTICLE 4. CONDITIONS DE LA FUSION

4.1. En ce qui concerne la Société Absorbante

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le représentant de la Société Absorbante oblige celle-ci à accomplir et exécuter, savoir :

- (i) La Société Absorbante prendra les biens et droits à elle apporté, avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant, et ce compris notamment les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.
- (ii) Elle exécutera tous traités, marchés et conventions intervenus avec tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques, y compris les branchements téléphoniques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment,

comme la Société Absorbée aurait été tenue de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de la Société Absorbée.

- (iii) La Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, parts sociales, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la Société Absorbée.
- (iv) La Société Absorbante supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet de l'apport-fusion.
- (v) La Société Absorbante se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens et droits apportés, et elle fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.
- (vi) La Société Absorbante aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle apportés et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de la fusion, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.
- (vii) La Société Absorbante sera tenue à l'acquit de la totalité du passif de la Société Absorbée, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions.
- (viii) La Société Absorbante n'a aucun salarié.
- (ix) La Société Absorbante prendra les biens immobiliers à elle apportés dans l'état où ils existeront lors de la prise de possession, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre la société absorbée, notamment en ce qui concerne, soit l'état des immeubles dépendant des biens apportés et les vices de toute nature, apparents ou cachés, soit enfin la désignation ou les contenances indiquées, toute erreur dans la désignation et toute différence en contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, devant faire le profit ou la perte de la Société absorbante.
- (x) La Société Absorbante souffrira les servitudes passives, grevant ou pouvant grever les immeubles dont dépendent les biens apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Société Absorbée et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le représentant de la Société Absorbée déclare que ladite société n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens apportés et qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sauf celles pouvant résulter des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme et de tous titres et pièces, lois et décrets en vigueur.

4.2. En ce qui concerne la Société Absorbée

- (i) Les apports à titre de fusion sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et, en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte.

- (ii) Le représentant de la Société Absorbée s'oblige, ès-qualité, à fournir à la Société Absorbante tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.
- (iii) Il s'oblige, notamment, et oblige la société qu'il représente, à faire établir, à première réquisition de la Société Absorbante tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.
- (iv) Le représentant de la Société Absorbée, ès-qualité, oblige celle-ci à remettre et à livrer à la Société Absorbante aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.
- (v) Le représentant de la Société Absorbée oblige cette dernière à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la Société Absorbante d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des prêts accordés à la Société Absorbée.
- (vi) A cet égard, le représentant de la Société Absorbée déclare que ladite société n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens apportés et qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude sauf celles pouvant résulter des titres de propriété, de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme et de tous titres et pièces, lois et décrets en vigueur.

ARTICLE 5. REMUNERATION DES APPORTS EFFECTUES - AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE - DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE

5.1. Augmentation de capital

La Société Absorbante procédera donc à une augmentation de son capital social d'un montant de neuf cent quarante (940) euros, pour le porter de mille (1.000) euros à mille neuf cent quarante (1.940) euros, par création de quatre-vingt-quatorze (94) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de dix (10) euros chacune qui seront directement attribuées aux associés de la Société absorbée, selon la répartition suivante à raison de 0,94 parts sociales de la Société Absorbante pour une part de la Société absorbée:

Ces parts sociales nouvelles porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation.

A compter de cette date, elles seront entièrement assimilées aux parts sociales anciennes, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toutes retenues d'impôt en sorte que toutes les parts sociales de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tous remboursements effectués pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation.

Prime de Fusion

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés (soit six cent cinquante mille cinq cent quatre-vingt-seize (650.596) euros) et la valeur nominale de dix euros des quatre-vingt-quatorze (94) nouvelles parts qui sont créées par la Société Absorbante, au titre de l'augmentation du capital susvisée, (soit neuf cent quarante (940) euros) égale en conséquence à **six cent quarante-neuf mille six cent cinquante-six (649.656) euros** et constitue une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

Il est précisé qu'il sera proposé aux associés de la Société Absorbante appelée à statuer sur la fusion, d'autoriser le gérant de la Société Absorbante (avec faculté de subdélégation) à :

- imputer sur la prime de fusion l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la fusion, ainsi que toutes sommes nécessaires à la reprise des engagements de la Société absorbée par la Société Absorbante ;
- prélever sur la prime de fusion tout passif omis ou non révélé concernant les biens transférés.

ARTICLE 6. DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE

La société DANY sera dissoute par anticipation et de plein droit, par le seul fait de la fusion et à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.

Le passif de la Société Absorbée sera entièrement pris en charge par la Société Absorbante.

La dissolution de la société DANY ne sera suivie d'aucune opération de liquidation de cette société.

ARTICLE 7. DECLARATIONS

7.1. Le représentant de la Société Absorbée déclare :

7.1.1. Sur la Société Absorbée elle-même

- Qu'elle n'est pas actuellement et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation judiciaire, de liquidation de biens ou de règlement judiciaire, de redressement ou de liquidation judiciaires, qu'elle n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- Qu'elle n'a contracté avec un tiers quelconque aucune interdiction de commerce, sous quelque forme que ce soit, ni aucune clause de non-concurrence ;
- Qu'il n'existe aucun engagement financier ou autre, de nature à modifier les valeurs retenues pour la présente fusion ;
- Que depuis le 1^{er} janvier 2026, il n'a été :
 - Fait aucune opération autre que les opérations de gestion courante,
 - Pris aucune disposition de nature à entraîner une réalisation d'actif,
 - Procédé à aucune création de passif en dehors du passif commercial courant.

7.1.2. Sur les biens apportés

- Que le patrimoine de la Société Absorbée n'est menacé d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation ;
- Que les éléments de l'actif apporté, au titre de la fusion, notamment les divers éléments corporels ou incorporels compris dans les apports, ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur, hypothèque, nantissement, warrant, ou gage quelconque conformément à l'état des inscriptions figurant en annexe (**ANNEXE 6**), et que lesdits éléments sont de libre disposition entre les mains de la Société Absorbée,

sous réserve de l'accomplissement des formalités nécessaires pour la régularité de leur mutation.

7.2. Le représentant de la Société Absorbante déclare :

- Que la Société Absorbante n'a jamais été en état de cessation des paiements, de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires ;
- Qu'elle dispose de tous les pouvoirs et autorisations nécessaires aux fins de conclure le présent contrat de fusion ;
- que les parts sociales de la Société Absorbante qui seront émises en rémunération de l'apport-fusion le seront comme suit :
 - en pleine propriété pour l'apport effectué par un associé de la Société Absorbée titulaire de parts en pleine propriété,
 - en usufruit pour le montant de l'apport effectué par un associé de la Société Absorbée titulaire de parts détenues en usufruit et,
 - en nue-propriété pour le montant de l'apport effectué par un associé de la Société Absorbée titulaire de parts détenues en nue-propriété ;

qu'elles seront libres de toute restriction, sûretés, options, gage, nantissement, privilège ou droit quelconque susceptible de restreindre le droit de propriété desdites parts sociales.

ARTICLE 8. REGIME FISCAL

8.1. Dispositions générales

Les représentants de la Société Absorbante et de la Société Absorbée, ainsi que les associés intervenant aux présentes, déclarent avoir été pleinement informés des conséquences fiscales de l'opération de fusion.

Ils s'engagent à se conformer à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne :

- (i) les obligations déclaratives ;
- (ii) le paiement de tous impôts, droits et taxes résultant de la réalisation définitive des apports effectués dans le cadre de la présente fusion.

8.2. Imposition immédiate des résultats et des plus-values

Les Parties prennent acte que la fusion d'une société civile relevant de l'impôt sur le revenu est assimilée, sur le plan fiscal, à une cessation d'entreprise, au sens des articles 201 et 202 du Code général des impôts.

En conséquence, cette opération entraîne :

- (i) l'imposition immédiate des bénéfices non encore taxés ;
- (ii) ainsi que la taxation des plus-values latentes afférentes aux éléments d'actif transmis.

Sont notamment compris dans les éléments immédiatement imposables :

- (i) les bénéfices d'exploitation réalisés depuis la clôture du dernier exercice imposé jusqu'à la date de réalisation de la fusion ;
- (ii) les bénéfices en sursis d'imposition (notamment provisions devenues sans objet, plus-values à court terme dont l'imposition était différée, créances acquises non encore encaissées) ;
- (iii) les plus-values ou moins-values afférentes aux éléments de l'actif immobilisé, résultant de leur transmission dans le cadre de la fusion.

Lorsque la société absorbée détient des immeubles, les parties reconnaissent que leur transmission est susceptible de relever du régime des plus-values immobilières des particuliers, conformément aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts.

Ainsi, en matière d'impôt sur le revenu, la plus-value immobilière est diminuée d'un abattement pour durée de détention déterminé comme suit : aucun abattement n'est applicable jusqu'à l'expiration de la cinquième année de détention ; il est ensuite égal à 6 % par année de détention de la sixième à la vingt-et-unième année, puis à 4 % au titre de la vingt-deuxième année. Il en résulte une exonération totale d'impôt sur le revenu à l'issue d'une durée de détention de vingt-deux ans.

S'agissant des prélèvements sociaux, assis sur la même plus-value, les modalités d'abattement diffèrent. Aucun abattement n'est applicable jusqu'à l'expiration de la cinquième année de détention ; il est ensuite fixé à 1,65 % par année de détention de la sixième à la vingt-et-unième année, à 1,60 % au titre de la vingt-deuxième année, puis à 9 % par année de détention au-delà de cette durée. Ce mécanisme conduit à une exonération totale de prélèvements sociaux à l'issue d'une durée de détention de trente ans.

La plus-value ainsi déterminée est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % et, le cas échéant, à la taxe sur les plus-values excédant 50 000 €.

Ces impositions sont établies directement au nom des associés, à proportion de leurs droits dans la Société Absorbée.

8.3. Obligations déclaratives

Conformément aux articles 201 et 202 du Code général des impôts et aux dispositions applicables en cas de cession ou cessation d'activité, la Société Absorbée s'engage à aviser l'administration fiscale de la cessation de son activité et de la réalisation de la fusion dans les délais légaux, et à souscrire, dans un délai de soixante (60) jours à compter de la Date de Réalisation, la déclaration de résultats de cessation faisant apparaître l'ensemble des éléments imposables, y compris, le cas échéant, les bénéfices d'exploitation, plus-values de cessation, provisions devenues sans objet, créances acquises et charges engagées non encore dénouées.

La Société Absorbante procédera, pour sa part, à l'enregistrement, auprès de l'administration fiscale compétente, du procès-verbal constatant la réalisation définitive de la fusion et la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée, dans le délai légal d'un (1) mois à compter de cette décision.

Chaque Associé de la Société Absorbée demeure personnellement tenu de déclarer, dans sa propre déclaration de revenus, la quote-part des revenus, bénéfices et plus-values lui revenant du fait de l'opération de fusion, tels qu'ils résultent notamment de la déclaration de résultats de cessation de la Société Absorbée, et de supporter l'impôt correspondant, conformément aux articles 201 et 202 du

Code général des impôts et aux règles applicables aux sociétés relevant du régime fiscal des sociétés de personnes.

8.4. Taxe sur la valeur ajoutée

Les Parties constatent que la présente opération de fusion emporte transmission universelle, au profit de la Société Absorbante, de l'ensemble des éléments d'actif et de passif composant le patrimoine de la Société Absorbée.

Elles déclarent toutefois que leurs activités relèvent de la simple gestion d'un patrimoine immobilier donné en location nue exonérée de taxe sur la valeur ajoutée, sans option à ladite taxe, de sorte qu'elles ne doivent pas être considérées comme redevables de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de ces opérations, au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts.

En conséquence, les Parties conviennent que la présente fusion n'entre pas dans le champ d'application du dispositif de dispense de taxe sur la valeur ajoutée prévu par cet article, sans préjudice, le cas échéant, des règles de TVA applicables à d'autres opérations distinctes.

8.5. Droits d'enregistrement et publicité foncière

Les Parties rappellent que la présente fusion, bien que constituant une transmission universelle de patrimoine, n'entre pas dans le champ du régime de faveur des fusions prévu à l'article 816 du Code général des impôts, ce dernier étant réservé aux opérations auxquelles participent exclusivement des personnes morales ou organismes passibles de l'impôt sur les sociétés.

En tant qu'opération réalisée entre deux sociétés civiles immobilières relevant de l'impôt sur le revenu, la fusion est, sur le plan des droits d'enregistrement, analysée comme une opération d'apports : les apports purs et simples réalisés dans ce cadre sont, en principe, enregistrés gratuitement conformément aux dispositions de l'article 810, I du Code général des impôts.

À cet égard, il est rappelé que les apports de biens ou droits immobiliers effectués au profit d'une société civile immobilière relevant de l'impôt sur le revenu sont enregistrés gratuitement, qu'ils soient réalisés lors de la constitution de la société ou au cours de son existence.

La présente opération demeurera toutefois soumise :

- (i) à la formalité de l'enregistrement, qui devra être accomplie dans le mois de la Date de Réalisation (Code général des impôts, Article 635) ;
- (ii) à la formalité fusionnée de la publicité foncière, pour les immeubles et droits immobiliers compris dans l'opération, dans les mêmes délais (Code général des impôts, Article 647) ;
- (iii) au paiement de la contribution de sécurité immobilière, liquidée au taux de 0,10 % sur la valeur des biens immobiliers transmis, avec application du minimum légal, et ce quel que soit le caractère pur et simple ou non des apports.

Les Parties conviennent que les frais, droits et taxes afférents aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière, et notamment la contribution de sécurité immobilière, seront supportés par la Société Absorbante, sauf convention contraire expresse entre elles. Elles reconnaissent avoir été pleinement informées de ce régime fiscal et en accepter les conséquences.

ARTICLE 9. DISPOSITIONS DIVERSES

9.1. Formalités

La Société Absorbante remplira toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués au titre de la fusion.

La Société Absorbante fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

La Société Absorbante devra, en ce qui concerne les mutations de valeurs mobilières et droits sociaux qui lui sont apportés, se conformer aux dispositions statutaires des Sociétés considérées relatives aux mutations desdites valeurs et droits sociaux.

La Société Absorbante remplira, d'une manière générale, toutes formalités et/ou déclarations nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits effectués au titre de la fusion.

9.2. Désistement

Le représentant de la Société Absorbée déclare désister purement et simplement celle-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite Société sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la Société Absorbante aux termes du présent acte.

En conséquence, il la dispense expressément de prendre inscription au profit de la Société Absorbée pour quelque cause que ce soit.

9.3. Remise de Titres

Il sera remis à la Société Absorbante, lors de la réalisation définitive de la fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la Société Absorbée ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des titres et autres droits sociaux et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés par la Société Absorbée à la Société Absorbante.

9.4. Frais

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés intégralement par la Société Absorbante, ainsi que son représentant l'y oblige.

9.5. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des Sociétés Absorbée et Absorbante en cause, ès-qualité, élisent domicile aux sièges respectifs desdites Sociétés.

9.6. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés :

- (iii) aux représentants des Sociétés Absorbée et Absorbante, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet, si nécessaire, de réitérer les apports, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs,
- (iv) au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

9.7.AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées à l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent contrat exprime l'intégralité des accords entre les Parties, de la rémunération des apports de la Société Absorbée et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 10. ANNEXES

Les annexes dont la liste est donnée ci-après et auxquelles il est fait référence dans le cadre du présent acte forment un tout indivisible avec celui-ci.

Liste des annexes :

1.	Rapport de valorisation de la société DANY et comptes au 31/12/2025
2.	Rapport de valorisation de la société 9 AVENUE PARMENTIER et comptes au 31/12/2025
3.	Tableau calcul de parité
4.	Rapports de l'expert indépendant
5.	Liste des baux
6.	Etat d'endettement de la société DANY

ARTICLE 11. INTERVENTIONS ET SIGNATURE ELECTRONIQUE

Après lecture, les Parties ont signé le présent traité établi par signature électronique via la plateforme Docusign.

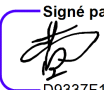
Les Parties acceptent par les présentes de signer le présent traité électroniquement, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du système de signature électronique Docusign, garantissant seul la sécurité et l'intégrité des copies numériques de la Convention conformément aux lois et règlements relatifs à la signature électronique.

Pour les besoins de la signature électronique, chaque Partie garantit que le(s) signataire(s) de la Convention visé(s) en comparution des présentes a/ont tous pouvoirs pour procéder à la signature électronique du traité.

Chaque Partie reconnaît être informée et avoir pris connaissance des conditions d'utilisation et de validité du système de signature électronique Docusign pour avoir consulté le site web www.Docusign.com et accepte que sa signature du traité par l'intermédiaire du service de signature électronique susvisé est réalisée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre et des lois et règlements relatifs à la signature électronique, et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement à tout droit qu'elle pourrait avoir pour initier une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou de la preuve de son intention de conclure le traité.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'un exemplaire original par Partie n'est pas requise comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie au présent traité. La remise de copies du traité constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie.

Le 11 août 2026

La société 9 AVENUE PARMENTIER Représentée par son Gérant, Monsieur Xiaoping HUANG	La société DANY Représentée par son Gérant, Madame Dian Dian CAO épouse HUANG
<i>Signature</i> Signé par : Xiaoping HUANG 1C5F9F304F06444...	<i>Signature</i> Signé par :  D9337F1782224E6...

Ce document a été signé avec
le processus de signature
électronique Docusign,
conformément à l'article 1367
du Code civil.

ANNEXE 1– RAPPORT VALORISATION SCI DANY



RAPPORT D'ÉVALUATION

SCI DANY

1. Origine de la demande

La présente évaluation est établie à la demande des associés de la société, dans le cadre d'un projet de réorganisation de leur patrimoine immobilier et sociétaire.

La famille HUANG détient, directement ou indirectement, plusieurs sociétés civiles immobilières — à vocation tant locative d'habitation que de capitalisation — ainsi que des sociétés commerciales. La multiplicité de ces structures rend la lecture et l'administration de l'ensemble patrimonial peu aisées.

Les associés souhaitent en conséquence rationaliser cette organisation, afin d'en simplifier la gestion courante et le suivi, et d'en faciliter la transmission en limitant la multiplication des actes. C'est dans cette perspective qu'une opération de restructuration interne, par voie de fusion-absorption entre sociétés civiles placées sous contrôle familial, est envisagée.

La détermination de la valeur réelle des titres des sociétés appelées à participer à cette opération constitue un préalable à la fixation de la parité d'échange. Tel est l'objet du présent rapport.

2. Identification de la société

Dénomination	SCI DANY
SIREN	491 440 467
Immatriculation	RCS Créteil
Forme juridique	Société civile immobilière
Capital social	1 000 € — 100 parts de 10 €
Siège social	1 rue des Pommiers, 94300 Vincennes
Régime fiscal	Impôt sur le revenu — revenus fonciers (déclaration n° 2072-S)
Gérante	Mme CAO épouse HUANG Dian Dian
Associés	Mme CAO ép. HUANG Dian Dian — 59 parts en pleine propriété et usufruit de 21 parts ; M. HUANG Dany — nue-propriété de 21 parts ; M. HUANG Xiaoping — 20 parts en pleine propriété
Activité	Location de locaux d'activité

3. Actif immobilier

La société détient un ensemble immobilier à usage d'activité sis à Pantin (93500), rue Cartier Bresson : environ 450 m² à usage d'étude et commercial, environ 1 800 m² à usage industriel et une cour, soit environ 2 250 m².

L'immeuble figure au bilan pour une valeur nette comptable de 1 450 404 €, non amorti (régime des revenus fonciers). L'avis de valeur du 24 mars 2025 retient une valeur vénale de 1 700 000 € à 1 900 000 € ; valeur médiane retenue : **1 800 000 €**. Il en résulte une plus-value latente de réévaluation de 349 596 €.



Retraitement du compte 206 « Droit au bail ». Les comptes font apparaître un solde créditeur de 300 000 € au compte 206000. Les investigations ont établi que ce solde correspond à deux droits d'entrée (pas-de-porte) encaissés par la société en qualité de bailleuse, stipulés aux baux des preneurs DANY H (120 000 €) et LULU H (180 000 €), soit 300 000 € au total.

S'agissant de sommes définitivement acquises et perçues lors de leur encaissement, elles ne constituent ni une dette ni une charge future à la date d'évaluation. Ce poste est en conséquence neutralisé pour la détermination de l'actif net réévalué, sa présence en moins-value à l'actif résultant d'une imputation comptable inappropriée.

Une correction d'écriture, sans incidence sur le résultat imposable, est recommandée.

4. Situation financière

Compte de résultat 2023 – 2025

Poste (€)	2023	2024	2025
Chiffre d'affaires	165 814	167 840	203 780
Charges d'exploitation	21 715	31 218	49 180
Résultat d'exploitation	144 099	136 622	154 600
Résultat exceptionnel	0	- 168	+ 24 306
Bénéfice net	143 313	136 455	178 906

Croissance du chiffre d'affaires : + 10,9 %/an sur 2023-2025, portée en 2025 par le locataire principal (BE FIRST JUBYLEE, 54 % des loyers). Marge d'exploitation de 76 à 87 % : location nue, sans amortissement ni charge financière, aucun emprunt bancaire. Financement par fonds propres et comptes courants d'associés (943 440 €), non rémunérés. Le résultat 2025 (178 906 €) comprend 24 306 € de produit exceptionnel non récurrent.

5. Évaluation des titres

Société civile à prépondérance immobilière, mono-actif, sans endettement bancaire. La méthode de l'actif net réévalué est retenue à titre principal et corroborée par deux approches de rendement. Le passage de la valeur de l'immeuble à la valeur des titres intègre l'ensemble des postes du bilan, le compte 206 « Droit au bail » étant neutralisé conformément au retraitement exposé ci-dessus.

5.1 — Actif net réévalué

Poste	Montant (€)
Immeuble — valeur vénale	1 800 000
Droit au bail (compte 206) — neutralisé	0
Créances et disponibilités	95 977
Total des actifs réévalués	1 895 977
Comptes courants d'associés	- 943 440
Autres dettes	- 123 035
ACTIF NET RÉÉVALUÉ — valeur des titres	829 502

Soit 8 295,02 € par part (100 parts). Sensibilité à la valeur vénale de l'immeuble : 1 700 000 € → 729 502 € ; 1 900 000 € → 929 502 €.



5.2 — Capitalisation des loyers

Loyer net retenu : résultat d'exploitation moyen 2023-2025 = 145 107 €. Taux de capitalisation : 8,0 % à 9,0 %.

Taux	Valeur immeuble (€)	Valeur titres (€)
9,0 %	1 612 300	641 802
8,5 %	1 707 141	736 643
8,0 %	1 813 838	843 340

5.3 — Actualisation des flux de trésorerie

Flux de trésorerie disponible : 140 107 € (loyer net diminué d'une maintenance de 5 000 €). Croissance perpétuelle : 1,5 %.

Taux d'actualisation : 8,5 % à 9,5 %.

Taux d'actualisation	Valeur immeuble (€)	Valeur titres (€)
9,5 %	1 751 338	780 840
9,0 %	1 868 093	897 595
8,5 %	2 001 529	1 031 031

6. Synthèse et conclusion

Méthode	Valeur immeuble (€)	Valeur titres (€)
Actif net réévalué	1 800 000	829 502
Capitalisation des loyers	1 707 141	736 643
Actualisation des flux	1 868 093	897 595
Moyenne	1 791 745	821 247

La méthode de l'actif net réévalué, retenue à titre principal pour une société à prépondérance immobilière, est encadrée par les deux approches de rendement. La valeur des titres de la SCI DANY au 31 décembre 2025 ressort à :

829 500 €

soit 8 295 € par part (100 parts)

7. Valeur après distribution du résultat 2025 — situation au 30 juin 2026

L'assemblée générale ordinaire du 15 juin 2026 a affecté le résultat 2025 (178 906 €) aux associés, par inscription en comptes courants. Cette distribution transfère le résultat des capitaux propres (valeur des titres) vers une dette de la société (compte courant), reprise à sa valeur nominale. À périmètre d'actifs inchangé (immeuble à la valeur vénale du 24 mars 2025), la valeur des titres après distribution ressort à :

Poste	Montant (€)
Valeur des titres au 31/12/2025 (avant distribution)	829 502
Distribution du résultat 2025 (vers comptes courants)	- 178 906
Valeur des titres après distribution	650 596

Soit 6 505,96 € par part. La présente valeur isole le seul effet de la distribution du résultat 2025 ; elle ne comprend pas le résultat intercalaire de l'exercice 2026, dont la prise en compte supposerait l'établissement d'une situation comptable au 30 juin 2026.

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)			
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial	-300 000		-300 000	-24,06	-300 000	-25,76
206000 DROIT AU BAIL	-300 000		-300 000	-24,06	-300 000	-25,76
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions	1 450 404		1 450 404	116,37	1 450 404	124,58
213100 Immeubles	1 450 404		1 450 404	116,37	1 450 404	124,58
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	1 150 404		1 150 404	92,30	1 150 404	98,81
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés					938	0,08
411007 BE FIRST JUBYLEE					938	0,08
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					1 003	0,09
445660 TVA récupérable/biens&services					1 003	0,09
. Autres						
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	95 977		95 977	7,70	11 917	1,02
512200 STE GENERALE	95 977		95 977	7,70	11 917	1,02
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	95 977		95 977	7,70	13 858	1,19
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						

ACTIF	Exercice clos le				Exercice précédent	
	31/12/2025				31/12/2024	
	(12 mois)				(12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	1 246 380		1 246 380	100,00	1 164 261	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)
--------	---	---

Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 1 000)	1 000	0,08	1 000	0,09
101300 Capital	1 000	0,08	1 000	0,09
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	178 906	14,35	136 455	11,72
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	179 906	14,43	137 455	11,81
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts				
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	118 075	9,47	86 050	7,39
165000 Dépôts et cautionnements reçus	48 246	3,87	72 246	6,21
165110 BE FIRST JUBYLEE	12 840	1,03	12 840	1,10
165120 DG REPU 05/2023	965	0,08	965	0,08
165200 DG LULU H	24 000	1,93		
165300 MOBILIER PRO	19 800	1,59		
165400 D-POWER FRANCE DG LOT3	8 400	0,67		
165420 D-POWET FRANCE LOT 2	3 825	0,31		
. Associés	943 440	75,69	898 587	77,18
455100 HUANG DIAN DIAN 80%	621 357	49,85	593 795	51,00
455200 HUANG XIAO PING 20%	322 083	25,84	304 792	26,18
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	4 000	0,32	39 169	3,36
445510 TVA à décaisser	4 000	0,32	2 261	0,19
445710 TVA collectée			36 908	3,17
. Etat, obligations cautionnées				

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	
. Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	960	0,08	3 000	0,26
411007 BE FIRST JUBYLEE	960	0,08		
411012 REPU			3 000	0,26
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
TOTAL(IV)	1 066 475	85,57	1 026 807	88,19
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	1 246 380	100,00	1 164 261	100,00

DANY

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

Edité le 27/03/2026

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue (12 / 12)	%
--------------------	---	---	-----------------------------------	---

	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	203 780		203 780	100,00	167 840	100,00	35 940	21,41
706101 LULUH	24 000		24 000	11,78	48 000	28,60	-24 000	-49,99
706102 DANY H	36 000		36 000	17,67	48 000	28,60	-12 000	-24,99
706107 BE FIRST JUBYLEE	110 200		110 200	54,08	43 582	25,97	66 618	152,86
706110 LE BEBE	2 550		2 550	1,25			2 550	N/S
706113 D POWER FRANCE SARL	31 030		31 030	15,23	28 258	16,84	2 772	9,81
Chiffres d'Affaires Nets	203 780		203 780	100,00	167 840	100,00	35 940	21,41

Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits								
Total des produits d'exploitation (I)	203 780	100,00	167 840	100,00	35 940	21,41		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)								
Variation de stock (marchandises)								
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes	28 755	14,11	12 026	7,17	16 729	139,11		
606100 ACH N ST EAU	157	0,09	-157	-100,00				
614500 Ch.copro.loc acquittés par Sté	2 043	1,00	2 043	N/S				
615220 Entretien/biens immobiliers	20 365	9,99	865	0,52	19 500	N/S		
616100 ASSURANCES MULTIRISQUES	4 575	2,25	4 027	2,40	548	13,61		
622600 Honoraires			5 913	3,52	-5 913	-100,00		
622601 FRAIS DE GESTION	893	0,44	1 064	0,63	-171	-16,06		
627500 FRAIS BANC S EFFETS	880	0,43	880	N/S				
Impôts, taxes et versements assimilés	20 425	10,02	19 192	11,43	1 233	6,42		
635120 Taxes foncières	20 425	10,02	19 192	11,43	1 233	6,42		
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges								
Total des charges d'exploitation (II)	49 180	24,13	31 218	18,60	17 962	57,54		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	154 600	75,87	136 622	81,40	17 978	13,16		
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)								
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)								
Produits financiers de participations								
Produits des autres valeurs mobilières et créances								
Autres intérêts et produits assimilés								
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)								

DANY

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

Edité le 27/03/2026

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées						
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements						
Total des charges financières (VI)						
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)						
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	154 600	75,87	136 622	81,40	17 978	13,16
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	24 306	11,93			24 306	N/S
771800 AUT PROD EXCEP OP GESTION	24 306	11,93			24 306	N/S
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	24 306	11,93			24 306	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			168	0,10	-168	-100,00
671800 AUT CH EXCEP OP GESTION			168	0,10	-168	-100,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)			168	0,10	-168	-100,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	24 306	11,93	-168	-0,09	24 474	N/S
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	228 086	111,93	167 840	100,00	60 246	35,89
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	49 180	24,13	31 385	18,70	17 795	56,70
RÉSULTAT NET	178 906	87,79	136 455	81,30	42 451	31,11
	Bénéfice		Bénéfice			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

ANNEXE 2– RAPPORT VALORISATION SCI 9 AVENUE PARMENTIER



RAPPORT D'ÉVALUATION

SCI 9 AVENUE PARMENTIER

1. Origine de la demande

La présente évaluation est établie à la demande des associés de la société, dans le cadre d'un projet de réorganisation de leur patrimoine immobilier et sociétaire.

La famille HUANG détient, directement ou indirectement, plusieurs sociétés civiles immobilières — à vocation tant locative d'habitation que de capitalisation — ainsi que des sociétés commerciales. La multiplicité de ces structures rend la lecture et l'administration de l'ensemble patrimonial peu aisées.

Les associés souhaitent en conséquence rationaliser cette organisation, afin d'en simplifier la gestion courante et le suivi, et d'en faciliter la transmission en limitant la multiplication des actes. C'est dans cette perspective qu'une opération de restructuration interne, par voie de fusion-absorption entre sociétés civiles placées sous contrôle familial, est envisagée.

La détermination de la valeur réelle des titres des sociétés appelées à participer à cette opération constitue un préalable à la fixation de la parité d'échange. Tel est l'objet du présent rapport.

2. Identification de la société

Dénomination	SCI 9 AVENUE PARMENTIER
SIREN	498 357 359
Immatriculation	RCS Paris
Forme juridique	Société civile immobilière
Capital social	1 000 € — 100 parts de 10 €
Siège social	40 rue Popincourt, 75011 Paris
Régime fiscal	Impôt sur le revenu — revenus fonciers (déclaration n° 2072-S)
Associés	M. HUANG Xiaozhong — 75 parts en pleine propriété ; M. HUANG Xiaoping — 25 parts en pleine propriété
Activité	Location de locaux à usage d'habitation et commercial

3. Actif immobilier

La société détient un ensemble immobilier en copropriété sis 9 avenue Parmentier, 75011 Paris (lots 1, 101, 102, 104, 201 et 301), d'une surface développée d'environ 280 m², composé de 3 logements et d'un local commercial sur deux niveaux.

L'immeuble figure au bilan pour une valeur nette comptable de 1 145 543 € (constructions 1 032 849 €, agencements et installations 112 694 €), non amorti (régime des revenus fonciers). L'avis de valeur du 24 mars 2025 retient une valeur vénale de 1 750 000 € à 1 950 000 € ; valeur médiane retenue : **1 850 000 €**. Il en résulte une plus-value latente de réévaluation de 704 457 €.

4. Situation financière



Compte de résultat 2024 – 2025

Poste (€)	2024	2025
Chiffre d'affaires	86 755	115 129
Charges d'exploitation	22 583	102 151
Résultat d'exploitation	64 172	12 978
Résultat exceptionnel	+ 10 640	+ 1 140
Bénéfice net	74 812	14 118

Le résultat 2025 est absorbé par 89 087 € de travaux non récurrents (réparations et amélioration). Hors travaux, le résultat d'exploitation normalisé ressort à 102 065 €. Croissance du chiffre d'affaires de + 32,7 % en 2025, portée par de nouveaux locataires. Location nue, marge d'exploitation normalisée d'environ 89 %, sans amortissement ni charge financière, aucun emprunt bancaire. Financement par comptes courants d'associés (1 179 906 €), non rémunérés, concentrés sur M. HUANG Xiaozhong (1 117 560 €).

5. Évaluation des titres

Société civile à prépondérance immobilière, mono-actif, sans endettement bancaire. La méthode de l'actif net réévalué est retenue à titre principal et corroborée par deux approches de rendement calibrées sur un emplacement parisien prime. Le passage de la valeur de l'immeuble à la valeur des titres intègre l'ensemble des postes du bilan.

5.1 — Actif net réévalué

Poste	Montant (€)
Immeuble — valeur vénale	1 850 000
Créances et disponibilités	89 295
Total des actifs réévalués	1 939 295
Comptes courants d'associés	– 1 179 906
Autres dettes	– 39 814
ACTIF NET RÉÉVALUÉ — valeur des titres	719 575

Soit 7 195,75 € par part (100 parts). Sensibilité à la valeur vénale de l'immeuble : 1 750 000 € → 619 575 € ; 1 950 000 € → 819 575 €.

5.2 — Capitalisation des loyers

Loyer net retenu : résultat d'exploitation 2025 retraité des travaux non récurrents = 102 065 €.

Taux de capitalisation : 5,0 % à 6,0 %.

Taux	Valeur immeuble (€)	Valeur titres (€)
6,0 %	1 701 083	570 658
5,5 %	1 855 727	725 302
5,0 %	2 041 300	910 875



5.3 — Actualisation des flux de trésorerie

Flux de trésorerie disponible : 97 065 € (loyer net diminué d'une maintenance de 5 000 €). Croissance perpétuelle : 1,5 %. Taux d'actualisation : 6,5 % à 7,5 %.

Taux d'actualisation	Valeur immeuble (€)	Valeur titres (€)
7,5 %	1 617 750	487 325
7,0 %	1 764 818	634 393
6,5 %	1 941 300	810 875

6. Synthèse et conclusion

Méthode	Valeur immeuble (€)	Valeur titres (€)
Actif net réévalué	1 850 000	719 575
Capitalisation des loyers	1 855 727	725 302
Actualisation des flux	1 764 818	634 393
Moyenne	1 823 515	693 090

La méthode de l'actif net réévalué, retenue à titre principal pour une société à prépondérance immobilière, est encadrée par les deux approches de rendement. La valeur des titres de la SCI 9 AVENUE PARMENTIER au 31 décembre 2025 ressort à :

719 500 €

soit 7 195 € par part (100 parts)

7. Valeur après distribution du résultat 2025 — situation au 30 juin 2026

Le résultat 2025 (14 118 €) a été affecté aux associés par inscription en comptes courants. Cette distribution transfère le résultat des capitaux propres vers une dette de la société, reprise à sa valeur nominale. À périmètre d'actifs inchangé, la valeur des titres après distribution ressort à :

Poste	Montant (€)
Valeur des titres au 31/12/2025 (avant distribution)	719 575
Distribution du résultat 2025 (vers comptes courants)	- 14 118
Valeur des titres après distribution	705 457

Soit 7 054,57 € par part. La présente valeur isole le seul effet de la distribution du résultat 2025 ; elle ne comprend pas le résultat intercalaire de l'exercice 2026.

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

Edité le 27/03/2026

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions	1 032 849		1 032 849	83,64	1 032 849	84,35
213100 Immeubles	1 032 849		1 032 849	83,64	1 032 849	84,35
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	112 694		112 694	9,13	112 694	9,20
218100 INST GALES AG.AM.DIVERS	112 694		112 694	9,13	112 694	9,20
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	1 145 543		1 145 543	92,77	1 145 543	93,56
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	17 100		17 100	1,38		
411000 Locataires	17 100		17 100	1,38		
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					9 843	0,80
445510 TVA à décaisser					5 351	0,44
445660 TVA récupérable/biens&services					1	0,00
445670 CREDIT DE TVA A REPORTER					4 491	0,37
. Autres						
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	72 195		72 195	5,85	69 049	5,64
512100 CREDIT LYONNAIS	72 195		72 195	5,85		
512300 HSBC					69 049	5,64
Charges constatées d'avance						

ACTIF		Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		
		Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
TOTAL (II)		89 295		89 295	7,23	78 892	6,44
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)							
Primes de remboursement des obligations (IV)							
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)							
TOTAL ACTIF (0 à V)		1 234 838		1 234 838	100,00	1 224 435	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)
--------	---	---

Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 1 000)	1 000	0,08	1 000	0,08
101300 Capital	1 000	0,08	1 000	0,08
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	14 118	1,14	74 812	6,11
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	15 118	1,22	75 812	6,19
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts				
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	39 814	3,22	39 814	3,25
165000 Dépôts et cautionnements reçus	18 614	1,51	18 614	1,52
165100 DG 3 MOIS ZHANG BIN	8 100	0,66	8 100	0,66
165110 DG HUANG YIJUN	3 500	0,28	3 500	0,29
165111 DG KOKODAK	9 600	0,78	9 600	0,78
. Associés	1 179 906	95,55	1 105 094	90,25
455000 HUANG XIAOPING 25%	62 346	5,05	43 643	3,56
455100 HUANG XIAOZHONG 75%	1 117 560	90,50	1 061 451	86,69
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			2 095	0,17
401001 CHARGES			2 095	0,17
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires				
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes			1 620	0,13
411013 IMMOB DU PARC LA FORET			1 620	0,13

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

Edité le 27/03/2026

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
TOTAL(IV)	1 219 720	98,78	1 148 623	93,81
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	1 234 838	100,00	1 224 435	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

Edité le 27/03/2026

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue (12 / 12)	%
--------------------	---	---	-----------------------------------	---

	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	115 129		115 129	100,00	86 755	100,00	28 374	32,71
706107 ALTICE GESTION					-2 300	-2,64	2 300	-100,00
706113 LOYERS HUANG / JIANG	21 804		21 804	18,94	19 735	22,75	2 069	10,48
706114 ZHANG BIN *20.05.2023*	30 000		30 000	26,06	26 715	30,79	3 285	12,30
706115 CHTIBI WALID	22 706		22 706	19,72	23 405	26,98	-699	-2,98
706116 KODAK HOLDING	40 619		40 619	35,28	19 200	22,13	21 419	111,56
Chiffres d'Affaires Nets	115 129		115 129	100,00	86 755	100,00	28 374	32,71

Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits								
Total des produits d'exploitation (I)	115 129	100,00	86 755	100,00	28 374	32,71		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)								
Variation de stock (marchandises)								
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes	99 564	86,48	19 720	22,73	79 844	404,89		
606110 Electricité			528	0,61	-528	-100,00		
614500 Ch.copro.loc acquittés par Sté	4 028	3,50	10 967	12,64	-6 939	-63,26		
615210 Réparat.,améliorat.,démolition	89 087	77,38			89 087	N/S		
616100 ASSURANCES MULTIRISQUES	622	0,54	581	0,67	41	7,06		
616120 Assurance loyers impayés	481	0,42	137	0,16	344	251,09		
622600 Honoraires	4 944	4,29	6 985	8,05	-2 041	-29,21		
622602 FRAIS BANQUE	402	0,35	522	0,60	-120	-22,98		
Impôts, taxes et versements assimilés	2 587	2,25	2 863	3,30	-276	-9,63		
635120 Taxes foncières	2 587	2,25	2 863	3,30	-276	-9,63		
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges								
Total des charges d'exploitation (II)	102 151	88,73	22 583	26,03	79 568	352,34		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	12 978	11,27	64 172	73,97	-51 194	-79,77		
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)								
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)								
Produits financiers de participations								
Produits des autres valeurs mobilières et créances								
Autres intérêts et produits assimilés								
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)								

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

Edité le 27/03/2026

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées						
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements						
Total des charges financières (VI)						
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)						
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	12 978	11,27	64 172	73,97	-51 194	-79,77
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 140	0,99	10 639	12,26	-9 499	-89,27
771800 AUT PROD EXCEP OP GESTION	1 140	0,99	10 639	12,26	-9 499	-89,27
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	1 140	0,99	10 639	12,26	-9 499	-89,27
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			-1	0,00	1	-100,00
671800 AUT CH EXCEP OP GESTION			-1	0,00	1	-100,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)			-1	0,00	1	-100,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	1 140	0,99	10 640	12,26	-9 500	-89,28
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	116 269	100,99	97 394	112,26	18 875	19,38
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	102 151	88,73	22 582	26,03	79 569	352,36
RÉSULTAT NET	14 118	12,26	74 812	86,23	-60 694	-81,12
	Bénéfice		Bénéfice			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

ANNEXE 3 - TABLEAU CALCUL RAPPORT D'ÉCHANGE

SCI DANY SCI 9 AVENUE PARMENTIER

Valorisation au 30/06/2026

650 596,00 € 705 457,00 €

SCI DANY			Répartition	Usufruit	Nuepropriété	pleine propriété	Valeur
nombre de parts	100		Dian Dian	21		59	438 501,70 €
montant capital social	1 000,00 €		Dany		21		81 975,10 €
valeur nominale	10,00 €		XiaoPing			20	130 119,20 €
valeur unitaire	6 505,96 €						650 596,00 €

valeur usufruit Dian Dian HUANG	40%
valeur NP Dany HUANG	60%

SCI 9 AVENUE PARMENTIER	
nombre de parts	100
montant capital social	1 000,00 €
valeur nominale	10,00 €
valeur unitaire	7 054,57 €

Associé	Nombre	%
XiaoZhong	75	75
XiaoPing	25	25
	100	100

Calcul augmentation de capital et émission nouvelles parts

Age Dian Dian CAO
née le 12/01/1963
Dany

tranche barème
moins de 71 ans 40%
70%

Calcul augmentation de capital

Montant augmentation de capital
nombre de parts
nombre de parts arrondis
Montant augmentation de capital
Montant prime de fusion

1 920,00 €
650 596,00 €
94 €
91,00
940,00
649686,00

Répartition des nouvelles parts parts DANY parts émises 9 AV PARMENTIER arrondi supérieur

XiaoPing	20,00	19	19
Dian Dian PP	59,00	55	55
Dian Dian US	21,00	20	20
Dany NP	21,00	19,36690117	94

Nouvelle répartition SCI 9 AVENUE PARMENTIER

Associé	Nb initial de parts	Parts émises			Nb total de parts	%
		PP	USUF	NP		
XiaoZhong	75	0			75	38,66%
XiaoPing	25	19			44	22,68%
Dian Dian PP	0,00	55			55	28,35%
Dian Dian US	0		20			
Dany NP	0			20	20	10,31%
					194	100%

ANNEXE 4– RAPPORTS EXPERT INDEPENDANT



Expert-comptable - Commissaire aux comptes

9 AVENUE PARMENTIER

*Société civile immobilière
au capital de 1 000 euros*

Siège social :

40, rue Popincourt
75011 PARIS

DANY

*Société civile immobilière
au capital de 1 000 euros*

Siège social :

1 rue des Pommiers
94300 VINCENNES

Rapport contractuel sur la rémunération des apports consentis par la société DANY à la société 9 AVENUE PARMENTIER

.....

SARL au Capital de 8 000 Euros - 433 472 644 RCS Pau

Organisme de formation – n°déclaration d'activité 75640626364

116 Rue des Eaux Bonnes - SERRES-CASTET (64121) - Tél. 05 54 54 40 60

1 Avenue du Champ de Foire – GRAGNAGUE (31380) - Tél. 05 54 54 40 60

Inscrite au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Nouvelle Aquitaine

Inscrite sur la Liste Nationale des Commissaires aux Comptes, rattachée à la Compagnie Régionale de Grande Aquitaine

Aux associés,

Madame, Messieurs

En exécution de la mission que vous nous avez confiée en date du 25 avril 2026 concernant la fusion par voie d'absorption de la société DANY par la société 9 AVENUE PARMENTIER, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération de l'apport, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange, qui a été arrêté dans le projet de traité de fusion mis à notre disposition le 5 août 2026. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de ce rapport d'échange.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences en référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à la mission légale de commissaire à la fusion. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts sociales des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

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.

Notre rapport est structuré de la manière suivante :

1. Exposé de l'opération projetée
2. Description des évaluations et du rapport d'échange proposé
3. Vérifications effectuées
4. Conclusion

1. EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE

1.1 SITUATION ACTUELLE

↪ La société DANY est une société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro SIREN 491 440 467, et dont le siège social est situé à Vincennes (94300), 1 rue des Pommiers.

Son capital social s'élève à mille euros (1 000 €), divisé en cent (100) parts sociales, et réparti comme suit :

- 59 parts sociales détenues en pleine propriété et 21 parts sociales détenues en usufruit par Madame Dian Dian CAO épouse HUANG ;
- 20 parts sociales détenues en pleine propriété par Monsieur Xiaoping HUANG ;
- 21 parts sociales détenues en nu propriété par Monsieur Dany HUANG.

La société est transparente fiscalement, celle-ci n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés.

↪ La société 9 AVENUE PARMENTIER est une société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 498 357 359, et dont le siège social est situé à Paris (75011), 40 rue Popincourt.

Son capital social s'élève à mille euros (1 000 €), divisé en cent (100) parts sociales, et réparti comme suit :

- 75 parts sociales détenues en pleine propriété par Monsieur Xiaozhong HUANG ;
- 25 parts sociales détenues en pleine propriété par Monsieur Xiaoping HUANG.

La société est transparente fiscalement, celle-ci n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés.

1.2 BUT DE L'OPERATION

↪ Monsieur Xiao Zhong HUANG et son épouse, Madame Dian Dian CAO épouse HUANG, souhaitent faire évoluer la structuration juridique du groupe familial vers une solution leur permettant, d'une part, de pérenniser leurs activités, et, d'autre part, d'organiser sereinement leur transmission à leurs enfants, Madame Lucie HUANG et Monsieur Dany HUANG. Pour ce faire, ils ont engagé depuis plusieurs années une restructuration interne de leur patrimoine privé et professionnel au travers de donations et d'opérations juridiques diverses.

- ↪ La fusion-absorption de la société DANY par la société 9 AVENUE PARMENTIER s'inscrit directement dans ce projet de structuration du groupe familial.

Cette opération est l'objet du présent rapport.

Cet apport en nature sera rémunéré par des parts sociales dans la société 9 AVENUE PARMENTIER.

1.3 MODALITES DE L'OPERATION

1.3.1 ASPECTS JURIDIQUES

- ↪ L'opération sera réalisée sous le régime juridique de droit commun des apports purs et simples.
- ↪ La société 9 AVENUE PARMENTIER sera propriétaire des parts sociales objets du présent apport-fusion à compter de la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société bénéficiaire.

1.3.2 ASPECTS FISCAUX

- ↪ S'agissant d'une fusion entre sociétés transparentes fiscalement, l'opération est assimilée sur le plan fiscal à une cession, et entraîne, pour les associés actuels de la société DANY l'imposition immédiate des bénéfices non encore taxés ainsi que la taxation des plus-values latentes afférentes aux éléments d'actifs transmis.
- ↪ En matière de droits d'enregistrement, l'apport de titres réalisé à titre pur et simple sera exonéré de ces droits, conformément aux dispositions de l'article 810 I du code général des impôts.

2. DESCRIPTION DES EVALUATIONS ET DU RAPPORT D'ECHANGE PROPOSE

2.1 METHODE D'EVALUATION RETENUE

- ↪ La détermination du rapport d'échange résulte d'une évaluation des valeurs globales d'entreprise, en retenant une méthode identique, l'actif net comptable réévalué au 31 décembre 2025.

2.2 EVALUATION DE LA SOCIETE DANY

- ↪ Aux termes du projet de traité de fusion mis à notre disposition le 5 août 2026, l'évaluation de la valeur globale d'entreprise de la société DANY, société absorbée, est retenue à hauteur de six cent cinquante mille cinq cent quatre vingt seize euros (650 596 €), soit environ six mille cinq cent six euros (6 506 €) la part sociale.

2.3 EVALUATION DE LA SOCIETE 9 AVENUE PARMENTIER

- ↪ Aux termes du projet de traité de fusion mis à notre disposition le 5 août 2026, l'évaluation de la valeur globale d'entreprise de la société 9 AVENUE PARMENTIER, société absorbante, est retenue à hauteur de sept cent cinq mille quatre cent cinquante euros (705 457 €), soit environ sept mille cinquante cinq euros (7 055 €) la part sociale.

2.4 RAPPORT D'ECHANGE

- ↪ Les valeurs unitaires des parts sociales issues des évaluations d'entreprise détaillées précédemment ressortent comme suit :
- six mille cinq cent six euros (6 506 €) pour chaque part sociale de la société DANY,
 - sept mille cinquante cinq euros (7 055 €) pour chaque part sociale de la société 9 AVENUE PARMENTIER.
- ↪ En conséquence de ces évaluations et pour les besoins de l'opération, le rapport d'échange ressortant à 0,9222 a été arrondi à 0,94, soit 94 parts sociales de la société 9 AVENUE PARMENTIER pour 100 parts sociales de la société DANY.

- ↪ En application de ce rapport d'échange, l'apport de l'actif net de la société DANY, évalué globalement à la somme de six cent cinquante mille cinq cent quatre vingt seize euros (650 596 €), est consenti et accepté moyennant la rémunération suivante :
- attribution aux ayants droits de la société DANY de quatre vingt quatorze (94) parts sociales nouvelles de dix euros (10 €) de valeur nominale chacune entièrement libérées, à créer par la société 9 AVENUE PARMENTIER à titre d'augmentation de son capital social pour un montant de neuf cent quarante euros (940 €) ;
 - les parts sociales nouvelles à créer par la société 9 AVENUE PARMENTIER seront émises avec une prime de fusion se montant à six cent quarante neuf mille six cent cinquante six euros (649 656 €), somme sur laquelle porteront les droits de tous les associés.

3. VERIFICATIONS EFFECTUEES

3.1 **DILIGENCES ACCOMPLIES**

- ↪ Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires en référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à la mission légale de commissaire à la fusion.
- ↪ Notre mission a pour objet d'éclairer les associés des sociétés DANY et 9 AVENUE PARMENTIER sur les valeurs relatives retenues afin de déterminer le rapport d'échange et d'apprécier le caractère équitable de ce dernier.
- ↪ Nous avons notamment :
- pris connaissance du contexte de l'opération, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité de fusion ;
 - pris connaissance des rapports du CGP relatifs à l'évaluation des sociétés DANY et 9 AVENUE PARMENTIER ;
 - pris connaissance des états financiers des sociétés DANY et 9 AVENUE PARMENTIER relatifs aux derniers exercices clos le 31 décembre 2025 ;
 - examiné les approches d'évaluation et le rapport d'échange mises en œuvre par les parties.

3.2 **APPRECIATION DES METHODES D'EVALUATION**

- ↪ La détermination du rapport d'échange résulte d'une évaluation des valeurs globales d'entreprise, en retenant une méthode identique, l'actif net réévalué sur la base des comptes clos le 31 décembre 2025.

3.3 APPRECIATION DES VALEURS RELATIVES RETENUES

Évaluation par la capitalisation des loyers nets

- ↪ Compte tenu du type d'activité exercée par les sociétés DANY et 9 AVENUE PARMENTIER, la méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation des loyers nets nous semble s'appliquer de façon pertinente.
- ↪ Sur la base des éléments financiers transmis, nous avons évalué le rendement à 8,26% pour la société DANY et à 5,02% pour la société 9 AVENUE PARMENTIER. Ces taux nous apparaissent conforme aux usages, étant précisé que la 1^{ère} dispose de locaux à usage industriel et commercial, tandis que la 2^{nde} dispose de locaux mixtes, statistiquement moins rémunérateurs.

Évaluation par l'approche patrimoniale

- ↪ Compte tenu du type d'activité exercée par les sociétés DANY et 9 AVENUE PARMENTIER, la méthode d'évaluation fondée sur la valeur patrimoniale nous semble également s'appliquer de façon pertinente, en ce sens qu'elle permet de s'assurer de la cohérence de l'évaluation ressortant de la méthode par le rendement.
- ↪ Compte tenu des niveaux de fonds propres ressortant des comptes clos au 31 décembre 2025 desdites sociétés (retraités des distributions de dividendes intervenues au cours du 1^{er} semestre 2026), et en présence de plus-values latentes dûment documentées, nous estimons que les valeurs patrimoniales sont sensiblement équivalentes aux valeurs relatives retenues pour le calcul de parité.

Synthèse des valorisations

- ↪ Les valorisations ressortant des approches intrinsèque et analogique confortent les valeurs relatives d'entreprise retenues pour les sociétés DANY et 9 AVENUE PARMENTIER.

3.3 APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE PROPOSE

- ✎ Nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs retenues dans le projet de traité de fusion, et constatons la faible sensibilité du rapport d'échange auxdites valeurs, celles-ci étant principalement composée d'actifs immobiliers évalués en référence à une valeur de marché : nous nous sommes ainsi assurés du caractère homogène des valeurs relatives attribuées aux différentes parts sociales et du caractère équitable du rapport d'échange proposé.

- ✎ Nous nous sommes par ailleurs assurés qu'aucun événement de nature à modifier substantiellement les valeurs globales d'entreprise n'était intervenu depuis le 1er janvier 2026.

4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 94 parts sociales de la société 9 AVENUE PARMENTIER pour 100 parts sociales de la société DANY arrêté par les parties présente un caractère équitable.

Fait à Serres Castet, le 7 août 2026

EXPERTISES CONSEILS ET SOLUTIONS

Benoit LOUBON

Associé

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. LOUBON', with a long horizontal stroke extending to the right.



Expert-comptable - Commissaire aux comptes

9 AVENUE PARMENTIER

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros

Siège social :

*40, rue Popincourt
75011 PARIS*

Rapport contractuel sur la valorisation des apports consentis par la société DANY à la société 9 AVENUE PARMENTIER

.....

SARL au Capital de 8 000 Euros - 433 472 644 RCS Pau

Organisme de formation – n°déclaration d'activité 75640626364

116 Rue des Eaux Bonnes - SERRES-CASTET (64121) - Tél. 05 54 54 40 60

1 Avenue du Champ de Foire – GRAGNAGUE (31380) - Tél. 05 54 54 40 60

Inscrite au Tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Nouvelle Aquitaine

Inscrite sur la Liste Nationale des Commissaires aux Comptes, rattachée à la Compagnie Régionale de Grande Aquitaine

Aux associés,

Madame, Messieurs

En exécution de la mission que vous nous avez confiée en date du 25 avril 2026 concernant la fusion par voie d'absorption de la société DANY par la société 9 AVENUE PARMENTIER, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport. Nous rendons compte dans un rapport distinct de notre avis sur la rémunération des apports.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de traité de fusion mis à notre disposition le 5 août 2026. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences en référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes applicable à la mission légale de commissaire aux apports. Cette doctrine 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 au montant de l'augmentation de capital de 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.

Notre rapport est structuré de la manière suivante :

1. Exposé de l'opération projetée
2. Description et évaluation des apports
3. Vérifications effectuées
4. Conclusion

1. EXPOSE SUR L'OPERATION PROJETEE

1.1 SITUATION ACTUELLE

↪ La société DANY est une société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro SIREN 491 440 467, et dont le siège social est situé à Vincennes (94300), 1 rue des Pommiers.

Son capital social s'élève à mille euros (1 000 €), divisé en cent (100) parts sociales, et réparti comme suit :

- 59 parts sociales détenues en pleine propriété et 21 parts sociales détenues en usufruit par Madame Dian Dian CAO épouse HUANG ;
- 20 parts sociales détenues en pleine propriété par Monsieur Xiaoping HUANG ;
- 21 parts sociales détenues en nu propriété par Monsieur Dany HUANG.

La société est transparente fiscalement, celle-ci n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés.

↪ La société 9 AVENUE PARMENTIER est une société civile immobilière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 498 357 359, et dont le siège social est situé à Paris (75011), 40 rue Popincourt.

Son capital social s'élève à mille euros (1 000 €), divisé en cent (100) parts sociales, et réparti comme suit :

- 75 parts sociales détenues en pleine propriété par Monsieur Xiaozhong HUANG ;
- 25 parts sociales détenues en pleine propriété par Monsieur Xiaoping HUANG.

La société est transparente fiscalement, celle-ci n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés.

1.2 BUT DE L'OPERATION

↪ Monsieur Xiao Zhong HUANG et son épouse, Madame Dian Dian CAO épouse HUANG, souhaitent faire évoluer la structuration juridique du groupe familial vers une solution leur permettant, d'une part, de pérenniser leurs activités, et, d'autre part, d'organiser sereinement leur transmission à leurs enfants, Madame Lucie HUANG et Monsieur Dany HUANG. Pour ce faire, ils ont engagé depuis plusieurs années une restructuration interne de leur patrimoine privé et professionnel au travers de donations et d'opérations juridiques diverses.

- ↪ La fusion-absorption de la société DANY par la société 9 AVENUE PARMENTIER s'inscrit directement dans ce projet de structuration du groupe familial.

Cette opération est l'objet du présent rapport.

Cet apport en nature sera rémunéré par des parts sociales dans la société 9 AVENUE PARMENTIER.

1.3 MODALITES DE L'OPERATION

1.3.1 ASPECTS JURIDIQUES

- ↪ L'opération sera réalisée sous le régime juridique de droit commun des apports purs et simples.
- ↪ La société 9 AVENUE PARMENTIER sera propriétaire des parts sociales objets du présent apport-fusion à compter de la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société bénéficiaire.

1.3.2 ASPECTS FISCAUX

- ↪ S'agissant d'une fusion entre sociétés transparentes fiscalement, l'opération est assimilée sur le plan fiscal à une cession, et entraîne, pour les associés actuels de la société DANY, l'imposition immédiate des bénéfices non encore taxés ainsi que la taxation des plus-values latentes afférentes aux éléments d'actifs transmis.
- ↪ En matière de droits d'enregistrement, l'apport de titres réalisé à titre pur et simple sera exonéré de ces droits, conformément aux dispositions de l'article 810 I du code général des impôts.

2. DESCRIPTION ET EVALUATION DES APPORTS

2.1 METHODE D'EVALUATION RETENUE

Les conditions de la fusion ont été établies par les sociétés participantes au vu de leurs derniers comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2025.

2.2 DESCRIPTION DES APPORTS

Aux termes du projet de traité de fusion mis à notre disposition le 5 août 2026, les apports de la société DANY au profit de la société 9 AVENUE PARMENTIER sont constitués de la manière suivante :

	Valeurs d'apport
Constructions	1 800 000 euros
Disponibilités	95 977 euros
TOTAL DES ACTIFS APPORTES	1 895 977 euros
Emprunts et dettes financières	1 122 346 euros
Dépôts et cautionnements reçus	118 075 euros
Dettes fiscales et sociales	4 000 euros
Autres dettes	960 euros
TOTAL DES PASSIFS APPORTES	1 245 381 euros
ACTIF NET APORTE	650 596 euros

2.3 REMUNERATION DES APPORTS

- L'apport de l'actif net de la société DANY, évalué globalement à la somme de six cent cinquante mille cinq cent quatre vingt seize euros (650 596 €) est consenti et accepté moyennant la rémunération suivante :
- attribution aux ayants droits de la société DANY de quatre vingt quatorze (94) parts sociales nouvelles de dix euros (10 €) de valeur nominale chacune entièrement libérées, à créer par la société 9 AVENUE PARMENTIER à titre d'augmentation de son capital social pour un montant de neuf cent quarante euros (940 €) ;

- les parts sociales nouvelles à créer par la société 9 AVENUE PARMENTIER seront émises avec une prime de fusion se montant à six cent quarante neuf mille six cent cinquante six euros (649 656 €), somme sur laquelle porteront les droits de tous les associés.

3. VERIFICATIONS EFFECTUEES

3.1 DILIGENCES ACCOMPLIES

- ✍ Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires en référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à la mission légale de commissaire aux apports.
- ✍ Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société DANY sur la valeur des apports devant être effectués à la société 9 AVENUE PARMENTIER.
- ✍ Nous avons notamment :
 - pris connaissance du contexte de l'opération, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de traité de fusion ;
 - pris connaissance du rapport du CGP relatif à l'évaluation de la société DANY et de l'avis de valeur vénale émis par l'agence immobilière LAND-IMMO ;
 - pris connaissance des états financiers de la société DANY relatifs au dernier exercice clos le 31 décembre 2025 ;
 - examiné les approches d'évaluation mises en œuvre par les parties.

3.2 APPRECIATION DES METHODES DE VALORISATION DES APPORTS ET DE LEUR CONFORMITE A LA REGLEMENTATION COMPTABLE

- ✍ Les parties ont retenu comme valeur d'apport la valeur réelle des éléments constitutifs de l'actif net transmis.
- ✍ S'agissant d'une opération n'impliquant pas des sociétés sous contrôle commun au sens du règlement ANC n°2017-01 du 5 mai 2017, la conformité de la méthode de valorisation à la réglementation comptable n'appelle, en conséquence, pas de commentaire de notre part.

3.3 REALITE DES APPORTS

- ✉ Nous avons contrôlé que les actifs étaient libres de toute hypothèques ou nantissement, que la société DANY en avait la libre propriété, et nous sommes fait confirmer l'absence de toute restriction de propriété.

3.4 APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Évaluation par la capitalisation des loyers nets

- ✉ Compte tenu du type d'activité exercée par la société DANY, la méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation des loyers nets nous semble s'appliquer de façon pertinente.
- ✉ Sur la base des éléments financiers transmis, nous avons évalué la moyenne pondérée des loyers nets à 149 K€, faisant apparaître une valorisation avec un rendement de 8,26% nous apparaissant conforme aux usages.

Evaluation par l'approche patrimoniale

- ✉ Compte tenu du type d'activité exercée par la société DANY, la méthode d'évaluation fondée sur la valeur patrimoniale nous semble également s'appliquer de façon pertinente, en ce sens qu'elle permet de s'assurer de la cohérence de l'évaluation ressortant de la méthode fondée sur la capitalisation des loyers nets.
- ✉ Dans ce cadre, nous avons examiné l'avis de valeur vénale produit par l'agence LAND-IMMO en date du 24 mars 2025 concernant l'ensemble immobilier de PANTIN : nous estimons que l'évolution des prix constatée ces derniers mois sur le marché immobilier francilien n'est de pas de nature de remettre en cause la pertinence de l'évaluation précitée.
- ✉ Compte tenu du niveau de fonds propres ressortant des comptes clos au 31 décembre 2025 (180 K€), retraités des distributions de dividendes intervenues au cours du 1^{er} semestre 2026, en l'absence d'éléments permettant de documenter l'existence d'actifs incorporels, et en présence de plus-values latentes avérées sur l'ensemble immobilier de PANTIN, nous estimons

que la valeur patrimoniale est sensiblement équivalente à la valeur retenue pour les apports (651 K€).

Synthèse des valorisations

- ↳ Les valorisations ressortant des approches intrinsèque et analogique confortent la valeur des apports à titre de fusion retenue pour la société DANY.

4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur des apports retenue s'élevant à six cent cinquante mille cinq cent quatre vingt seize euros (650 596 €) 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 d'émission.

Fait à Serres Castet, le 7 août 2026

EXPERTISES CONSEILS ET SOLUTIONS

Benoit LOUBON

Associé

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. LOUBON', with a long horizontal stroke extending to the right.

ANNEXE 5– ENONCIATION DES BAUX

1. Bail dérogatoire au statut des baux commerciaux du 01/10/2025

Durée	23 mois du 01/10/2025 au 31/08/2027
Parties	Bailleur : SCI DANY Preneur : MOBILIER PRO (RCS Bobigny : 933 180 085)
Adresse	37 rue Cartier Bresson -Pantin (93500)
Description	Bâtiment pour partie à usage de bureaux d'étude et commerciaux en façade sur la rue Cartier Bresson, et pour partie à usage industriel cour en façade Superficie 450 m2
Destination	Fabrication et rénovation de mobilier, achat, vente de mobilier commercialisation
Loyer fixe principal annuel HT et HC	66.000 euros HT Payable mensuellement
Dépôt de garantie	19.800 euros HT versé le 01/10/2025

2. Bail commercial de 2007

Durée	9 années reconduit tacitement
Parties	Bailleur : DANY H Preneur : LULU H (RCS Paris : 403 437 148)
Adresse	57, 59, 63 rue Denis Papin – Pantin (93500)
Description	Entrepôt de 1000 m2 constituant le lot A (Parcelle provenant d'une division des parcelles cadastrales)
Destination	Commerce de textiles et activités annexes à l'exclusion de tout autre
Loyer fixe principal annuel HT et HC	9600 euros HT et HC avant indexation/révision
Dépôt de garantie	2 400 euros

3. Bail dérogatoire au statut des baux commerciaux du 01/11/2025

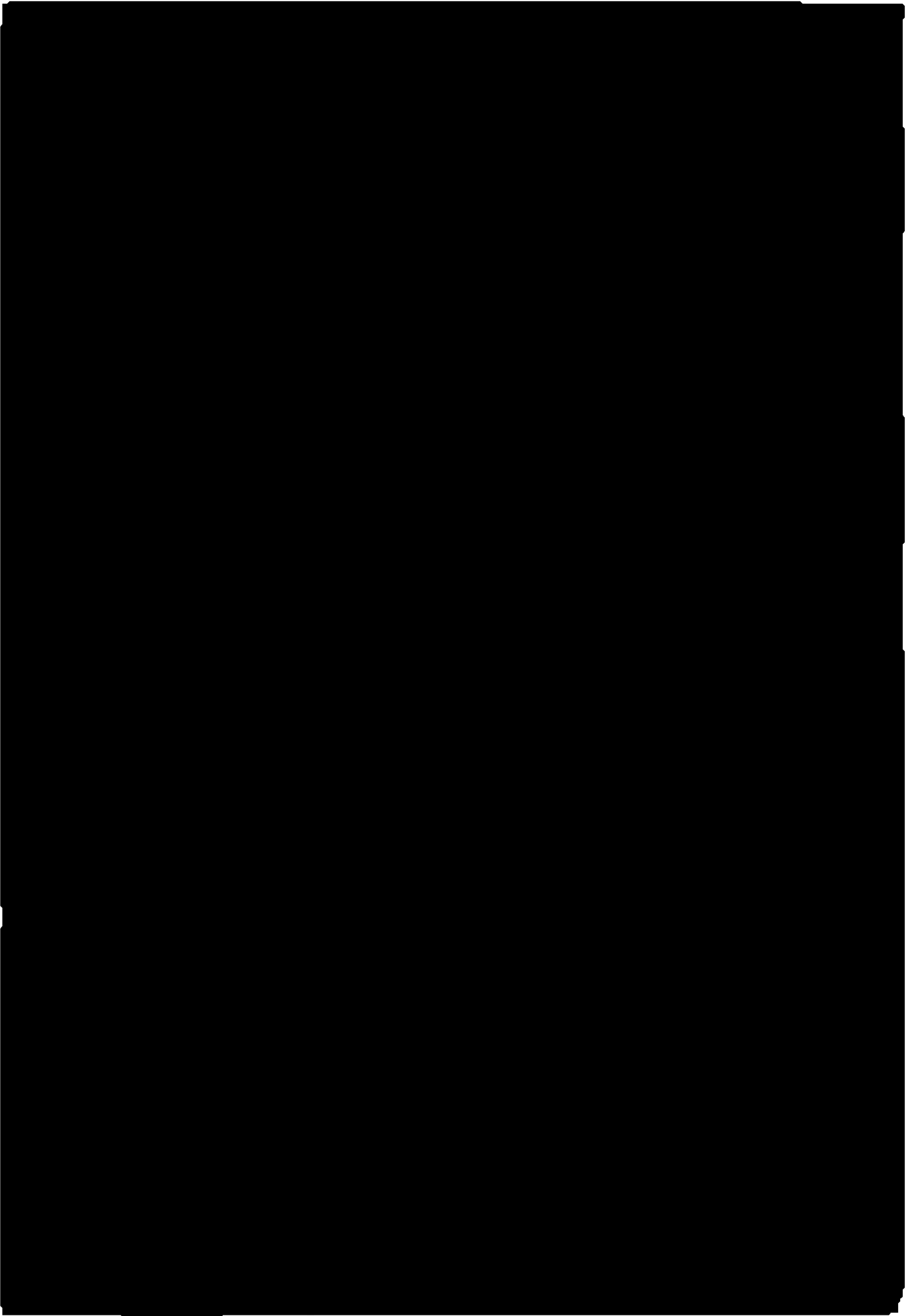
Durée	12 mois 01/01/2025 au 31/10/2026
Parties	Bailleur : DANY H Preneur : D-POWER France (RCS Paris : 911 746 681)
Adresse	57, 59 rue Denis Papin – Pantin (93500)
Description	Local dépôt porte sur le lot n°3 d'une superficie de 230 m2 + 2 locaux de 19 m2 chacun Superficie totale de 268 m2
Destination	Vente d'accessoires, grossiste pour téléphones mobiles, ordinateurs de bureau et portables ;

	import-export ; e-commerce ; vente au détail sur le site web ; service installation reconditionnement et réparation de produits électroniques.
Loyer fixe principal annuel HT et HC	33 600 euros HT et HC avant indexation/révision
Dépôt de garantie	8 400 euros versée le 01/11/2025

4. Bail dérogatoire au statut des baux commerciaux du 15/11/2024

Durée	23 mois du 01/1/2025 au 31/12/2027
Parties	Bailleur : SCI DANY Preneur : SARL BE FIRST (RCS Bobigny : 528 281 959)
Adresse	57-59 rue Denis Papin -Pantin (93500)
Description	Local dépôt porte sur le lot n°1 et 2 Superficie totale 460 m2
Destination	Activité textile, prêt à porter, accessoires de mode, maroquinerie et bazar
Loyer fixe principal mensuel HT et HC	4.600 euros HT Payable mensuellement
Dépôt de garantie	13.800 euros TTC

ANNEXE 6 – ETAT DES INSCRIPTIONS DE LA SOCIETE SCI DANY



FICHIER À JOUR AU

Type d'inscription de privilège

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	09/04/2026
Privilèges du Trésor Public	09/04/2026
Protêts	09/04/2026
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	09/04/2026
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	09/04/2026
Nantissements de fonds agricole	09/04/2026
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	09/04/2026
Déclarations de créances	09/04/2026
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	09/04/2026
Publicité de contrats de location	09/04/2026
Publicité de clauses de réserve de propriété	09/04/2026
Gage des stocks	09/04/2026
Warrants (hors agricoles)	09/04/2026
Prêts et délais	09/04/2026
Biens inaliénables	09/04/2026
Nantissements des parts de société civile jusqu'au 31/12/2022	09/04/2026

FICHIER À JOUR AU

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)

Animaux	09/04/2026
---------	------------

Horlogerie et Bijoux	09/04/2026
Instruments de musique	09/04/2026
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	09/04/2026
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	09/04/2026
Matériels liés au sport	09/04/2026
Matériels informatiques et accessoires	09/04/2026
Meubles meublants	09/04/2026
Meubles incorporels autres que parts sociales	09/04/2026
Monnaies	09/04/2026
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	09/04/2026
Parts sociales	09/04/2026
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	09/04/2026
Produits liquides non comestibles	09/04/2026
Produits textiles	09/04/2026
Produits alimentaires	09/04/2026
Autres	09/04/2026