

ENTRE

AFFINE R.E.

ET

AFFIPARIS

TRAITE DE FUSION

HA M

TRAITE DE FUSION-ABSORPTION

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La société Affine R.E., société anonyme au capital de 53 100 000 euros, dont le siège social est à PARIS (75009), 5 rue Saint Georges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 712 048 735, représentée par Madame Maryse Aulagnon, agissant en sa qualité de Président Directeur Général,

Ci-après dénommée « **Affine** » ou la « **Société Absorbante** »

ET

La société AffiParis, société anonyme au capital de 29 700 000 euros, dont le siège social est à Paris (75009), 5 rue Saint Georges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 379 219 405, représentée par Monsieur Alain Chaussard, agissant en qualité de Président Directeur Général,

Ci-après dénommée « **AffiParis** » ou la « **Société Absorbée** »

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** »

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. PRESENTATION DES SOCIETES

1.1 Présentation de la Société Absorbante

Affine est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000036105 ; Affine a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) visé aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts.

Affine a pour objet : « *l'acquisition, la vente, la location d'immeubles, ainsi que la participation à toutes sociétés immobilières, industrielles ou commerciales.* »

A cet effet, elle pourra procéder à :

- *la gestion de ces sociétés,*
- *la réalisation de toutes opérations concernant directement ou indirectement la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières, l'acquisition, la cession de celles-ci, ainsi que toutes opérations y étant relatives,*
- *en France et dans tous les pays, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises, françaises ou étrangères, la gestion de leur portefeuille, la constitution de toutes sociétés, le placement de fonds disponibles, le financement des affaires dans lesquelles elle est intéressée,*
- *l'assistance technique et financière aux entreprises dans lesquelles la société détient une participation,*
- *toutes études ou prestations de service,*
- *l'acquisition de biens immobiliers, leur utilisation pour ses besoins ou pour la location ainsi que la vente et la location de fonds de commerce et d'immeubles, l'expertise immobilière, la gérance d'immeubles, la construction d'édifices, la promotion immobilière, la réhabilitation, l'entretien ou le nettoyage de bâtiment et de locaux,*



et, de manière générale, procéder à la réalisation de toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à son objet tel qu'il est défini ci-dessus, dans les limites fixées par la législation. »

La durée de la société Affine expirera le 29 septembre 2070. La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre de chaque année.

Le capital d'Affine est de 53 100 000 euros, divisé en 9 002 042 actions intégralement libérées. Au 30 juin 2012, Affine détenait 333 077 actions propres.

En octobre 2003, Affine a émis 2 000 Obligations Remboursables en Actions (ORA), dont la conversion entraînera la création de 1 248 000 actions.

1.2 Présentation de la Société Absorbée :

AffiParis est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment C d'Euronext sous le code ISIN FR0010148510 ; AffiParis a opté pour le statut SIIC.

La Société a pour objet, *« tant en France qu'à l'étranger :*

- l'acquisition, la construction, la location, la prise à bail, la vente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;*
- l'acquisition, la souscription, l'émission, la vente de toutes valeurs mobilières ;*
- la souscription de tous emprunts, engagements, ressources de toute nature et à ce titre la délivrance de toutes garanties ;*
- la prise de participation dans toute personne morale de droit français ou étranger ;*
- la création de filiale en France ou à l'étranger ;*
- la gestion de toute personne morale de droit français ou étranger ;*
- la participation directe ou indirecte dans toutes opérations immobilières, mobilières, commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet analogue ou connexe ;*
- le conseil. »*

La durée d'AffiParis expirera le 26 septembre 2089. La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre de chaque année.

Le capital d'AffiParis s'élève à 29 700 000 euros, divisé en 5 651 100 actions, intégralement libérées et toutes de même catégorie. Au 25 septembre 2012, la société détient 13 927 actions propres.

A la date des présentes, AffiParis n'a pas émis de valeurs mobilières ou droits donnant accès au capital social autres que les 5 651 100 actions composant son capital social.

MH M

2. LIENS ENTRE LES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'OPÉRATION DE FUSION

2.1 Liens en capital

À la date des présentes, la Société Absorbante détient 4 953 313 actions de la Société Absorbée, soit 87,7 % du capital et 87,9 % des droits de vote de celle-ci.

2.2 Dirigeants et administrateurs communs

Madame Maryse Aulagnon, Président Directeur Général d'Affine, est administrateur et vice-Présidente d'AffiParis.

Monsieur Alain Chaussard, Président Directeur Général d'AffiParis, est Directeur Général Délégué d'Affine et représentant permanent de Mab-Finances au Conseil d'administration d'Affine.

3. DIVERS

3.1 Commissaires à la fusion

Conformément aux dispositions de l'article L 236-10 du Code de Commerce, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris a, par ordonnance du 27 juin 2012, désigné en qualité de commissaires à la fusion :

- Monsieur Didier Kling, domicilié 41 avenue de Friedland 75008 PARIS
- Monsieur Jacques Potdevin, domicilié 7 rue Galilée 75116 PARIS

En application des dispositions susvisées, Monsieur Didier Kling et Monsieur Jacques Potdevin ont pour mission :

- de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions d'Affine et AffiParis sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable ;
- d'apprécier la valeur des apports en nature devant être effectués par AffiParis à Affine, ainsi que de vérifier que le montant de l'actif net apporté par AffiParis à Affine est au moins égal au montant de l'augmentation de capital d'Affine ;
- d'établir, sous leur responsabilité, le rapport sur les modalités de la fusion prévu à l'article L236-10 I du Code de commerce ainsi que le rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L236-10 III du Code de commerce.

Ces rapports seront mis à disposition des actionnaires de la Société Absorbante et de la Société Absorbée dans les conditions et délais fixés par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

3.2 Autorisation de la signature du Traité de Fusion

La signature du présent projet de traité de fusion (le « **Traité de Fusion** » ou le « **Traité** ») a été préalablement autorisée par les conseils d'administration d'Affine et d'AffiParis réunis le 25 septembre 2012.



IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

1. PROJET DE FUSION

1.1 Fusion envisagée

Les Parties conviennent de procéder à la fusion-absorption d'AffiParis par Affine (la « **Fusion** ») selon les conditions et modalités stipulées ci-après.

La Fusion sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L236-1 et suivants et R236-1 et suivants du Code de commerce.

En conséquence et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives décrites à l'article 11 ci-après :

- le patrimoine d'AffiParis sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion (tel que ce terme est défini à l'article 11 ci-après) ; il comprendra tous les éléments d'actif, biens, droits et valeurs d'AffiParis à cette date, sans exception ni réserve ainsi que tous les éléments de passif et les obligations de cette société à cette date ;
- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers d'AffiParis en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

1.2 Motifs et buts de la Fusion

La Fusion a principalement pour objet (i) de simplifier la structure du groupe, d'en réduire les coûts de fonctionnement et (ii) de permettre aux actionnaires minoritaires d'AffiParis de recevoir en échange de leurs titres des actions Affine offrant une plus grande visibilité et une liquidité accrue ainsi qu'un rendement plus élevé.

2. COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES CONDITIONS DE LA FUSION

Les termes et conditions du Traité de Fusion ont été établis par les Parties sur la base de leurs comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2011, étant précisé que la parité d'échange retenue dans le cadre de la Fusion a été déterminée sur la base des valeurs réelles estimées à partir d'une analyse multicritère d'Affine et d'AffiParis comme précisé à l'article 4 ci-dessous.

Les comptes annuels au 31 décembre 2011 de la Société Absorbante, arrêtés par le Conseil d'administration du 21 février 2012 et approuvés par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2012, tels que certifiés par les commissaires aux comptes d'Affine, figurent en Annexe 2.1 des présentes.

Les comptes annuels au 31 décembre 2011 de la Société Absorbée, arrêtés par le Conseil d'administration du 2 février 2012 et approuvés par l'Assemblée générale mixte du 25 avril 2012, tels que certifiés par les commissaires aux comptes d'AffiParis, figurent en Annexe 2.2 des présentes.

Conformément à la 4^{ème} résolution votée par l'Assemblée générale mixte du 25 avril 2012, AffiParis a distribué un dividende de 1 243 242 euros au titre de l'exercice 2011.

MA m

3. DESIGNATION ET EVALUATION DE L'ACTIF ET DU PASSIF A TRANSMETTRE PAR LA SOCIETE ABSORBEE

3.1 Méthode d'évaluation

En application du Règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°2004-01 en date du 4 mai 2004 relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, la Fusion sera réalisée sur la base de la valeur nette comptable des actifs et des passifs d'AffiParis telle que figurant dans les comptes sociaux d'AffiParis au 31 décembre 2011.

3.2 Désignation et évaluation de l'actif et du passif transmis

3.2.1 Principe

Dans le cadre de la Fusion, la Société Absorbée transfère à la Société Absorbante, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'article 11 ci-dessous, l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine, étant entendu que l'énumération ci-dessous n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, l'universalité du patrimoine de la Société Absorbée devant être dévolue à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion.

3.2.2 Eléments d'actif transmis par AffiParis à Affine

Les actifs transférés par AffiParis à Affine dans le cadre de la Fusion comprennent notamment, sans que cette description ait un caractère limitatif, les éléments suivants, tels qu'ils figurent au bilan d'AffiParis au 31 décembre 2011 :

En euros

Actif Immobilisé	Valeur brute	Amortissements et dépréciations	Valeur nette
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations corporelles	194 731 224,73	14 878 496,55	179 852 728,18
Immobilisations financières (1)	14 721 068,02	8 849 459,68	5 871 608,34
Total actif immobilisé	209 452 292,75	23 727 956,23	185 724 336,52
Actif circulant	Valeur brute	Amortissements et dépréciations	Valeur nette
Créances	6 909 627,35	300 085,29	6 609 542,06
Divers (disponibilités)	7 955 141,82	20 953,81	7 934 188,01
Total actif circulant	14 864 769,17	321 039,10	14 543 730,07
Comptes de régularisation	2 248 690,99		2 248 690,99
Montant total des actifs transférés	226 565 752,91	24 048 995,33	202 516 757,58

(1) La liste des filiales figure à l'annexe 7 du présent Traité ; ce sont des sociétés immobilières détenues à 100% par AffiParis.

MM

M

3.2.3 Eléments de passif transmis par AffiParis à Affine

Par les présentes, Affine assume la charge et s'oblige au paiement de l'intégralité des éléments de passif suivants d'AffiParis, sans que cette description ait un caractère limitatif, tels qu'ils figurent au bilan d'AffiParis au 31 décembre 2011 :

En euros

Provisions pour risques et charges	100 000,00
Dettes financières	134 488 555,80
Dettes d'exploitation (dépôts de garantie, dettes fournisseurs, dettes sur immobilisations, autres dettes)	1 994 020,17
Dettes fiscales et sociales	324 920,57
Compte de régularisation	
Montant total du passif pris en charge (avant distribution de dividende)	136 907 496,54

Il est précisé en tant que de besoin que la situation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dette au profit des prétendus créanciers, lesquels sont au contraire tenus d'établir leur droit et de justifier de leur titre.

3.2.4 Actif net apporté

La valeur de l'actif net apporté par AffiParis à Affine dans le cadre de la Fusion s'élève à :

En euros

Montant des actifs apportés	202 516 757,58
Montant total du passif pris en charge (avant distribution de dividende)	-136 907 496,54
Actif net apporté avant distribution de dividende	65 609 261,02
Dividende distribué au cours du 1 ^{er} semestre 2012	-1 243 242,00
Actif net apporté après distribution de dividende	64 366 019,04

En raison de la transmission à Affine de l'intégralité du patrimoine d'AffiParis, dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion, tous les autres biens (y compris les immeubles), ainsi que les droits ou obligations d'AffiParis de quelque nature que ce soit, seront transférés à Affine, nonobstant le fait qu'ils aient été omis du présent traité de Fusion ou non comptabilisés dans les comptes sociaux d'AffiParis au 31 décembre 2011.

A titre indicatif, la perte sociale d'AffiParis pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012 est estimée à 6 089 897,40 euros, principalement en raison de la baisse de la juste valeur de l'immeuble Baudry (dont la valeur retenue correspond au prix des offres d'acquisition reçues par la société et non à la valeur d'expertise).

3.2.5 Engagements hors bilan

Indépendamment des éléments d'actif et de passif susvisés, Affine bénéficiera, le cas échéant, des engagements reçus par AffiParis, et prendra à sa charge tous les engagements contractés par AffiParis et plus généralement assumera toutes les charges ou obligations d'AffiParis. Les engagements hors bilan sont mentionnés dans la Note 11 des comptes annuels d'AffiParis au 31 décembre 2011 (Annexe 2.2).

4. RAPPORT D'ÉCHANGE ET REMUNERATION DE LA FUSION

4.1 Rapport d'échange – méthode d'évaluation

Le ratio d'échange arrêté par les conseils d'administration d'Affine et d'AffiParis est de 0,46 action Affine pour une action AffiParis (le « **Ratio d'Echange** »). A titre d'exemple, 50 actions AffiParis seront ainsi échangées contre 23 actions Affine.

La description des méthodes d'évaluation utilisées et des critères retenus pour procéder à l'évaluation d'Affine et d'AffiParis figure en Annexe 3 des présentes.

4.2 Rémunération de la Fusion

(a) Conformément aux dispositions de l'article L236-3 du Code de commerce, il ne sera pas procédé à l'échange des 4 953 313 actions AffiParis détenues par Affine ; celles-ci ainsi que les 13 927 actions propres détenues par AffiParis seront donc annulées.

Le total des actions AffiParis à échanger s'élève à 683 860 actions.

En rémunération de l'apport-fusion reçu de la société Absorbée, la Société Absorbante procédera à la Date de Réalisation de la Fusion, en application de la Parité d'Echange, à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 1 855 577,39 euros, par la création de 314 576 actions nouvelles ordinaires, attribuées directement aux actionnaires de la Société Absorbée (à l'exception d'Affine).

(b) Ces actions nouvellement créées seront soumises à toutes les dispositions statutaires d'Affine et négociables dès leur émission.

Ces actions nouvellement créées auront droit, pour la première fois, au dividende à servir au titre de l'exercice en cours, ouvert le 1^{er} janvier 2012. Elles seront entièrement assimilées aux actions existantes et ouvriront droit à toutes les distributions décidées à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, quelle que soit leur origine (en ce compris toutes distributions à intervenir en application de la reprise par Affine des obligations de distribution d'AffiParis visées aux paragraphes 10.2 (h) et (i) ci-dessous).

En tant que de besoin il est précisé que les actions nouvellement créées bénéficieront au même titre que les actions existantes, d'un éventuel droit préférentiel de souscription (ou tout droit équivalent) qui pourrait être prévu dans toute augmentation de capital, ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, postérieure à la Date de Réalisation de la Fusion.

Les actions nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le marché réglementé Eurolist de NYSE Euronext Paris dans les meilleurs délais et dans les conditions qui seront précisées dans un avis publié par NYSE Euronext Paris.

4.3 Traitement des rompus

Les actionnaires d'AffiParis feront leur affaire personnelle de l'achat ou de la vente des actions formant rompus. Toutefois, pour les actionnaires d'AffiParis qui ne seraient pas propriétaires du nombre d'actions d'AffiParis nécessaire pour obtenir un nombre entier d'actions d'Affine calculé au plus près du nombre entier inférieur en application du Ratio d'Echange, cette dernière (i) cédera sur le marché NYSE Euronext Paris les actions nouvelles d'Affine non attribuées correspondant aux droits formant rompus selon les

modalités prévues aux articles L228-6-1 et R228-13 du Code de commerce et (ii) répartira les fonds ainsi obtenus entre les titulaires de droits formant rompus en proportion desdits droits.

4.4 Prime de fusion

La différence entre le montant de la quote-part d'actif net transféré par AffiParis correspondant aux actions d'AffiParis non détenues par Affine ou par AffiParis (soit 7 808 407,83 euros) et le montant nominal de l'augmentation de capital Affine (soit 1 855 577,39 euros), constitue une prime de fusion d'un montant de 5 952 830,44 euros qui sera inscrite au passif du bilan d'Affine et sur laquelle porteront les droits de tous les actionnaires d'Affine.

Il est précisé qu'il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Affine appelée à statuer sur la Fusion, d'autoriser le conseil d'administration d'Affine (avec faculté de subdélégation) à :

- imputer sur la prime de fusion l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la Fusion ;
- prélever sur la prime de fusion la somme nécessaire pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après réalisation de la Fusion ;
- prélever sur la prime de fusion tout passif omis ou non révélé concernant les biens transférés.

4.5 Mali de fusion

Il résultera de l'annulation des actions AffiParis détenues par Affine un mali de fusion de 5 741 815,47 euros, calculé comme suit :

En euros

Montant de la quote-part de l'actif net transférée par AffiParis correspondant aux actions AffiParis détenues par Affine au 31/12/2011	57 227 082,76
Valeur nette comptable des actions AffiParis détenues par Affine	62 968 898,23
Montant du mali de fusion	- 5 741 815,47

Ce mali de fusion sera inscrit à l'actif du bilan d'Affine en immobilisations incorporelles. Il pourra, en outre, faire l'objet d'une affectation extracomptable aux différents actifs apportés, la cession éventuelle ultérieure de l'un de ces actifs devant entraîner la reprise en résultat de la quote-part du mali de fusion qui lui aura été affectée.

5. DATE D'EFFET DE LA FUSION

Conformément aux dispositions de l'article L236-4 du Code de commerce, les Parties conviennent que la Fusion prendra effet rétroactivement d'un point de vue comptable et fiscal le 1^{er} janvier 2012 (la « Date d'Effet »), soit antérieurement à la date à laquelle la Fusion sera soumise aux assemblées générales d'Affine et d'AffiParis, de sorte que, corrélativement, les résultats de toutes les opérations effectuées par AffiParis à compter du 1^{er} janvier 2012 jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion seront exclusivement, selon le cas, au profit ou à la charge d'Affine, ces opérations étant considérées comme accomplies par Affine depuis le 1^{er} janvier 2012.

D'un point de vue juridique, la Fusion sera définitivement réalisée à la Date de Réalisation de la Fusion (telle que définie à l'article 11 ci-après).



6. DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE SANS LIQUIDATION – REMISE DES ACTIONS NOUVELLES

Conformément aux dispositions de l'article L236-3 du Code de commerce, AffiParis sera, à la Date de Réalisation de la Fusion, dissoute de plein droit sans liquidation.

Affine assurera l'inscription en compte au profit des actionnaires d'AffiParis des actions nouvelles émises en contrepartie des apports effectués par cette dernière.

7. PROPRIETE – JOUISSANCE

Conformément aux dispositions des articles L236-1 et suivants du Code de commerce, AffiParis transmettra à Affine l'universalité de son patrimoine dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion.

Affine sera propriétaire des biens transférés et en aura jouissance à compter de la Date de Réalisation de la Fusion. A compter de cette date, Affine sera subrogée de plein droit dans tous les droits, actions, obligations et engagements d'AffiParis.

Jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion, AffiParis s'engage à gérer les biens et les droits transférés selon les mêmes principes, règles et conditions que par le passé et à ne prendre aucun engagement important ou pouvant affecter la propriété ou la libre disposition de ces éléments d'actifs, sans l'accord préalable d'Affine.

Une liste détaillée des biens immobiliers (les « **Immeubles** ») transférés par AffiParis à Affine par l'effet de la Fusion figure en Annexe 4 des présentes. Cette liste comprend également les participations dans des sociétés filiales à 100% de la société AffiParis qui détiennent des biens immobiliers. A compter de la Date de Réalisation de la Fusion, Affine exercera seule toutes les prérogatives attachées aux Immeubles visés dans ladite Annexe 4 et sera subrogée dans tous les droits et obligations d'AffiParis à cet égard.

Les Parties conviennent d'établir la désignation complète, l'origine de propriété des Immeubles et éventuellement l'état des servitudes actives et/ou passives les concernant, découlant des titres de propriété, de la loi et des règlement d'urbanisme et des hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers les grevant, aux termes de l'acte de dépôt, avec reconnaissance d'écriture et de signatures, du Traité de Fusion et éventuellement des actes postérieurs s'y rapportant à recevoir par un notaire. Les procès-verbaux des assemblées générales d'Affine et d'AffiParis seront également déposés au rang des minutes d'un notaire comme il est dit à l'article 12.6.

Affine déclare avoir parfaite connaissance de la situation des Immeubles transmis au regard des règles de l'urbanisme, résultant de la jurisprudence et de la réponse ministérielle n°2766 faite par le Ministre de l'Equipement et du Logement, à Monsieur Fosset (JO du 3 août 1989 – Sénat – page 1186) dont il résulte que la transmission d'immeubles par voie de fusion n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain, la Fusion emportant transmission universelle du patrimoine d'AffiParis au bénéfice d'Affine, en application de l'article L236-1 du Code de commerce.

AA
m

8. CONDITIONS ET CHARGES

Affine prendra l'ensemble des éléments d'actif et de passif transmis dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation de la Fusion sans pouvoir exercer aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre AffiParis. Elle sera purement et simplement substituée à cet égard dans tous les droits et obligations d'AffiParis.

- (a) Plus particulièrement, Affine prendra les Immeubles dans l'état où ils se trouveront lors de la prise de la possession à la Date de Réalisation de la Fusion, sans garantie de la part d'AffiParis en raison notamment :
- de l'état du sol ou du sous-sol, spécialement en raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite ;
 - de l'état des Immeubles, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, soit de la mitoyenneté ou d'erreur ou d'omission dans leur désignation, soit encore en raison de la situation des Immeubles au regard de la législation, notamment en matière d'urbanisme, de recherche d'amiante, de lutte contre le saturnisme ou contre les insectes xylophages, d'installations classées, d'établissement recevant du public, de risques naturels ou technologiques ;
 - de la contenance des Immeubles ou de l'assiette foncière des Immeubles, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte d'Affine.
- Il est précisé qu'AffiParis a mis à la disposition d'Affine, qui le reconnaît, l'ensemble des dossiers techniques (amiante, diagnostics de performance énergétique – DPE, états des risques naturels et technologiques – ERNT, termites s'il y a lieu) relatifs aux Immeubles.
- (b) Affine souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Immeubles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi. Affine sera subrogée de plein droit dans tous les droits et obligations d'AffiParis résultant desdites servitudes.
- (c) Affine aura tous pouvoirs, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, pour intenter ou suivre, aux lieux et place d'AffiParis, toutes actions judiciaires et procédures arbitrales relatives aux biens et droits apportés ou aux dettes prises en charge au titre de la Fusion et donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes en suite de ces décisions.
- (d) Affine sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances d'AffiParis.
- (e) Affine assumera la charge et s'oblige par les présentes au paiement de la totalité des obligations et du passif d'AffiParis échus au 31 décembre 2011 ou à échoir après cette date jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion, dans le cas où AffiParis n'aurait pas ou n'aurait pu respecter ses obligations à ce titre ;

MA

M

- (f) Affine sera subrogée, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, dans le bénéfice et la charge de tout contrat, traité, convention, marché de toute nature liant valablement AffiParis à tous tiers ou administration pour l'exploitation de son activité ainsi que dans le bénéfice ou la charge de toutes autorisations administratives qui auraient été consenties à AffiParis. Affine sera également subrogée dans le bénéfice des droits de propriété intellectuelle détenus par AffiParis dont la liste figure en Annexe 6.
- (g) Affine sera tenue à l'exécution des engagements, cautions, avals et garanties pris par AffiParis et bénéficiera de toutes contre-garanties et sûretés ayant pu être obtenues par AffiParis.
- (h) AffiParis s'engage à entreprendre chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ses contrats, garanties, sûretés et autorisations administratives, préalablement à la Date de Réalisation de la Fusion. A ce titre, et sans que cela ne soit limitatif, AffiParis fera tout ce qui est nécessaire pour permettre à Affine d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la Fusion, des prêts, garanties et autres sûretés accordées à AffiParis.
- (i) Affine sera tenue à l'acquit du passif d'AffiParis qui lui est transmis dans les conditions où il est et deviendra exigible. Affine prendra également à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du Traité de Fusion, ainsi que les passifs ayant une cause antérieure à la Date de Réalisation de la Fusion mais qui ne se révéleraient qu'après cette date.
- (j) AffiParis n'employant aucun salarié, la Fusion n'entraînera le transfert automatique d'aucun contrat de travail.
- (k) AffiParis s'engage à entreprendre, dans les délais requis, le cas échéant en collaboration avec Affine, les démarches nécessaires en vue d'obtenir les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires ou utiles pour assurer valablement la transmission des biens et droits apportés, et à fournir à Affine tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner tous concours ou signature pour assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans la Fusion et l'entier effet du présent Traité de Fusion.
- (l) AffiParis livrera à Affine, aussitôt après la réalisation définitive de la Fusion, tous les biens et droits apportés, ainsi que tous les titres et documents de toute nature s'y rapportant.
- (m) Les créanciers d'AffiParis et d'Affine dont les créances sont antérieures à la publicité donnée au projet de Fusion pourront faire opposition dans le délai de 30 jours à compter de la publication de ce projet. Affine fera son affaire des oppositions qui pourraient être pratiquées par tous créanciers à la suite de la publicité du présent projet. Elle fera également son affaire personnelle des garanties qui pourraient être à constituer pour la levée des oppositions qui seraient formulées. Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite de la Fusion.



9. DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS

AffiParis déclare avoir la pleine propriété des biens transmis et que ceux-ci, sauf mention contraire en Annexe 5 aux présentes, ne sont grevés d'aucune inscription, privilège, hypothèque, nantissement ou autre restriction, et que l'apport de ces biens de par l'effet de la Fusion n'est soumis à l'obtention d'aucune autorisation ou agrément quelconque ou que les autorisations ou agréments nécessaires afin de permettre la transmission des biens ou contrats transférés auront été obtenus à la Date de Réalisation de la Fusion.

10. REGIME FISCAL

10.1 Droits d'enregistrement

Affine et AffiParis entendent placer la Fusion sous le régime fiscal spécial prévu aux articles 816-I et 817 A du Code général des impôts. En conséquence, la Fusion sera soumise à la formalité de publicité foncière et de l'enregistrement et donnera lieu au paiement du seul droit fixe de 500 euros.

10.2 Impôt sur les sociétés

Conformément aux stipulations de l'article 5 ci-dessus, la Fusion prendra effet à la date du 1^{er} janvier 2012. En conséquence, les résultats bénéficiaires ou déficitaires, réalisés depuis cette date par AffiParis seront inclus dans le résultat fiscal d'Affine au titre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2012.

En vertu de l'article 208 C bis du Code Général des Impôts, Affine et AffiParis entendent placer la Fusion sous le régime fiscal de faveur des fusions prévu par les articles 210 A et suivants du Code général des impôts.

En conséquence, Affine s'engage à respecter l'ensemble des dispositions et prescriptions des articles 210 A et 208 C bis susvisés, et notamment :

- (a) reprendre à son passif les provisions dont l'imposition a été différée chez AffiParis, ainsi que la réserve spéciale où cette société a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés au taux réduit et, le cas échéant, la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuations des cours,
- (b) se substituer à AffiParis pour la réintégration des résultats dont la prise en compte a été différée pour l'imposition de cette dernière,
- (c) calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables (et des titres du portefeuille qui leur sont assimilés en application des dispositions de l'article 210 A 6 du Code général des impôts) qui lui sont apportées, d'après la valeur qu'elles avaient du point de vue fiscal dans les comptes d'AffiParis,
- (d) réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les délais et conditions prévues à l'article 210 A, 3^o du Code général des impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables et comprendre cette réintégration comme un élément du résultat soumis aux obligations de distribution mentionnées au deuxième alinéa du II de l'article 208 C conformément au deuxième alinéa de l'article 208C bis II. Cet engagement comprend également l'obligation faite à Affine en vertu de l'article 210A, 3^o-d de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables

MA M

apportés, à l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à la date de ladite cession ; étant entendu que cette fraction devra néanmoins constituer un élément du résultat exonéré soumis à l'obligation de distribution de 50% de son montant avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de la réalisation de la cession si la cession est effectuée au profit de personnes non liées au sens de l'article 39,12 du Code général des impôts ;

- (e) l'ensemble des apports étant transcrits sur la base de leur valeur comptable, reprendre à son bilan l'ensemble des écritures comptables d'AffiParis relatives aux éléments apportés (valeurs d'origine, amortissements, provisions pour dépréciation) et continuer de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les comptes d'AffiParis ;
- (f) inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, d'un point de vue fiscal, dans les comptes d'AffiParis ou, à défaut, rattacher au résultat de l'exercice de fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les comptes d'AffiParis ;
- (g) reprendre et respecter, conformément aux dispositions de l'article 210 B du Code général des impôts, les engagements de conservation mentionnés à l'article 210 B du Code général des impôts souscrits par AffiParis à raison des titres reçus en rémunération d'apports antérieurs bénéficiant des règles particulières propres aux opérations de scission ou d'apport partiel d'actif et transmis dans le cadre de la présente Fusion ;
- (h) conformément aux dispositions du quatrième alinéa de l'article 208 C IV et aux dispositions de l'article 208 C du Code général des impôts, se substituer à AffiParis pour les obligations de distribution prévues du deuxième au quatrième alinéa du II de l'article 208C du Code général des impôts ;
- (i) procéder aux distributions prévues par l'article 208C bis II du Code général des impôts à savoir notamment, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de la réalisation de la fusion, 50% du montant de la plus-value dégagée par Affine lors de l'annulation des actions ou parts de son propre capital qu'elle reçoit ou qui correspondent à ses droits dans AffiParis, déterminées conformément, le cas échéant, aux positions exprimées par l'administration dans ses décisions de rescrit du 3 mars 2009 n°2009/14 FE et du 23 mars 2010 n°2010/16 FE et n°2010/17 FE ;)
- (j) plus généralement, reprendre l'ensemble des engagements qui ont été souscrits par AffiParis dans le cadre d'opérations antérieures ainsi que ceux résultant de son option pour le régime SIIC, et reprendre s'il y a lieu les engagements de conservation qui auraient éventuellement été pris ou repris par AffiParis au titre de l'article 210 E du Code général des impôts conformément à la position exprimée par l'administration dans sa doctrine publiée (BOI 4 H-1-09, n°56 et 65 en date du 30 mars 2009).

Affine s'engage, en outre, à joindre à sa déclaration de résultats, aussi longtemps que nécessaire, un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément compris dans la Fusion, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, conformément à l'article 54 septies I du Code général des impôts et à l'article 38 quindecies de l'annexe III du même code.

Affine s'engage également à joindre ledit état de suivi des plus-values en sursis d'imposition à la déclaration de cessation d'activité et de résultat établie en application de l'alinéa 2 de

MA M

l'article 221 du Code général des impôts et dans les conditions prévues à l'article 201 du même code.

Affine inscrira aussi longtemps que nécessaire les plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables compris dans l'apport, et dont l'imposition a été reportée, dans le registre prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts.

En outre, en tant que de besoin, Affine déclare opter pour le régime dérogatoire prévu à l'article 42 septies du Code général des impôts et s'engage à procéder elle-même, à concurrence de la fraction desdites sommes restant à rapporter à la date d'effet de la Fusion, à la réintégration des subventions d'équipement qu'aurait obtenues AffiParis pour le financement des immobilisations apportées. Affine s'engage à échelonner cette réintégration sur les durées prescrites par l'article 42 septies du Code général des impôts.

10.3 Taxe sur la valeur ajoutée

En application de l'article 257 bis du Code général des impôts « les livraisons de biens, les prestations de services et les opérations mentionnées aux 6° et 7° de l'article 257, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens. »

La Fusion emportant transfert d'une universalité totale de biens entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée (« TVA »), bénéficiera de la dispense de TVA prévue par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Affine sera réputée continuer la personne d'AffiParis notamment à raison des régularisations prévues à l'article 207 de l'Annexe II du Code général des impôts qui auraient été exigibles si AffiParis avait continué à utiliser les biens transmis.

Affine et AffiParis mentionneront, conformément à l'article 287, 5-c du Code général des impôts, le montant hors taxe de la transmission sur leur déclaration respective de chiffre d'affaires au titre de la période au cours de laquelle cette transmission a été réalisée, sur la ligne « autres opérations non imposables ».

Conformément aux dispositions de la documentation administrative DB 3 D-1411, n°73, AffiParis déclare transférer purement et simplement à Affine, qui sera ainsi subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de la taxe sur la valeur ajoutée dont elle disposera, le cas échéant, à la date où elle cessera juridiquement d'exister.

11 – CONDITIONS SUSPENSIVES – REALISATION DEFINITIVE DE LA FUSION

La réalisation de la Fusion et l'augmentation de capital d'Affine qui en résulte sont soumises à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- l'obtention par Affine de la décision de l'Autorité des marchés financiers (AMF) lui permettant de ne pas avoir à lancer une offre publique de retrait ou toute autre offre publique, en application des dispositions de l'article 236-6 du Règlement Général de l'AMF sur les actions d'AffiParis non détenues par Affine (et l'absence de tout recours contre une telle décision dans les délais de recours applicables) ;
- l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'AffiParis (y inclus notamment l'approbation de la dissolution anticipée, sans liquidation, d'AffiParis et de la transmission universelle de son patrimoine à Affine) ;



- l'approbation de la fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Affine (y inclus notamment l'approbation de la valeur des apports, de la parité d'échange et de l'augmentation de capital d'Affine en rémunération de la Fusion).

La réalisation des conditions suspensives sera suffisamment établie vis-à-vis de quiconque par :

- la remise d'une copie de la décision de l'AMF, statuant sur l'exemption de l'obligation de déposer une offre publique de retrait sur les actions d'AffiParis non détenues par Affine sur le fondement de l'article 236-6 du Règlement Général de l'AMF ;
- la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de chacune des délibérations des assemblées générales extraordinaires d'Affine et d'AffiParis ayant statué sur la Fusion.

Il est précisé que, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées, la Fusion prend effet, d'un point de vue juridique, à l'issue de la plus tardive des assemblées générales extraordinaires des actionnaires d'Affine et d'AffiParis appelées à approuver la Fusion (la « **Date de Réalisation de la Fusion** »).

A défaut de réalisation des conditions suspensives susvisées au plus tard le 31 décembre 2012, sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties, le présent traité de fusion sera caduc de plein droit, sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des parties.

12. STIPULATIONS DIVERSES

12.1 Annexes

Les Annexes font partie intégrante du présent Traité de Fusion.

12.2 Remise de pièces

Il sera remis à Affine, à la Date de Réalisation de la Fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs d'AffiParis, ainsi que l'ensemble des pièces relatives à la comptabilité, les copies authentiques des titres de propriété relatifs aux Immeubles, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits transmis par AffiParis à Affine.

12.3 Frais

Tous les frais, droits et honoraires se rapportant à la Fusion ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportées par Affine. L'attestation d'équité établie par l'expert indépendant est prise en charge par AffiParis.

12.4 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les Parties élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs tels que figurant en tête des présentes.

12.5 Formalités

Affine procédera dans les délais légaux à toutes les formalités légales de publicité et de dépôts légaux relatifs à la Fusion.

HA M

Affine fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations afin de faire mettre à son nom les biens qui lui ont été apportés.

D'une manière générale, Affine procédera à toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission à Affine des biens et droits d'AffiParis résultant de la Fusion.

12.6 Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés aux soussignés, es qualités, représentant Affine et AffiParis, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, avec faculté de délégation, à l'effet de procéder au dépôt, au rang des minutes d'un notaire, avec reconnaissance d'écriture et de signatures, du Traité de Fusion et des procès-verbaux des assemblées générales d'Affine et d'AffiParis approuvant notamment la Fusion, et donnant tous pouvoirs au notaire de corriger les omissions, de compléter les désignations, d'établir et compléter les origines de propriété, et en général, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs pour satisfaire aux prescriptions de la publicité foncière et constater les transferts de propriété des biens et droits immobiliers d'AffiParis au profit d'Affine.

Affine et AffiParis donnent tous pouvoirs aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la Fusion, pour effectuer toutes formalités légales relatives à la Fusion et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres, notamment en vue des dépôts au greffe du Tribunal de commerce de Paris.

12.7 Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts que l'acte exprime l'intégralité de la rémunération de la Fusion, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette information.

12.8 Loi applicable – attribution de juridiction

Le Traité de Fusion est régi et sera interprété conformément au droit français.

Tout litige relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation du Traité de Fusion sera soumise à la compétence exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à Paris

Le 25 septembre 2012

En 8 exemplaires originaux dont

Un pour l'enregistrement

Un pour les formalités de publicité foncière

Un pour chaque partie

Quatre pour le dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Paris

Affine
Représentée par Mme Maryse Aulagnon

AffiParis
Représentée par M. Alain Chaussard

Liste des annexes

Annexe 1 : extrait K bis d'Affine et d'AffiParis

Annexe 2 :

2.1 : rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux d'Affine au 31 décembre 2011

2.2 : rapport des commissaires aux comptes sur les comptes sociaux d'AffiParis au 31 décembre 2011

Annexe 3 :

Rapport d'échange –méthodes d'évaluation

Annexe 4 :

Liste des Immeubles

Annexe 5 :

Inscriptions et privilèges grevant les Immeubles

Annexe 6 :

Liste de droits de propriété intellectuelle détenus par AffiParis

Annexe 7 :

Liste des participations détenues par AffiParis

