

Traité de fusion-absorption
de la société Affine
par la Société de la Tour Eiffel

Absorbante :

SOCIETE DE LA TOUR EIFFEL
Société anonyme au capital actuel de 61.446.740 €
Siège social : 11-13 avenue de Friedland 75008 Paris
572 182 269 RCS Paris

Absorbée :

AFFINE R.E.
Société anonyme au capital actuel de 25.000.000 €
Siège social : 39 rue Washington 75008 Paris
712 048 735 RCS Paris

Man *TC*

SOMMAIRE

IA.	Société de la Tour Eiffel (Société Absorbante)	5
IB.	Affine (Société Absorbée)	6
II.	Liens entre les deux sociétés	8
III.	Concentration	8
IV.	Fait important survenu depuis le 1er janvier 2018 chez la Société Absorbée	8
1.	MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION - DATE D'EFFET - COMPTES UTILISES - DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE	9
1.1.	Motifs et buts de la Fusion	9
1.2.	Date de réalisation et date d'effet de la Fusion	10
1.3.	Comptes utilisés pour établir les conditions de la Fusion	10
1.4.	Méthode d'évaluation des actifs et passifs transmis à la Société Absorbante	11
1.5.	Détermination de la parité d'échange.....	11
1.6.	Commissaires à la fusion	12
2.	PATRIMOINE A TRANSMETTRE A TITRE DE FUSION	12
2.1.	Eléments d'actif	12
2.1.1.	Les immobilisations incorporelles	12
2.1.2.	Les immobilisations corporelles	13
2.1.3.	Les immobilisations financières	13
2.1.4.	Les actifs circulants et charges à répartir	14
2.2.	Eléments de passif	14
2.2.1.	Autres fonds propres	15
2.2.2.	Les provisions pour risques et charges	15
2.2.3.	Les dettes	15
2.3.	Actif net apporté.....	16
2.4.	Engagements hors bilan	16
3.	PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE - EFFET IMMEDIAT	16
4.	CHARGES ET CONDITIONS	17
4.1.	En ce qui concerne la Société Absorbante.....	17
4.2.	En ce qui concerne la Société Absorbée	19
4.3.	Engagements réciproques des parties.....	20
5.	REMUNERATION DES APPORTS	20
5.1.	Augmentation de capital de la Société Absorbante	20
5.2.	ORA et TSDI	21
5.2.1.	Traitement des ORA	21
5.2.2.	Traitement des TSDI	22
5.3.	Droits de vote double.....	22
5.4.	Actions gratuites	23
5.5.	Prime de fusion	23
6.	TRANSFERT DES SALARIES	24
7.	DECLARATIONS	24

AGW TG

7.1.	Déclarations de la Société Absorbée.....	24
7.2.	Déclarations de la Société Absorbante.....	25
8.	DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE.....	25
9.	CONDITIONS SUSPENSIVES	25
10.	DATE BUTOIR	26
11.	REGIME FISCAL	26
11.1.	Dispositions générales	26
11.2.	Impôts directs	26
11.3.	T.V.A.....	29
11.4.	Enregistrement	29
11.5.	Cotisations foncières des entreprises et cotisations sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	29
11.6.	Participation des employeurs à l'effort de construction	29
11.7.	Intéressement et participation des salariés	30
11.8.	Taxe d'apprentissage	30
11.9.	Participation au financement de la formation professionnelle continue.....	30
11.10.	Affirmation de sincérité	30
12.	GOVERNANCE	30
13.	DISPOSITIONS DIVERSES	31
13.1.	Formalités.....	31
13.2.	Annexes.....	31
13.3.	Remise de titres	31
13.4.	Renonciation à la faculté de renégociation	32
13.5.	Frais.....	32
13.6.	Election de domicile	32
13.7.	Pouvoirs.....	32
13.8.	Loi applicable - Attribution de juridiction.....	32
Annexe 1.3	Méthode de détermination de la valeur réelle de l'actif net prévisionnel apporté	34
Annexe 1.5	Détermination de la parité d'échange	35
Annexe 2.1.2	Désignation et valeur réelle prévisionnelle des immobilisations corporelles apportées par Affine.....	39
Annexe 2.1.3	Détail des participations apportées par Affine	40
Annexe 2.4	Reprise des engagements hors bilan d'Affine	43
Annexe 4.3	Opérations autorisées par les organes de gouvernance d'Affine et en cours d'exécution à la date du Traité ou susceptibles de l'être avant la Date de Réalisation de la Fusion.....	45
Annexe 5.2	Termes et conditions des ORA et des TSDI	46
Annexe 12 (a)	Modification des statuts de la Société de la Tour Eiffel	47
Annexe 12 (b)	Modification du Règlement intérieur du Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel	48

Traité de fusion

Entre les soussignées :

- **Société de la Tour Eiffel**

Société anonyme au capital de 61.446.740 €
dont le siège social est 11-13 avenue de Friedland 75008 Paris
ayant pour numéro unique d'identification 572 182 269 RCS Paris

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Thomas Georgeon, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après également désignée **Société de la Tour Eiffel** ou la **Société Absorbante**

D'une part

Et :

- **Affine R.E.**

Société anonyme au capital de 25.000.000 €
dont le siège social est 39 rue Washington 75008 Paris
ayant pour numéro unique d'identification 712 048 735 RCS Paris

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Matthieu Evrard, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après également désignée **Affine** ou la **Société Absorbée**

D'autre part

Il a été arrêté, en vue de la fusion-absorption de la société Affine par la Société de la Tour Eiffel (la **Fusion**), le présent traité (le **Traité**) réglementant la Fusion aux conditions ci-après exprimées.

Préalablement au projet de Fusion, objet des présentes, les soussignées ont exposé ce qui suit :

I. Caractéristiques des sociétés intéressées

IA. Société de la Tour Eiffel (Société Absorbante)

La Société de la Tour Eiffel est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux principalement situés en Ile de France.

Ses actions sont cotées sur le marché Euronext Paris, sous le Code ISIN FR0000036816.

Avec ses filiales, elle détient un patrimoine de 498.463 m² d'une valeur estimée à 1.158,6 M€ (hors droits) au 30 juin 2018.

La Société de la Tour Eiffel a opté pour le statut de société d'investissement immobilier cotée (SIIC) à compter du 1^{er} janvier 2004.

Elle a pour objet :

- à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique ;
- accessoirement, la société pourra exercer directement ou par personne interposée toute activité immobilière telle qu'activités de crédit-bail, marchands de biens ou promotion immobilière ;
- et plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières en France et à l'étranger pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et susceptibles d'en assurer l'exécution ou le développement, telles que :
 - l'emprunt de toutes sommes d'argent et la constitution de toutes garanties notamment réelles pour les besoins d'une acquisition ;
 - l'obtention de tous financements nécessaires afin de réaliser l'objet social ;
 - toute transaction de produits financiers, y compris la souscription de contrat de couverture de taux.

Elle a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 6 novembre 1957. Sa durée expirera le 1^{er} janvier 2067.

A la date du Traité, son capital s'élève à la somme de 61.446.740 €, divisé en 12.289.348 actions de 5 € chacune, toutes de même catégorie, entièrement libérées.

En présence d'une dérogation expresse, dans les statuts de la Société de la Tour Eiffel, à l'article L. 225-123 du Code de commerce, le droit de vote attaché aux actions de la Société de la Tour Eiffel est strictement proportionnel au capital qu'elles représentent et aucune action de la Société de la Tour Eiffel ne confère de droits de vote double.

Au 31 décembre 2017¹, les actionnaires détenant plus de 5 % du capital sont les suivants :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Groupe SMA ²	7.238.138	59,06	59,06
MM Puccini	1.438.885	11,74	11,74
Suravenir	1.145.089	9,34	9,34
AG Finance	890.957	7,27	7,27

La Société de la Tour Eiffel a mis en place un plan d'actions gratuites le 8 décembre 2017 qui porte à la date du Traité sur 11.500 actions.

Elle clôture son exercice social le 31 décembre.

L'effectif total du groupe au 31 décembre 2017 est de 31 salariés.

Un comité social et économique (**CSE**) existe au sein de l'unité économique et sociale constituée par la Société de la Tour Eiffel et la société Team Conseil, filiale de la Société de la Tour Eiffel. Le projet de Fusion n'a pas donné lieu à information et consultation préalable du CSE étant donné que ce CSE ne dispose pas, conformément à la loi, d'attribution consultative compte tenu des effectifs salariés au sein de l'unité économique et sociale concernée.

IB. Affine (Société Absorbée)

Affine est une société foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux en France.

Ses actions sont cotées sur le marché Euronext Paris, sous le Code ISIN FR0000036105.

Avec ses filiales (hors Banimmo – se référer au point IV. ci-dessous), elle possède, au 30 juin 2018, 41 immeubles développant 248.400 m² d'une valeur de 588 M€ (hors droits).

Affine a opté pour le statut de société d'investissement immobilier cotées (SIIC) à compter du 1^{er} janvier 2003.

Elle 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 peut 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,

¹ Date des dernières informations disponibles sur la base de la plus récente procédure de TPI (titres au porteur identifiables) mise en œuvre et des dernières déclarations de franchissement de seuil publiées.

² Le Groupe SMA est constitué des sociétés SMABTP et SMAvie BTP, hors administrateurs.

- l'assistance technique et financière aux entreprises dans lesquelles elle 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 bâtiments 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.

Elle a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 30 septembre 1971 (sous le nom de Immobilail BTP). Sa durée expirera le 29 septembre 2070. En septembre 1999, elle a été acquise par la société Sovabail avec laquelle elle a fusionné en juillet 2000 sous le nom d'Affine.

A la date du Traité, son capital s'élève à la somme de 25.000.000 €, divisé en 10.056.071 actions, toutes de même catégorie, entièrement libérées.

En application de l'article L. 225-123 du Code de commerce et de l'article 29 des statuts d'Affine, un droit de vote double est attribué à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire et aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Au 30 septembre 2018, les actionnaires détenant plus de 5 % du capital sont les suivants :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
Holdaffine	3.219.795	32,02	46,04
Groupe SMA	2.111.641	21,00	15,17
La Tricogne	602.500	5,99	8,64

Le 15 octobre 2003, Affine a émis 2.000 obligations remboursables en actions (les **ORA**) d'une valeur nominale de 10.000 € par ORA, soit un montant total de 20 M€. Les ORA ont été émises pour une durée de 20 ans, remboursables *in fine* au prix d'émission ajusté correspondant à 624 actions Affine par ORA.

Au 30 septembre 2018, 362 ORA étaient encore en circulation pour un montant total d'environ 3,6 M€, susceptibles de donner lieu à l'émission de 225.888 actions nouvelles en remboursement des ORA.

Le 13 juillet 2007, Affine a émis 1.500 titres subordonnés à durée indéterminée (les **TSDI**) d'une valeur nominale de 50.000 € par TSDI, soit un montant total de 75 M€. Ces TSDI ont été placés auprès d'investisseurs et sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg. Les TSDI ont été émis pour une durée indéterminée et pourront notamment être remboursés en totalité et non en partie seulement, au gré d'Affine, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

Elle a mis en place courant 2017 un plan d'actions gratuites portant sur un maximum de 30.168 actions au profit de certains salariés et mandataires sociaux en vertu des décisions d'assemblée générale d'Affine du 28 avril 2016 et du 27 avril 2017. A la date du Traité, la totalité des actions gratuites ont été attribuées.

Elle clôture son exercice social le 31 décembre.

L'effectif total du groupe au 30 juin 2018 est de 34 salariés.

Affine n'est pas dotée d'un comité d'entreprise ou d'un comité social et économique.

II. Liens entre les deux sociétés

Liens en capital

Il n'existe pas de lien en capital entre la Société de la Tour Eiffel et Affine. Les deux sociétés ont un actionnaire commun, le Groupe SMA. Ce dernier détient :

- 58,90 % du capital et des droits de vote de la Société de la Tour Eiffel au 30 juin 2018 ; et
- 21,00 % du capital et 15,17 % des droits de vote d'Affine au 30 septembre 2018.

Dirigeants communs

Les deux sociétés n'ont pas de dirigeants communs.

III. Concentration

L'opération de fusion-absorption d'Affine par la Société de la Tour Eiffel n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du Code de commerce et en conséquence, celle-ci n'est pas soumise au contrôle de l'Autorité de la Concurrence française.

IV. Fait important survenu depuis le 1er janvier 2018 chez la Société Absorbée

La société Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, a fait l'objet d'une offre publique d'achat déposée par le groupe belge d'assurance vie Patronale Life le 13 juillet 2018. L'offre irrévocable porte sur la totalité du capital de Banimmo, à un prix de 3,3 € par action.

Affine s'est engagée à apporter sa participation à l'offre publique, à condition que la période initiale d'acceptation de l'offre se termine au plus tard le 15 novembre 2018. La période initiale d'acceptation a débuté le 25 octobre et sera clôturée le 8 novembre 2018.

La participation d'Affine sera ainsi cédée à un prix de 18,6 M€.

L'impact de la cession de la participation d'Affine dans le capital de Banimmo a été anticipé dans les comptes individuels d'Affine au 30 juin 2018.

Ceci exposé, il est passé à la convention de fusion fixant les conventions entre les sociétés

1. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION - DATE D'EFFET - COMPTES UTILISES - DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE

1.1. Motifs et buts de la Fusion

La Fusion permettra aux deux sociétés foncières, disposant chacune du statut de SIIC, de constituer ensemble une société aux capacités de développement renforcées, offrant une meilleure lisibilité sur le marché pour les grands gestionnaires de fonds, et qui se situera au 6ème rang des SIIC françaises à dominante bureau. La Fusion aura les conséquences suivantes :

(a) Nouvelles caractéristiques de la Société de la Tour Eiffel à l'issue de la Fusion

- Un portefeuille immobilier de plus d'1,7 Md€.
- Un revenu locatif porté à près de 90 M€ soit +50% par rapport au revenu actuel.
- Une LTV (*loan to value*) passant à 46% mais qui sera ramenée à 40% à moyen terme à la suite d'arbitrages sur actifs non stratégiques d'Affine et de STE. Les lignes de crédit d'Affine seront renégociées afin de libérer le portefeuille d'une partie des garanties hypothécaires héritées de la Fusion.

(b) Des portefeuilles complémentaires

Le patrimoine d'Affine permettra de conforter la présence du groupe dans l'immobilier de bureau du Grand Paris. Des actifs dans Paris intra-muros viendront porter à 10% (170 M€) la part du portefeuille parisien de la Société de la Tour Eiffel. Sur Paris et 1ère couronne, la part du portefeuille sera de 48% (774 M€) contre 46% actuellement.

En complément des actifs détenus par la Société de la Tour Eiffel à Aix, Marseille et Strasbourg, l'implantation dans de nouvelles métropoles régionales (Lyon, Toulouse, Bordeaux, Lille, Nantes...) grâce à la Fusion constituera une base pour bâtir une stratégie sur d'autres territoires.

(c) Un nouveau cycle de croissance

La Société de la Tour Eiffel et Affine se distinguent des autres foncières par la gestion internalisée de la totalité de leur parc immobilier. La concentration géographique des actifs est donc un facteur clé de succès pour optimiser les coûts de gestion et travailler en étroite collaboration avec les acteurs locaux (municipalités, SEM, départements, conseil généraux...).

En outre, la Société de la Tour Eiffel se développe autour de deux grands axes stratégiques : la présence dans des pôles identifiés comme porteurs et la gestion de parcs. Elle ambitionne en particulier de devenir un acteur immobilier de référence dans le secteur des parcs d'affaires.

Les lignes stratégiques suivantes seront poursuivies pour un nouveau cycle de croissance :

- acquisitions d'immeubles dans les zones où la Société de la Tour Eiffel est déjà implantée, et extension de la pleine propriété sur les parcs existants ;
- développement de réserves foncières existantes et redéveloppements d'actifs à fort potentiel de création de valeur ; et
- croissance externe.

(d) Des équipes renforcées

La Fusion permettra de mettre en commun les expériences et les compétences techniques et professionnelles des équipes des deux sociétés et de favoriser les synergies et la création de valeur en résultant.

(e) Des capacités financières de développement renforcées

La Fusion entraînera un renforcement des fonds propres dégagant de nouvelles capacités de développement.

(f) Une meilleure visibilité boursière

L'actif net réévalué EPRA passera de 54,8 € à 55,9 € par action (sur la base de l'ANR EPRA de chacune des deux sociétés au 30 juin 2018).

La capitalisation boursière de la Société de la Tour Eiffel devrait atteindre près de 750 millions d'euros.

La liquidité des actions de la Société de la Tour Eiffel devrait être améliorée par le développement du flottant.

En ce qui concerne Affine, ses capacités de développement sont actuellement limitées par le niveau de ses fonds propres par rapport au potentiel de projets qu'elle est en mesure d'appréhender. La réalisation de la Fusion et son intégration à la Société de la Tour Eiffel lui permettront donc en particulier de bénéficier des ressources financières du Groupe SMA auquel la Société de la Tour Eiffel est adossée. Ses actionnaires actuels bénéficieront ainsi de perspectives de développement renforcées ainsi que de la rentabilité de la Société de la Tour Eiffel qui sera améliorée après Fusion par la mise en œuvre des synergies qu'elle pourra dégager. Par ailleurs, ils continueront à bénéficier d'un rendement élevé puisque la Société de la Tour Eiffel et Affine ont adopté une politique de distribution de dividendes analogue.

1.2. **Date de réalisation et date d'effet de la Fusion**

Sur le plan juridique, la Fusion, et la dissolution de la Société Absorbée qui en résulte, seront réalisées à la date d'approbation (à 23h59) de la Fusion par la plus tardive des deux assemblées générales d'actionnaires appelées à statuer sur le projet de Fusion (**Date de Réalisation de la Fusion**). A la date du présent Traité, il est prévu que les assemblées générales d'actionnaires des deux sociétés participant à la Fusion soient convoquées pour le 18 décembre 2018.

Sur le plan comptable et fiscal, la Fusion aura un effet immédiat à la Date de Réalisation de la Fusion.

La Société Absorbée transmettra à la Société Absorbante, conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, tous les éléments composant son patrimoine dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation de la Fusion.

1.3. **Comptes utilisés pour établir les conditions de la Fusion**

Les conditions de la Fusion ont été établies sur la base des comptes individuels au 30 juin 2018 de la Société Absorbée, des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2018 de chacune des deux sociétés participant à la Fusion ainsi que sur la base des états financiers prévisionnels de la Société Absorbée à la Date de Réalisation de la Fusion.

Les comptes individuels au 30 juin 2018 d'Affine, arrêtés par le conseil d'administration en date du 30 octobre 2018, ont fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes.

Les comptes consolidés semestriels de la Société de la Tour Eiffel au 30 juin 2018, arrêtés par le conseil d'administration en date du 20 juillet 2018, ont fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes et ont été publiés dans le rapport financier semestriel 2018 de la Société de la Tour Eiffel.

Les comptes consolidés semestriels d'Affine au 30 juin 2018, arrêtés par le conseil d'administration en date du 25 juillet 2018, ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes et ont été publiés dans le rapport financier semestriel 2018 d'Affine.

Compte tenu de l'effet immédiat de la Fusion, des états financiers prévisionnels à la Date de Réalisation de la Fusion ont été préparés par la Société Absorbée selon les normes comptables applicables.

Les valeurs d'apport prévisionnelles figurent à l'article 2 ci-après et les méthodes utilisées pour leur détermination sont décrites en **Annexe 1.3** du présent Traité.

1.4. Méthode d'évaluation des actifs et passifs transmis à la Société Absorbante

Conformément aux dispositions de l'article 743-1 du Règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des Normes Comptables, tel que modifié par son Règlement n° 2017-01 homologué par arrêté du 26 décembre 2017, les actionnaires de la Société Absorbante conservant le contrôle de la Société Absorbante à l'issue de la Fusion et la Fusion étant réalisée entre deux sociétés sous contrôle distinct, les éléments d'actif et de passif de la Société Absorbée seront apportés à leur valeur réelle à la Date de Réalisation de la Fusion, celle-ci étant estimée à cette date pour les besoins du présent Traité.

Les éléments d'actif et de passif de la Société Absorbée transmis tels qu'ils existeront à la Date de Réalisation de la Fusion, font l'objet, à l'article 2 ci-après, de la désignation la plus précise possible, sans que les énonciations qui vont suivre puissent empêcher la transmission à la Société Absorbante des biens et droits de la Société Absorbée en cas d'ajustement, d'imprécision, omission ou autre cause, ni entraîner aucune responsabilité quelconque de la Société Absorbée, ses actionnaires et dirigeants.

1.5. Détermination de la parité d'échange

Sur la base des éléments figurant en **Annexe 1.5** du Traité, la parité d'échange retenue est de une (1) action nouvelle de la Société Absorbante pour trois (3) actions de la Société Absorbée.

En cas d'existence de rompus, conformément aux dispositions des articles L. 228-6-1 et R. 228-12 du Code de commerce :

- les actions nouvelles émises par la Société de la Tour Eiffel non attribuées aux actionnaires de la Société Absorbée ne possédant pas un nombre d'actions suffisant pour exercer la totalité de leurs droits seront vendues par la Société de la Tour Eiffel ou par chacun des teneurs de compte des titulaires de droits formant rompus, selon les modalités prévues par les dispositions du Code de commerce précitées, et
- les fonds ainsi obtenus seront répartis entre les titulaires de droits formant rompus en proportion de leurs droits, selon les modalités légales en vigueur.

1.6. Commissaires à la fusion

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du Code de commerce, les sociétés ont sollicité, sur requête conjointe auprès du Président du Tribunal de Commerce de Paris, la désignation de commissaires à la fusion.

Madame Agnès Piniot, associée du cabinet Ledouble et Monsieur Olivier Peronnet, associé du cabinet Finexsi, ont été désignés en qualité de commissaires à la fusion par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 3 octobre 2018.

2. PATRIMOINE A TRANSMETTRE A TITRE DE FUSION

Affine, en vue de son absorption à intervenir par la Société de la Tour Eiffel dans le cadre de la Fusion, fait apport, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions ci-après, à la Société de la Tour Eiffel, ce qui est accepté par son représentant légal dûment habilité, sous les mêmes conditions, de tous les éléments actifs et passifs, droits, valeurs et obligations d'Affine existants à la Date de Réalisation de la Fusion, étant précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine d'Affine devant être intégralement dévolu à la Société de la Tour Eiffel dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la Fusion.

2.1. Eléments d'actif

L'actif prévisionnel de la Société Absorbée transféré à la Date de Réalisation de la Fusion comprend les éléments suivants dont la valeur réelle prévisionnelle à cette date figure ci-après, cette énumération ne pouvant être considérée comme limitative.

La valeur des actifs transférés est évaluée de façon prévisionnelle à la Date de Réalisation de la Fusion sur la base des comptes individuels disponibles au 30 juin 2018.

2.1.1. Les immobilisations incorporelles

en ce compris le bénéfice et la charge de tous accords, traités, marchés et contrats conclus avec des tiers

	Valeur nette comptable au 30/06/2018	Valeur réelle au 30/06/2018	Valeur réelle estimée à la Date de Réalisation de la Fusion
Concessions, brevets et droits similaires	49 526	49 526	-
Actif incorporel	-	12 478 562	-
a. Immobilisations incorporelles	49 526	12 528 088	-

Les immobilisations incorporelles sur la base des valeurs prévisionnelles à la Date de Réalisation sont apportées globalement pour 0 €.

2.1.2. Les immobilisations corporelles

	En €		
	Valeur nette comptable au 30/06/2018	Valeur réelle au 30/06/2018	Valeur réelle estimée à la Date de Réalisation de la Fusion
Terrains	79 412 043	98 178 084	91 167 888
Constructions	67 931 215	131 156 127	116 753 744
Autres immobilisations corporelles	124 916	124 916	81 606
Immobilisations corporelles en cours	1 491 334	1 491 334	1 781 450
b. Immobilisations corporelles	148 959 508	230 950 461	209 784 688

Les éléments corporels ci-dessus sont apportés globalement pour 209.784.688,08 €, étant précisé que la réévaluation des terrains et des constructions a été faite sur la base des dernières expertises ou justes valeurs des immeubles au 30 juin 2018 ainsi que des événements connus à ce jour pouvant avoir un impact sur celles-ci.

La désignation de l'ensemble des immobilisations corporelles apportées par Affine figurent en **Annexe 2.1.2.**

2.1.3. Les immobilisations financières

	En €		
	Valeur nette comptable au 30/06/2018	Valeur réelle au 30/06/2018	Valeur réelle estimée à la Date de Réalisation de la Fusion
Titres de participation	59 262 964	126 114 022	114 105 257
Autres titres immobilisés	712	712	661
Autres immobilisations financières	2 779 208	2 659 903	3 159 903
c. Immobilisations financières	62 042 884	128 774 637	117 265 821

Les immobilisations financières ci-dessus sont apportées globalement pour 117.265.821 €, étant précisé que les participations ont été réévaluées sur la base des dernières expertises ou justes valeurs des immeubles sous-jacents (c'est-à-dire les immeubles détenus par les sociétés émettrices des titres détenus par la Société Absorbée) au 30 juin 2018 ainsi que des événements connus à ce jour pouvant avoir un impact sur celles-ci.

Le détail des titres de participation détenus et apportés par Affine figurent en **Annexe 2.1.3.**

2.1.4. Les actifs circulants et charges à répartir

	En €		
	Valeur nette comptable au 30/06/2018	Valeur réelle au 30/06/2018	Valeur réelle estimée à la Date de Réalisation de la Fusion
Créances clients et comptes rattachés	2 973 815	2 973 815	2 815 290
Autres créances	102 827 116	98 030 808	105 156 882
Valeurs mobilières de placement	289 203	289 202	316 625
Disponibilités	749 678	749 678	(2 031 105)
Charges constatées d'avance	2 408 980	775 622	-
d. Actifs circulants	109 248 792	102 819 125	106 257 692

Les actifs circulants ci-dessus sont apportés globalement pour 106.257.692 €.

	En €		
	Valeur nette comptable au 30/06/2018	Valeur réelle au 30/06/2018	Valeur réelle estimée à la Date de Réalisation de la Fusion
Charges à répartir	2 293 965	-	-
e. Charges à répartir	2 293 965	-	-

Les charges à répartir ci-dessus sont apportées globalement pour 0 €

Valeur prévisionnelle totale des biens et droits d'Affine (somme de a à e) : 433.308.201 €.

D'une manière générale, l'apport au titre de la fusion fait par Affine à la Société de la Tour Eiffel comprend l'ensemble des biens et droits ci-dessus désignés ou ceux qui en seront la représentation à la Date de Réalisation de la Fusion, sans aucune exception ni réserve.

2.2. Eléments de passif

La Société Absorbante prendra en charge le passif de la Société Absorbée à la Date de Réalisation de la Fusion, dont la valeur réelle prévisionnelle à cette date figure dans les états financiers prévisionnels ci-après.

Le passif prévisionnel de la Société Absorbée à la Date de Réalisation de la Fusion comprend les éléments suivants dont la valeur réelle prévisionnelle figure ci-après, cette énumération ne pouvant être considérée comme limitative.

2.2.1. Autres fonds propres

	En €		
	Valeur nette comptable au 30/06/2018	Valeur réelle au 30/06/2018	Valeur réelle estimée à la Date de Réalisation de la Fusion
Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI)	75 000 000	75 000 000	75 000 000
Obligations remboursables en actions (ORA)	3 620 000	3 620 000	3 620 000
Intérêts courus sur TSDI	564 037	564 037	573 079
Intérêts courus sur ORA	20 423	20 423	154 718
f. Autres fonds propres	79 204 460	79 204 460	79 347 797

Les éléments ci-dessus sont apportés globalement pour : 79.347.797 €

2.2.2. Les provisions pour risques et charges

	En €		
	Valeur nette comptable au 30/06/2018	Valeur réelle au 30/06/2018	Valeur réelle estimée à la Date de Réalisation de la Fusion
Provisions pour retraite	73 141	73 141	72 182
Provisions pour risques et charges	379 997	379 997	445 555
g. Provisions pour risques et charges	453 138	453 138	517 737

Les éléments ci-dessus sont apportés globalement pour : 517.737 €

2.2.3. Les dettes

	En €		
	Valeur nette comptable au 30/06/2018	Valeur réelle au 30/06/2018	Valeur réelle estimée à la Date de Réalisation de la Fusion
Emprunts obligataires	5 070 712	5 070 712	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	149 933 386	149 933 386	122 615 308
Emprunts et dettes financières divers	24 887 801	24 887 801	12 141 553
Avances et acomptes reçus sur commandes	178 237	178 237	252 297
Dettes fournisseurs	2 420 328	2 420 328	6 923 021
Dettes fiscales et sociales	1 396 411	1 396 411	1 930 907
Dettes sur immobilisations	2 743 654	2 743 654	3 818 514
Autres dettes	19 759 617	17 850 552	13 909 362
Produits constatés d'avance	867 759	867 759	466 898
h. Dettes	207 257 905	205 348 842	162 057 860

Les dettes ci-dessus sont apportées globalement pour : 162.057.860 €

Montant total prévisionnel du passif d'Affine (g + h) : 162.575.597 €

D'une manière générale, les éléments de passifs transférés par Affine à la Société de la Tour Eiffel comprennent l'ensemble des provisions et dettes ci-dessus désignées ou celles qui en seront la représentation à la Date de Réalisation de la Fusion, sans aucune exception ni réserve, ainsi que tout passif complémentaire qui serait notamment apparu depuis la date d'arrêté des comptes utilisés pour établir les conditions de la Fusion ou non connu à ce jour.

2.3. Actif net apporté

En l'absence de garantie d'actif net, afin de s'assurer de la libération de l'augmentation de capital de la Société de la Tour Eiffel et compte tenu de l'aléa inhérent à l'établissement de tous états financiers prévisionnels, un abattement technique forfaitaire d'un montant de 100 millions d'euros a été appliqué sur la valeur réelle estimée d'actif net apporté.

Le montant de l'actif net prévisionnel apporté par la Société Absorbée est évalué comme suit :

Montant de l'actif prévisionnel estimé	433.308.201 €
- Montant du passif prévisionnel estimé transmis (g+h)	-162.575.597 €
- Titres Subordonnés à Durée Indéterminée et ORA (f).....	- 79.347.797 €
Soit un actif net prévisionnel estimé s'élevant à :.....	191.384.807 €
- Abattement technique forfaitaire.....	- 100.000.000 €
Soit un actif net prévisionnel apporté s'élevant à :.....	91.384.807 €

La différence entre l'actif net prévisionnel retenu (après abattement) et l'actif net définitif à la Date de Réalisation de la Fusion constituera un ajustement, qui ne pourra être qu'à la hausse, de la prime de Fusion résultant de l'augmentation de capital mentionnée à l'article 5.1 ci-après.

2.4. Engagements hors bilan

Indépendamment de l'actif et du passif ci-dessus désignés, la Société de la Tour Eiffel bénéficiera des engagements reçus par Affine et sera substituée à Affine dans la charge des engagements donnés par cette dernière énumérés en **Annexe 2.4.**

A la date du présent Traité, Affine n'a connaissance d'aucun sinistre, réclamation ou litige susceptible d'avoir un impact sensible sur l'actif net prévisionnel apporté et dont les montants en jeu n'auraient pas été provisionnés dans les comptes individuels au 30 juin 2018.

3. PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE - EFFET IMMEDIAT

Du point de vue juridique, la Société Absorbante sera propriétaire et aura la jouissance des biens et droits apportés par la Société Absorbée à compter de la Date de Réalisation de la Fusion.

Du point de vue comptable et compte tenu de l'effet immédiat de la Fusion, il est stipulé que toutes les opérations réalisées jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion seront considérées comme l'ayant été, tant pour ce qui concerne l'actif que le passif, par la Société Absorbée.

De même, toutes les dettes et charges de la Société Absorbée dont l'origine serait antérieure à la Date de Réalisation de la Fusion, y compris celles qui auraient été omises dans les états financiers prévisionnels de la Société Absorbée, seront considérées, du seul point de vue comptable, comme supportées par la Société Absorbée.

En conséquence, tous accroissements, droits et investissements nouveaux, tous profits, charges et dépenses, y compris tout passif, nés avant la Date de Réalisation de la Fusion et qui n'auraient pas été pris en compte dans les états financiers prévisionnels utilisés pour établir les valeurs prévisionnelles des apports seront, d'un point de vue comptable, activement et passivement considérés comme étant pour le compte de la Société Absorbée et pris en compte dans l'évaluation définitive des apports.

La Société Absorbante et la Société Absorbée entendent se prévaloir en matière fiscale du même effet immédiat que celui convenu sur le plan comptable.

4. CHARGES ET CONDITIONS

4.1. En ce qui concerne la Société Absorbante

La Fusion est faite sous les charges et conditions ordinaires 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 :

1. La Société Absorbante prendra les biens et droits qui lui sont apportés dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation de la Fusion sans pouvoir demander aucune indemnité pour quelque cause que ce soit notamment vis-à-vis de la Société Absorbée, ses actionnaires et dirigeants.
2. La Société Absorbante exécutera à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, tous traités, marchés et conventions intervenus avec les tiers, y compris les fournisseurs, prestataires etc., relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, toutes assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques. 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, sans recours contre cette dernière.
3. La Société Absorbante sera subrogée, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, dans le bénéficiaire et la charge des contrats de toute nature liant la Société Absorbée à des tiers pour l'exploitation de son activité. La Société Absorbante fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, la Société Absorbée s'engageant, pour sa part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, avant sa dissolution, les démarches raisonnables en vue du transfert de ces contrats.

En ce qui concerne les contrats de prêt souscrits par la Société Absorbée et ses filiales visés en **Annexe 2.1.2**, qui comportent des clauses restreignant leur libre transmission à la Société Absorbante (notamment des clauses d'exigibilité en cas de changement de contrôle de l'emprunteur), les parties au Traité coopéreront pleinement afin d'obtenir de chacun des prêteurs au titre de ces contrats, au plus tard huit (8) jours avant la Date de Réalisation de la Fusion, qu'il consente à la transmission de son contrat de prêt à la Société Absorbante et renonce aux clauses d'exigibilité applicables en cas de changement de contrôle de la Société Absorbée. A cet effet, les parties au Traité accompliront toutes démarches conjointes auprès des prêteurs concernés et leur fourniront en temps utiles toutes informations ou confirmations qu'ils pourraient leur demander. Les prêteurs pourront soit consentir à la transmission du contrat de prêt soit la refuser. En cas de refus de la part de certains prêteurs,

la Société Absorbante fera son affaire personnelle du remboursement des créances devenues exigibles à l'issue de la Fusion en vertu des contrats de prêts concernés.

Le montant total des engagements du Groupe Affine au titre des contrats de prêt comportant des clauses restreignant leur libre transmission s'élève à 164.762.449 € et le montant total des encours de prêts au 30 octobre 2018, en ce compris les lignes de découvert, est de 379.535.690 €.

4. La Société Absorbante se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les biens et droits apportés, et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.
5. La Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant des actes et conventions passés par la Société Absorbée. Elle sera de même subrogée dans le bénéfice de tous droits de créance compris dans les apports effectués. Enfin, elle sera subrogée dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux biens et droits de la Société Absorbée.
6. La Société Absorbante supportera et acquittera, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, 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 qui lui sont apportés.
7. Par le seul effet de la Fusion, les titres financiers et droits détenus par la Société Absorbée dans des sociétés tierces ou dont la Société Absorbée serait titulaire seront transférés au profit de la Société Absorbante laquelle deviendra directement actionnaire ou associé de ces sociétés ou détentrice et/ou titulaire de ces droits sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires et contractuelles applicables. La Société Absorbante et la Société Absorbée se conformeront aux dispositions législatives, réglementaires, statutaires et contractuelles relatives à la transmissibilité des titres financiers et droits notamment celles relatives aux agréments et droits de préemption s'ils sont applicables en cas de fusion.
8. La Société Absorbante aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux qui lui sont apportés, le cas échéant, et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de la Fusion, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.
9. La Société Absorbante sera substituée à la Société Absorbée dans tous les droits et obligations au titre du droit d'occupation sous quelque forme que ce soit (bail, location, domiciliation...) de biens immobiliers dont la Société Absorbée est titulaire.

La Société Absorbante disposera seule de la propriété des marques, brevets, noms de domaines ainsi que des autres droits de propriété intellectuelle de la Société Absorbée à compter de la Date de Réalisation de la Fusion et elle sera substituée et subrogée dans tous les droits et obligations relevant de conventions relatives à ces éléments incorporels conclues avec des tiers.

10. La Société Absorbante prendra tous les contrats de travail et les accords collectifs conclus par la Société Absorbée avec tous les droits individuels acquis et autres indemnités spécifiques prévues notamment en vertu de ces contrats conformément à l'article L. 1224-1 du Code du travail. La liste des contrats de travail et des accords collectifs conclus par la Société Absorbée à la date du Traité est susceptible d'évoluer jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion pour inclure les salariés qui rejoindront la Société Absorbée et tenir compte des départs éventuels

intervenant avant cette date. La Société Absorbante sera seule tenue au paiement de l'intégralité des sommes dues aux salariés transférés en application des dispositions légales, conventionnelles et/ou contractuelles, quand bien même ces sommes se rapporteraient à une période antérieure à la Date de Réalisation de la Fusion.

11. La Société Absorbante sera tenue à la totalité du passif de la Société Absorbée, tel que ce passif existera à la Date de Réalisation de la Fusion, 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.

Le montant du passif figurant à l'article 2.2 ci-dessus est mentionné à titre indicatif et ne constitue pas une reconnaissance de dettes à l'égard de créanciers, lesquels seront tenus dans tous les cas d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-14 du Code de commerce, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, la Société Absorbante sera débitrice des créanciers non obligataires de la Société Absorbée au lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard. Les créanciers non obligataires de la Société Absorbante et de la Société Absorbée dont la créance serait antérieure à la publicité donnée au Traité pourront former opposition à la Fusion dans un délai de trente jours à compter de la dernière insertion ou de la mise à disposition du public du Traité sur le site Internet de la Société Absorbante et de la Société Absorbée.

Dans le cas où il se révélerait une différence en plus ou en moins, entre les passifs déclarés et les sommes réclamées par les tiers et reconnues exigibles, la Société Absorbante sera tenue d'acquitter tout excédent de passif et bénéficiera de toute réduction de passif.

12. La Société Absorbante sera substituée à la Société Absorbée dans les litiges et dans les actions judiciaires en cours ou nouvelles, tant en demande qu'en défense, devant toutes juridictions.
13. La Société Absorbante sera substituée à la Société Absorbée dans les cautions données et plus généralement dans les garanties et engagements de toute nature contractés par la Société Absorbée.
14. A compter de la Date de Réalisation de la Fusion, la Société Absorbante donnera accès, à tout ancien administrateur ou dirigeant de la Société Absorbée qui en ferait la demande, à tous documents relatifs à la Société Absorbée, à ses activités et opérations, pouvant lui être utile ou nécessaire pour organiser sa défense, en cas d'investigation ou réclamation de toute nature de la part de toute personne ou autorité au titre des fonctions qu'il a exercées au sein de la Société Absorbée.

4.2. En ce qui concerne la Société Absorbée

La Fusion est faite sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et, en outre, sous celles qui figurent dans le Traité.

Le représentant de la Société Absorbée oblige celle-ci, avant sa dissolution :

- sous réserve de toutes restrictions légales, réglementaires ou contractuelles, à fournir à la Société Absorbante tous renseignements dont elle pourrait avoir besoin et lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours nécessaires pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet du Traité ;

- 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 raisonnablement nécessaires ultérieurement ;
- au cas où la transmission de certains contrats ou de certains biens serait subordonnée à un accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, sans préjudice des stipulations de l'article 4.1.3 ci-dessus, à solliciter en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires.

4.3. Engagements réciproques des parties

Sous réserve de toutes restrictions légales, réglementaires ou contractuelles applicables, jusqu'à la Date de Réalisation de la Fusion, la Société Absorbante et la Société Absorbée s'obligent chacune :

- à poursuivre l'exploitation de leur activité selon le cours normal de leurs affaires et à ne rien faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner sa dépréciation, en dehors (i) des opérations de gestion courante ou (ii) des opérations préalablement autorisées par ses organes de gouvernance et en cours d'exécution à la date du présent Traité ;
- à n'effectuer aucune distribution quelle que soit sa nature ;
- à n'effectuer aucun acte de disposition de leur patrimoine, en dehors (i) des opérations courantes ou (ii) des opérations préalablement autorisées par ses organes de gouvernance et en cours d'exécution à la date du présent Traité ou susceptibles de l'être avant la Date de Réalisation de la Fusion, sans obtenir le consentement préalable de l'autre partie et à ne contracter aucun emprunt en-dehors du cours normal de leurs affaires ou préalablement autorisées par ses organes de gouvernance sans le même consentement ;
- à coopérer en vue d'effectuer toute démarche nécessaire ou utile à la réalisation de la Fusion et d'une manière générale en vue de la bonne exécution de la Fusion.

Les opérations autorisées par les organes de gouvernance de la Société Absorbée et en cours d'exécution à la date du présent Traité ou susceptibles de l'être avant la Date de Réalisation de la Fusion sont listées en **Annexe 4.3**.

5. REMUNERATION DES APPORTS

5.1. Augmentation de capital de la Société Absorbante

L'exercice du droit au remboursement en action des ORA ayant été suspendu par décision du conseil d'administration d'Affine à compter du 27 octobre 2018 en application des articles L. 225-149-1 et R. 225-133 du Code de commerce, le capital d'Affine à la date du Traité est divisé en 10.056.071 actions, y inclus les actions propres qu'elle détient, affectées au contrat de liquidité géré par Invest Securities. Le nombre d'actions auto-détenues ne pourra, en tout état de cause, excéder 30.168 à la Date de Réalisation de la Fusion.

Les actions auto-détenues par la Société Absorbée dans le cadre de son contrat de liquidité seront affectées à l'exécution du plan d'attribution d'actions gratuites préalablement à la Date de Réalisation de la Fusion et en conséquence ne seront pas annulées en application de l'article L. 236-3 du Code de commerce.

Conformément à la parité d'échange ci-dessus arrêtée, les actionnaires d'Affine recevront, en échange des 10.056.071 actions composant le capital social de cette dernière à la Date de Réalisation de la Fusion,

3.352.023 actions nouvelles de la Société de la Tour Eiffel

à émettre par cette dernière à titre d'augmentation de capital.

Le capital de la Société de la Tour Eiffel sera ainsi augmenté de 16.760.115 € et porté de 61.446.740 € à 78.206.855 €, divisé en 15.641.371 actions de 5 € de valeur nominale chacune.

Les actions nouvelles susvisées seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions ordinaires préalablement émises et composant le capital social de la Société de la Tour Eiffel. Elles porteront jouissance à compter de la Date de Réalisation de la Fusion. Elles seront entièrement libérées et émises libres de toute sûreté. Pour le surplus, elles seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la Société de la Tour Eiffel.

Les nouvelles actions de la Société de la Tour Eiffel seront admises aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris sur la même ligne de cotation que les actions ordinaires préalablement émises et composant le capital social de la Société de la Tour Eiffel (code ISIN : FR0000036816) au plus tard le deuxième jour d'ouverture du marché Euronext Paris suivant la Date de Réalisation de la Fusion. À ce titre, la Société de la Tour Eiffel s'engage (i) à faire le nécessaire auprès des organismes compétents, en particulier Euronext Paris, pour obtenir cette admission aux négociations dans les meilleurs délais à compter de la Date de Réalisation de la Fusion et (ii) à tenir Affine informée dans les plus brefs délais de toute diligence entreprise à cet égard avant la Date de Réalisation de la Fusion.

5.2. ORA et TSDI

5.2.1. Traitement des ORA

Le 15 octobre 2003, Affine a émis 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 €, pour une durée de vingt ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50 € par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4 % d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Le Conseil d'administration du 5 juin 2014 a statué sur le remboursement de 28 ORA en 17.472 actions nouvelles. Le Conseil d'administration du 28 juillet 2015 a statué sur le remboursement de 1.610 ORA en 1.004.640 actions nouvelles. A la date du Traité, il reste 362 ORA en circulation.

Conformément à l'article L. 228-101 du Code de commerce et en l'absence de disposition contraire des modalités des ORA, les porteurs d'ORA ne seront pas consultés sur le projet de Fusion.

La Société de la Tour Eiffel reprenant du fait de la Fusion les engagements souscrits par Affine aux termes de cette émission, il sera substitué à chaque ORA non remboursée à la Date de Réalisation de la Fusion une ORA assortie des mêmes termes et conditions, sous réserve du nombre maximal d'actions susceptibles d'être émises par remboursement des obligations remboursables en actions qui sera porté à 75.296 actions ordinaires de la Société de la Tour Eiffel.

Les termes et conditions des ORA, tels qu'ils sont décrits à l'Annexe 5.2, s'appliqueront mutatis mutandis chez la Société Absorbante.

5.2.2. Traitement des TSDI

Le 13 juillet 2007, Affine a émis 1.500 TSDI d'une valeur nominale de 50.000 € chacun, soit un montant total de 75 M€. Ces TSDI ont été placés auprès d'investisseurs et sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg. Les TSDI ont été émis pour une durée indéterminée et pourront notamment être remboursés en totalité et non en partie seulement, au gré d'Affine, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

Conformément aux modalités des TSDI émis par Affine et à l'article L. 228-65 du Code de commerce, la masse des porteurs de TSDI a été réunie en assemblée générale le 22 octobre 2018 afin de statuer sur le projet de Fusion. A cette occasion, l'assemblée générale de la masse des porteurs de TSDI ne s'est pas prononcée en faveur du projet de Fusion.

Par décision du 30 octobre 2018, le Conseil d'administration d'Affine a décidé de poursuivre les opérations de Fusion. Les porteurs de TSDI disposeront donc d'un délai de trente (30) jours à compter de la publication de cette décision pour former opposition à la Fusion, étant entendu que cette éventuelle opposition ne pourrait avoir pour conséquence d'interrompre ou suspendre la poursuite des opérations de Fusion.

La Société de la Tour Eiffel reprenant du fait de la Fusion les engagements souscrits par Affine aux termes de cette émission, il sera substitué à chaque TSDI non remboursé à la Date de Réalisation de la Fusion un TSDI assorti des mêmes termes et conditions.

Les termes et conditions des TSDI, tels qu'ils sont décrits à l'Annexe 5.2, s'appliqueront mutatis mutandis chez la Société Absorbante.

5.3. Droits de vote double

En présence d'une dérogation expresse, dans les statuts de la Société de la Tour Eiffel, à l'article L. 225-123 du Code de commerce, le droit de vote attaché aux actions de la Société de la Tour Eiffel est strictement proportionnel au capital qu'elles représentent et aucune action ne confère de droits de vote double.

A l'issue de la Fusion, les droits de vote double acquis par les actionnaires d'Affine seront perdus et les actions Affine bénéficiant d'un droit de vote double seront échangées contre des actions à droit de vote simple de la Société de la Tour Eiffel sur la base de la même parité d'échange que les actions Affine bénéficiant d'un droit de vote simple.

Par conséquent, les actionnaires d'Affine titulaires de droits de vote double seront convoqués en assemblée spéciale par le Conseil d'administration d'Affine, préalablement à la Fusion, à l'effet de se prononcer sur la perte des droits de vote double qui sera effective à l'issue de la Fusion et, plus généralement, d'approuver les termes du projet de Fusion.

5.4. Actions gratuites

A la suite des autorisations données par les assemblées générales des actionnaires d'Affine du 28 avril 2016 et du 27 avril 2017, le conseil d'administration d'Affine a mis en place courant 2017 un plan d'attribution gratuite d'actions Affine au profit de certains salariés et mandataires sociaux dans le cadre duquel :

- 2.050 actions gratuites ont été attribuées à certaines catégories de salariés par décision du conseil d'administration en date du 9 mars 2017 ;
- 9.000 actions gratuites ont été attribuées à Messieurs Alain Chaussard et Matthieu Evrard à la suite de l'extension du plan d'attribution gratuite d'actions aux mandataires sociaux par décision de l'assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2017 ;
- 12.450 actions gratuites ont été attribuées par décision du conseil d'administration en date du 27 février 2018 dont 9.000 actions à Messieurs Alain Chaussard et Matthieu Evrard et 3.450 actions à certaines catégories de salariés ; et
- 6.668 actions gratuites ont été attribuées à certaines catégories de salariés par décision du conseil d'administration.

Ces attributions s'élèvent à la date du Traité à 30.168 actions, soit l'intégralité des actions pouvant être attribuées aux salariés et mandataires sociaux d'Affine en vertu des décisions d'assemblée générale d'Affine du 28 avril 2016 et du 27 avril 2017.

La période d'acquisition des droits étant de 24 mois, aucune action Affine n'a été affectée à ce jour à ce plan. A la Date de Réalisation de la Fusion, la totalité des actions auto-détenues par Affine sera affectée au plan d'actions gratuites existant. Il est précisé que le nombre d'actions auto-détenues par Affine à la Date de Réalisation ne pourra, en tout état de cause, excéder 30.168.

Si le nombre d'actions auto-détenues par Affine à la Date de Réalisation de la Fusion était inférieur au nombre d'actions gratuites attribuées par Affine, le solde d'actions nécessaire à la livraison de l'intégralité des actions gratuites sera émis par la Société de la Tour Eiffel ou acquis par elle sur le marché préalablement ou à la date de livraison desdites actions gratuites.

Le Conseil d'administration d'Affine a décidé, compte tenu de l'opération de Fusion, de supprimer avec effet rétroactif la condition de présence attachée aux actions gratuites pendant leur période d'acquisition, en cas de départ contraint du bénéficiaire.

A compter de la Date de Réalisation de la Fusion, la Société de la Tour Eiffel sera substituée à Affine pour le respect des droits et obligations résultant de ce plan, étant entendu qu'à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, il sera substitué aux actions gratuites d'Affine dont l'attribution a été décidée par le conseil d'administration d'Affine des actions de la Société de la Tour Eiffel, conformément à la parité d'échange ci-dessus arrêtée.

5.5. Prime de fusion

Le montant de la prime de fusion sera égal à la différence entre :

- d'une part, la valeur d'actif net définitive du patrimoine transmis par Affine à la Date de Réalisation de la Fusion ;
- et d'autre part, la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital par la Société de la Tour Eiffel.

A titre purement indicatif, sur la base de l'actif net prévisionnel du patrimoine transmis par Affine tel que figurant à l'article 2 ci-dessus, la différence entre :

- d'une part, la valeur d'actif net prévisionnelle du patrimoine transmis par Affine, soit : 91.384.807 €
 - et d'autre part, la valeur nominale des actions créées à titre d'augmentation de capital par la Société de la Tour Eiffel, soit : 16.760.115 €
- constituera une prime de Fusion provisoire d'un montant de : **74.624.692 €**

qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante en compte « prime de fusion » et sur laquelle portera les droits des actionnaires de la Société de la Tour Eiffel anciens et nouveaux.

La prime de Fusion définitive à la Date de Réalisation de la Fusion ne pourra être modifiée qu'à la hausse compte tenu de l'abattement technique forfaitaire mentionné à l'article 2.1 ci-dessus.

Il sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires de la Société Absorbante d'autoriser son Conseil d'administration à imputer l'ensemble des droits et frais occasionnés par la Fusion sur le montant de la prime de Fusion et de prélever, le cas échéant, sur ladite prime de Fusion les sommes nécessaires à la dotation de la réserve légale ainsi qu'à toute affectation conforme aux règles en vigueur.

6. TRANSFERT DES SALARIES

A la Date de Réalisation de la Fusion, la Société Absorbante reprendra l'ensemble des contrats de travail en cours conclus par la Société Absorbée avec tous les engagements et obligations qui y sont attachés, ainsi que l'ensemble des obligations de la Société Absorbée vis-à-vis de ces salariés.

La Société Absorbante déclare avoir parfaite connaissance de toutes indemnités spécifiques qui ont pu être consenties par la Société Absorbée à ses salariés ou à tout salarié de son groupe.

7. DECLARATIONS

7.1. Déclarations de la Société Absorbée

La Société Absorbée déclare :

- qu'elle a la capacité et a obtenu les autorisations nécessaires de ses organes sociaux compétents pour signer et exécuter le Traité ;
- qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements, ni ne fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, ou d'une procédure collective et, de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- qu'elle n'est, à sa connaissance à la date du Traité, susceptible d'être l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver significativement ou interdire l'exercice de son activité ;
- qu'elle est propriétaire, directement ou indirectement par l'intermédiaire de ses filiales, des biens immobiliers apportés et qu'à sa connaissance à la date du Traité, son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation ;

- que l'origine de propriété des biens immobiliers a été établie par un notaire qui sera en outre chargé de procéder aux publicités foncières consécutives à la réalisation de la Fusion.

7.2. Déclarations de la Société Absorbante

La Société Absorbante déclare :

- qu'elle a la capacité et a obtenu les autorisations nécessaires de ses organes sociaux compétents pour signer et exécuter le Traité ;
- qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements, ni ne fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, ou d'une procédure collective et, de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- qu'elle n'est actuellement, ni, à sa connaissance à la date du Traité, susceptible d'être ultérieurement l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver significativement ou interdire l'exercice de son activité ;
- qu'à sa connaissance à la date du Traité, son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure d'expropriation.

8. DISSOLUTION DE LA SOCIETE ABSORBEE

Affine se trouvera dissoute de plein droit à la Date de Réalisation de la Fusion dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Du fait de la reprise par la Société de la Tour Eiffel de la totalité de l'actif et du passif d'Affine, la dissolution de cette dernière ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

9. CONDITIONS SUSPENSIVES

La Fusion est soumise aux conditions suspensives ci-après :

- a. l'enregistrement par l'Autorité des Marchés Financiers du document d'information à destination des actionnaires de la Société Absorbante qui sera établi en vue de l'admission des actions à émettre en rémunération de la Fusion (Document E) ;
- b. la décision de l'Autorité des Marchés Financiers constatant qu'il n'y a pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait en application de l'article 236-6 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, purgée de tout recours avant l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société de la Tour Eiffel appelée à approuver la Fusion ;
- c. l'approbation de la Fusion et de la perte corrélative des droits de vote double par l'assemblée spéciale des actionnaires titulaires de droits de vote double de la Société Absorbée ;
- e. l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Absorbée ;
- f. l'approbation de la Fusion par l'assemblée générale extraordinaires des actionnaires de la Société Absorbante, qui décideront l'augmentation de capital de cette dernière en conséquence de la Fusion.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, la réalisation des conditions suspensives susvisées n'aura pas d'effet rétroactif.

La constatation matérielle de la réalisation des conditions suspensives susvisées et de la réalisation définitive de la Fusion pourra être établie, vis-à-vis de quiconque, par tous moyens appropriés et notamment, pour ce qui concerne les assemblées générales par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes des procès-verbaux.

Les engagements des parties à la Fusion seraient caducs si l'une ou l'autre des trois premières conditions suspensives susvisées n'était pas satisfaite préalablement à la tenue des assemblées générales extraordinaires des actionnaires des sociétés parties à la Fusion. Par ailleurs, tout événement qui entraînerait un retard dans la réalisation de la Fusion tel que celle-ci ne pourrait pas être réalisée au plus tard le 21 décembre 2018 entraînerait la caducité du Traité et, en conséquence, ferait échouer la Fusion. Dans le cas précité, comme en cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives, chaque partie à la Fusion conservera à sa charge les honoraires et frais de ses conseils (notamment avocats, commissaires aux comptes, experts comptables), les honoraires des commissaires à la Fusion étant répartis à parts égales entre les deux parties.

Conformément à l'article L. 236-4 du Code de commerce, la Fusion et la dissolution de la Société Absorbée qui en résulte seront réalisées de plein droit à la date de la plus tardive des assemblées générales extraordinaires ou spéciale approuvant la Fusion.

10. DATE BUTOIR

Si une ou plusieurs conditions suspensives n'étaient pas réalisées le 21 décembre 2018 au plus tard, le Traité sera caduc de plein droit et la Société Absorbante et la Société Absorbée ne seront plus liées par aucune obligation stipulée par lui.

11. REGIME FISCAL

11.1. Dispositions générales

Il est précisé que la Société Absorbante et la Société Absorbée sont toutes deux soumises au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Le représentant de la Société de la Tour Eiffel et le représentant d'Affine (jusqu'à sa dissolution) obligent respectivement celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire, le cas échéant, pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive des apports faits à titre de Fusion, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après, et, le cas échéant, en ce qui concerne toute autre obligation résultant de l'application du régime fiscal des SIIC.

La Société Absorbée déclare à la Société Absorbante qu'à la date du Traité, il n'existe aucune opération antérieure non prescrite placée sous un régime fiscal de faveur lequel serait susceptible d'être remis en cause par la Fusion.

11.2. Impôts directs

Ainsi qu'il résulte de l'article 1.2 ci-dessus, la Fusion prendra effet, au plan fiscal, à la Date de Réalisation de la Fusion.

Les soussignés ès qualités, au nom des sociétés qu'ils représentent, déclarent soumettre la Fusion au régime fiscal de faveur prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts, en application de l'article 208 C bis du CGI.

A cet effet, la Société Absorbante, prend l'engagement, le cas échéant :

- de reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la Société Absorbée, et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la Fusion, ainsi que la réserve spéciale où cette société aura porté les plus-values à long terme soumises antérieurement à l'impôt sur les sociétés aux taux réduits prévus par l'article 219 I-a du Code Général des Impôts ainsi que le cas échéant la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code Général des Impôts ;
- de se substituer à la Société Absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition chez cette dernière ;
- de calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont apportées d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée ;
- de réintégrer dans ses bénéfices imposables, dans les conditions fixées par l'article 210 A-3-d du Code Général des Impôts, les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. La Société Absorbante précise que cet engagement comprend l'obligation qui lui est faite, en vertu des dispositions de l'article 210 A-3-d précité, de procéder, en cas de cession de l'un des biens amortissables apportés, à l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value d'apport éventuelle afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée à la date de ladite cession ;
- d'inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée. A défaut, elle doit comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération 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 écritures de la Société Absorbée.

La Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent également, en tant que de besoin, qu'elles entendent bénéficier des dispositions de l'article 210 B bis du Code général des impôts. La Société Absorbante et la Société Absorbée s'engagent donc à ce que la Société Absorbante conserve les titres éventuellement apportés par la Société Absorbée qui sont représentatifs d'apports partiels d'actifs et sont grevés de l'engagement de conservation de trois ans mentionné à l'article 210 B du Code Général des Impôts jusqu'à l'expiration de ce délai.

Plus généralement, la Société Absorbante déclare reprendre intégralement le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Absorbée à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal particulier.

La Société Absorbante est soumise aux obligations faisant l'objet de l'article 54 septies - I et II, du Code Général des Impôts dont le texte est le suivant :

Article 54 septies :

- I. Les entreprises placées sous l'un des régimes prévus par les 5 bis, et 7 à 7 ter de l'article 38, l'article 38 septies, le II bis de l'article 208 C et les articles 151 octies, 151 octies A, 151 octies B, 210 A, 210 B, 210 D et 238 quater K du présent code doivent joindre à leur déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés. Un décret précise le contenu de cet état.
- II. Les plus-values dégagées sur des éléments d'actif non amortissables à l'occasion d'opérations d'échange, de cessions, de fusion, d'apport, de scission, de transformation et dont l'imposition a été reportée, par application des dispositions des 5 bis, et 7 à 7 ter de l'article 38, de l'article 38 septies, du 2 de l'article 115, du II bis de l'article 208 C et de celles des articles 151 octies, 151 octies A, 151 octies B, 210 A, 210 B, 210 D, 248 A et 248 E sont portées sur un registre tenu par l'entreprise qui a inscrit ces biens à l'actif de son bilan. Il en est de même des plus-values dégagées sur des éléments d'actif non amortissables résultant du transfert dans ou hors d'un patrimoine fiduciaire et dont l'imposition a été reportée par application de l'article 238 quater B ou de l'article 238 quater K. Lorsque l'imposition est reportée en application de l'article 238 quater B, le registre est tenu par le fiduciaire qui a inscrit ces biens dans les écritures du patrimoine fiduciaire.

Ce registre mentionne la date de l'opération, la nature des biens transférés, leur valeur comptable d'origine, leur valeur fiscale ainsi que leur valeur d'échange ou leur valeur d'apport. Il est conservé dans les conditions prévues à l'article L. 102 B du livre des procédures fiscales jusqu'à la fin de la troisième année qui suit celle au titre de laquelle le dernier bien porté sur le registre est sorti de l'actif de l'entreprise ou du patrimoine fiduciaire. Il est présenté à toute réquisition de l'administration."

Conformément aux dispositions de l'article 1763 du CGI, le défaut de présentation du registre ou la production d'un registre comportant des renseignements incomplets ou inexacts est sanctionné par une amende égale à 5 % des sommes omises sur le registre.

Spécificités liées à l'application du régime fiscal des SIIC :

Conformément à l'article 208 C bis I 2^{ème} alinéa du CGI, la Société Absorbante prend l'engagement de se substituer à la Société Absorbée pour ses obligations de distribution prévues du deuxième au quatrième alinéa du II de l'article 208 C du CGI non satisfaites à la Date de Réalisation de la Fusion.

L'éventuelle plus-value dégagée par la Société Absorbante lors de l'annulation des titres qui correspondent à ses droits dans la Société Absorbée devra être distribuée à hauteur de 60 % de son montant par la Société Absorbante avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de sa réalisation. A défaut, l'exonération d'impôt sur les sociétés ne serait pas applicable à cette plus-value et la Société Absorbante s'engage à y appliquer l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

La Société Absorbante s'engageant à procéder aux distributions des résultats réalisés par la Société Absorbée, il ne sera donc pas tenu compte, pour la détermination du boni fiscal soumis à l'obligation de distribution de 60 %, du montant desdites distributions.

La plus-value fiscale d'annulation des titres sera, le cas échéant, déterminée par rapport à la valeur que les titres de la Société Absorbée avaient, du point de vue fiscal, à la date de leur annulation. La Société Absorbante majorera le boni comptable de fusion de l'éventuel écart de réévaluation relatif aux titres de la Société Absorbée et qui n'aurait pas été imposé lors de l'option pour le régime prévu à l'article 208 C du CGI, ainsi que de l'ensemble des plus-values portant sur ces mêmes titres qui auraient été antérieurement placées en report ou en sursis d'imposition et n'auraient pas encore été imposées à la date d'absorption de la Société Absorbée.

11.3. T.V.A.

La Société Absorbante et la Société Absorbée entendent bénéficier, au titre de la Fusion, du régime défini par l'article 257 bis du Code Général des Impôts aux termes duquel le transfert à titre onéreux ou à titre gratuit des éléments d'actif d'une universalité totale ou partielle de biens échappe à la TVA à condition d'intervenir entre deux sociétés redevables de la TVA, ce qui est le cas.

La Société Absorbante est réputée continuer la personne de la Société Absorbée. Elle devra donc, le cas échéant, procéder aux régularisations des droits à déduction et aux taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission d'universalité et qui auraient en principe incombé à la Société Absorbée si cette dernière avait continué à exploiter elle-même l'universalité.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article 287.5.c du Code Général des Impôts et au paragraphe 13 de l'instruction 3 A-6-06 du 20 mars 2006, la Société Absorbante et la Société Absorbée doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne « Autres opérations non imposables ».

La Société Absorbante, qui est réputée continuer la personne de la Société Absorbée, est le cas échéant tenue d'opérer au titre des biens d'investissement transmis, dans le délai de régularisation, les régularisations de la taxe antérieurement déduite exigibles en vertu de l'article 207 de l'annexe II au CGI.

11.4. Enregistrement

Au regard des droits d'enregistrement, la Fusion relève des dispositions de l'article 816 I du Code Général des Impôts.

11.5. Cotisations foncières des entreprises et cotisations sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)

La Société Absorbante sera tenue au respect des obligations de la Société Absorbée au titre de la CVAE, et devra souscrire la déclaration de valeur ajoutée dans les soixante jours de la réalisation de la Fusion.

11.6. Participation des employeurs à l'effort de construction

En application du BOI-TPS-PEEC-40 (§ n° 260 et 280), la Société Absorbante demande à être subrogée dans l'ensemble des droits et obligations de la Société Absorbée au regard de la participation des employeurs à l'effort de construction, et prend à cet effet l'engagement exprès de reprendre à son bilan les investissements réalisés antérieurement par la Société Absorbée au titre de la participation obligatoire et de se soumettre aux obligations pouvant incomber à la Société Absorbée du chef de ces investissements.

Il sera fait mention de cet engagement dans la déclaration de cessation souscrite par la Société Absorbante en application des articles 201 et 221 du Code général des impôts.

11.7. Intéressement et participation des salariés

La Société Absorbée n'a pas mis en place de système de participation des salariés, mais dispose d'un accord d'intéressement. La Société Absorbante dispose, pour sa part, d'un accord de participation et d'un accord d'intéressement.

La Société Absorbante s'engage à se substituer aux obligations de la Société Absorbée en vertu de tout accord d'intéressement en vigueur au sein de la Société Absorbante. Corrélativement, elle bénéficiera de tous droits de la Société Absorbée.

En application de l'article L. 3313-4 du Code du travail, si la Fusion rend objectivement impossible le maintien de l'accord d'intéressement de la Société Absorbée au sein de la Société Absorbante, cet accord cessera de produire ses effets à compter de la Date de Réalisation de la Fusion. Dans ce cas, les salariés de la Société Absorbée bénéficieront de l'accord d'intéressement, ainsi que de l'accord de participation, applicables au sein de la Société Absorbante.

11.8. Taxe d'apprentissage

La Société Absorbante s'engage à honorer les obligations afférentes aux rémunérations versées par la Société Absorbée au cours de l'année de la Fusion. La Société Absorbante devra donc réaliser dans les délais requis les dépenses libératoires, tant à raison des rémunérations allouées à ses propres salariés (y compris les anciens salariés de la Société Absorbée) que pour celles versées par la Société Absorbée au cours de l'année de la Fusion.

Il sera fait mention de cet engagement dans la déclaration de cessation souscrite par la Société Absorbante en application des articles 201 et 221 du Code général des impôts.

11.9. Participation au financement de la formation professionnelle continue

La Société Absorbante s'engage, pour le compte de la Société Absorbée, à transmettre à l'administration, dans les 60 jours de sa cessation d'activité, les informations relatives aux modalités d'accès à la formation professionnelle continue de ses salariés et à prendre en charge les versements restant dus le cas échéant par la Société Absorbée au titre de l'année en cours.

Il sera fait mention de cet engagement dans la déclaration de cessation souscrite par la Société Absorbante en application des articles 201 et 221 du Code général des impôts.

11.10. Affirmation de sincérité

Les parties affirment, en outre, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le Traité exprime l'intégralité de la rémunération des apports et du passif pris en charge.

12. GOUVERNANCE

La gouvernance de la Société Absorbante et la composition de son Conseil d'administration évolueront à l'issue de la réalisation de la Fusion.

Monsieur Alain Chaussard, vice-Président d'Affine, sera désigné en qualité de censeur au sein du Conseil d'administration de la Société de la Tour Eiffel à compter de la réalisation de la Fusion.

A l'issue de la Fusion et sous réserve d'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la Société de la Tour Eiffel, les statuts de la Société de la Tour Eiffel seront modifiés dans les termes prévus en **Annexe 12 (a)** afin de permettre la désignation de censeurs au sein du Conseil d'administration. Le règlement intérieur du Conseil d'administration sera également modifié dans les termes prévus en **Annexe 12 (b)** afin de prévoir les missions confiées aux censeurs et les modalités de leur rémunération.

Sous réserve de ce qui précède, il sera mis fin à l'intégralité des mandats sociaux des mandataires sociaux de la Société Absorbée à l'issue de la Fusion. A cet égard, la Société Absorbante prend acte que conformément à l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, le conseil d'administration de la Société Absorbée sera appelé à se prononcer, avant la Date de Réalisation, sur l'indemnité de cessation des fonctions du directeur général d'Affine et reconnaît à ce titre qu'une indemnité d'un montant de 320.000 € pourrait lui être due en cas de décision en ce sens du conseil d'administration de la Société Absorbée.

A la Date de Réalisation de la Fusion, il sera mis fin à la convention de prestations de services renouvelée le 30 avril 2015 (puis amendée le 3 février 2017) entre la Société Absorbée et la société MAB-FINANCES.

13. DISPOSITIONS DIVERSES

13.1. 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.

Elle remplira, dans les délais prescrits, les formalités légales et fera opérer toutes les publications prescrites par la loi en vue de rendre opposable aux tiers la dévolution des éléments d'actif et de passif découlant de la Fusion.

La Société Absorbante remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits à elle apportés.

13.2. Annexes

Les Annexes identifiées dans le Traité font partie intégrante du Traité et ont la même valeur contractuelle que si elles étaient expressément stipulées dans le corps du Traité.

13.3. Remise de titres

Il sera remis ou mis à la disposition de 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.

13.4. Renonciation à la faculté de renégociation

La Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent expressément accepter l'ensemble des risques afférents à la conclusion et à l'exécution du Traité et, en particulier, le fait que l'exécution du Traité pourrait devenir excessivement onéreuse pour une partie en cas de changement de circonstances imprévisibles à la date du Traité. En conséquence, elles s'engagent expressément à ne pas exercer la faculté de demander la renégociation du Traité, en application des dispositions de l'article 1195 du Code civil, et acceptent de supporter l'ensemble des conséquences financières qui pourraient résulter d'un changement de circonstances imprévisibles à la date du Traité, étant rappelé en tout état de cause que la réalisation de la Fusion nécessiterait l'approbation des assemblées générales extraordinaires des deux sociétés participant à la Fusion.

13.5. Frais

Si la Fusion se réalise, 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 par la Société Absorbante, ainsi que son représentant l'y oblige.

13.6. Election de domicile

Pour l'exécution du Traité et de ses suites, et pour toutes significations et notifications, la Société Absorbante et la Société Absorbée élisent domicile en leur siège respectif.

13.7. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie du Traité pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

En outre, le représentant de la Société Absorbée et le représentant de la Société Absorbante, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tout clerc de Notaire de toute étude notariale au rang des minutes duquel le Traité sera déposé, à l'effet :

- d'établir tous actes complétifs ou rectificatifs d'erreurs ou d'omissions relatifs à la désignation des biens et droits transmis,
- d'établir l'origine de propriété des immeubles,
- de rapporter, le cas échéant, toutes servitudes grevant lesdits immeubles,
- de faire toute rectification et déclaration qui pourraient être nécessaires pour les besoins de la publicité foncière.

13.8. Loi applicable - Attribution de juridiction

Le Traité est, pour sa validité, son interprétation et son exécution, soumis à la loi française.

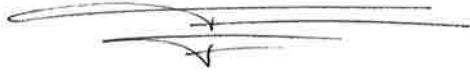
Les litiges auxquels pourraient donner lieu le Traité, ou qui pourront en être la suite ou la conséquence, et qui n'auront pu être réglés par une transaction seront soumis, dans les limites permises par la loi, à la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à Paris

Le 08/11/2018

En six exemplaires originaux, dont un (1) pour la Société Absorbante, un (1) pour la Société Absorbée, deux (2) pour le greffe du Tribunal de Commerce et un (1) pour l'enregistrement

**Pour Société de la Tour Eiffel
Société Absorbante**



Thomas Georgeon
Directeur Général

**Pour Affine
Société Absorbée**



Matthieu Evrard
Directeur Général

Traité de fusion par voie d'absorption de la société Affine par la Société de la Tour Eiffel

Annexe 1.3

Méthode de détermination de la valeur réelle de l'actif net prévisionnel apporté

Les comptes estimés à la Date de Réalisation de la Fusion de la Société Absorbée ont été établis exclusivement aux fins de leur inclusion dans le Traité relatif au projet de fusion d'Affine avec la Société Tour Eiffel, conformément au règlement n°2004-01 du comité de la réglementation comptable et à l'avis CU CNC n°2005-C, afin de fournir une estimation de la valeur réelle des actifs et passifs de la Société Absorbée à la date d'effet de la fusion, celle-ci correspondant à la Date de Réalisation de la Fusion (« **Valeur réelle estimée à la date d'effet de la Fusion** »).

Les valeurs réelles définitives d'apport pourraient sensiblement différer de la Valeur réelle estimée à la date d'effet de la Fusion en raison de divers facteurs dont notamment l'évolution de la conjoncture générale économique, financière ou des conditions de marché ainsi que d'autres changements dans la marche des affaires, les variations de prix, les variations sur les marchés immobiliers, les changements dans le niveau de la demande, les changements dans les performances financières des principaux clients de la Société Absorbée, les changements dans l'environnement juridique, réglementaire, fiscal et institutionnel ainsi que de nombreux autres facteurs qui dépendent principalement de variables que la Société Absorbée ne peut pas contrôler et qui peuvent impliquer des situations que la Société Absorbée ne peut pas prévoir.

La Valeur réelle estimée à la date d'effet de la Fusion a été établie conformément aux principes comptables français appliqués dans la préparation du bilan individuel de la Société Absorbée au 30 juin 2018, avec la prise en compte de retraitements IFRS retenus pour l'établissement des comptes consolidés, qui permettent de refléter la valeur réelle des opérations, et des évaluations des experts immobiliers au 30 juin 2018 établies selon leurs normes professionnelles ainsi que des événements connus à ce jour pouvant avoir un impact sur celles-ci.

En ce qui concerne les impôts provenant des revenus locatifs, l'exemption SIIC s'applique.

Seules les valeurs de deux actifs ont été réajustées : la valeur de l'actif de St Julien les Metz a été réajustée à la baisse d'un montant de 943.000 € et la valeur de l'actif de Nantes Kibori a été réajustée à la hausse d'un montant de 2.025.374 €.

De manière générale, aucune hypothèse de valorisation des éléments de couverture n'a été prise.

Traité de fusion par voie d'absorption de la société Affine par la Société de la Tour Eiffel

Annexe 1.5 Détermination de la parité d'échange

La parité d'échange, fixant la rémunération des actifs et passifs apportés, a été déterminée d'un commun accord entre les deux sociétés participant à la Fusion.

1. Critères retenus pour la comparaison des sociétés

Afin d'établir la parité d'échange, la performance historique et les situations comparées d'Affine et de Société de la Tour Eiffel ont été examinées, à travers notamment l'étude de leurs données financières historiques telles qu'elles ressortent de leurs états financiers publiés (rentabilité, endettement...), l'analyse de leur situation patrimoniale (taux d'occupation des immeubles, aspects environnementaux, localisation des actifs...) et les sensibilités comparées aux variations de taux. Les cours de bourse et volumes historiques des actions Affine et Société de la Tour Eiffel ont également été pris en compte.

La parité d'échange a été déterminée suivant l'approche multicritères suivante :

- la valeur des ANR EPRA par action ;
- l'évolution des cours de bourse ;
- le montant des distributions de dividendes ;
- les bénéfices nets courants par action ;
- les transactions récentes sur les actions de la Société de la Tour Eiffel et Affine.

2. Critères non retenus pour la comparaison des sociétés

Pour cette opération, un certain nombre de méthodes usuelles de valorisation ne sont pas pertinentes. Ainsi, l'approche de valorisation reposant sur une référence à des multiples de sociétés cotées comparables, ou des multiples de transactions comparables, reviendrait à appliquer le même multiple aux deux sociétés, ce qui aurait donné des résultats identiques aux parités calculées sur la base des agrégats retenus.

Par ailleurs, la parité de l'ANNR EPRA (actif net réévalué de liquidation EPRA) n'a pas été retenue dans la mesure où l'ajustement entre l'ANR (actif net réévalué) et l'ANNR EPRA d'Affine est principalement lié au retraitement de la juste valeur des TSDI (i) qui pourraient devoir être remboursés dans le cadre de la Fusion à leur valeur nominale, (ii) qui sont comptabilisés à leur valeur nominale dans les comptes IFRS, (iii) dont la valorisation est difficile à établir en l'absence de transaction et (iv) dont la valorisation pourrait être augmentée du fait du meilleur risque de crédit dont bénéficie la Société de la Tour Eiffel en tant que filiale du Groupe SMA (formé par SMABTP et SMAvie BTP).

L'analyse des cours cibles des analystes sur les douze derniers mois a également été écartée compte tenu des faibles couvertures des actions des deux sociétés parties à la Fusion.

3. Calcul de la parité d'échange

3.1. Analyse de l'ANR EPRA par action

La méthode de l'actif net réévalué (ANR) consiste à ajuster les capitaux propres en fonction de la valeur réelle des actifs et passifs inscrits au bilan de la société.

L'ANR EPRA (établi selon la méthodologie préconisée par l'EPRA) est un indicateur de la juste valeur de l'actif net en prenant pour hypothèse un plan d'affaires normal pour une société foncière.

L'ANR EPRA par action au 30 juin 2018 s'établit à 54,80 euros pour l'action de la Société de la Tour Eiffel et 20,00 euros pour l'action Affine.

Un taux de LTV plus élevé accroît toutes choses égales par ailleurs la sensibilité de l'ANR à une variation des taux de capitalisation. Les sociétés ont évalué respectivement l'impact que pourrait avoir une variation de 25 points de base du taux de capitalisation sur la valeur de leur patrimoine et sur leur ANR. Il en ressort pour Affine une variation de -4,2% sur la valeur de son patrimoine et de -12,0% sur son ANR EPRA et pour la Société de la Tour Eiffel respectivement -2,9% et -5,0%.

3.2. Analyse des cours de bourse de clôture et des liquidités correspondantes

Au 31 décembre 2017, le flottant représentait 6,3 %³ de la totalité du capital social de la Société de la Tour Eiffel et environ 46,99 %⁴ de la totalité du capital social d'Affine.

La parité d'échange a été analysée sur la base des cours de bourse du 29 septembre 2017 au 28 septembre 2018 inclus (moyenne des cours de bourse de clôture pondérés par les volumes échangés (« VWAP »)).

Durant cette période :

- la moyenne pondérée des cours de bourse de clôture de l'action de la Société de la Tour Eiffel sur 1 mois, 3 mois, 6 mois, 9 mois et 12 mois est respectivement de 47,89 euros, 49,43 euros, 50,75 euros, 50,96 euros et 51,48 euros.
- la moyenne pondérée des cours de bourse de clôture de l'action Affine sur 1 mois, 3 mois, 6 mois, 9 mois et 12 mois est respectivement de 15,83 euros, 16,00 euros, 16,14 euros, 16,11 euros et 15,44 euros.

3.3. Analyse des distributions de dividendes

Les distributions de dividendes aux actionnaires de la Société de la Tour Eiffel et d'Affine pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 se sont respectivement élevées à 3 euros par action et de 1 euro par action. Ces montants sont identiques à ceux des trois derniers exercices clôturés.

3.4. Analyse du bénéfice net récurrent par action

Cette analyse a été menée à partir du bénéfice net récurrent par action publié pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, sur les 6 mois jusqu'au 30 juin 2018 et sur les 12 mois glissants jusqu'au 30 juin 2018.

³ Le flottant représente les actions qui ne sont pas détenues par le Groupe SMA, MalakoffMédéric, Suravenir, AG Finance et les autres investisseurs de long terme de la Société de la Tour Eiffel

⁴ Le flottant représente les actions qui ne sont pas détenues par Holdaffine, le Groupe SMA et La Tricogne

Dans le but de comparer des périmètres d'activités normatifs, le bénéfice net récurrent par action d'Affine a été retraité de l'impact de la cession de Banimmo. Cet ajustement est principalement lié (i) à la consolidation par Affine de sa participation dans Banimmo par intégration globale en activité non poursuivie depuis octobre 2017 et (ii) à l'annonce par Affine de la cession de sa participation avant la Date de Réalisation de la Fusion.

Le bénéfice net récurrent par action d'Affine a par ailleurs été ajusté de l'impact des TSDI et des ORA : il a été diminué des intérêts versés au titre des TSDI et des ORA, non comptabilisés en charges financières dans le compte de résultat.

Les bénéfices nets récurrents par action sont les suivants :

- exercice clos le 31 décembre 2017 : 3,58 euros pour l'action de la Société de la Tour Eiffel et 1,29 euro pour l'action Affine ;
- 1^{er} semestre 2018 : 1,48 euro pour l'action de la Société de la Tour Eiffel et 0,45 euro pour l'action Affine ;
- 12 mois glissants jusqu'au 30 juin 2018 : 3,28 euros pour l'action de la Société de la Tour Eiffel et 1,16 euro pour l'action Affine.

3.5. Analyse des transactions récentes

Les transactions récentes sur les actions ont consisté dans l'augmentation de capital de la Société de la Tour Eiffel de décembre 2016 et la prise de participation du Groupe SMABTP, formé par SMABTP et SMAvie BTP, dans Affine en novembre 2017.

L'augmentation de capital de la Société de la Tour Eiffel a été réalisée en décembre 2016 sur la base d'un prix d'émission des actions nouvelles de 53,0 euros (pour un ANR EPRA de 58,8 € par action au 31 décembre 2016 et un cours de clôture de 52,70 € le 20 décembre 2016, jour du règlement-livraison des actions émises).

Le Groupe SMA a acquis une participation de 21,00 % dans Affine les 15 et 17 novembre 2017 au prix de 15,90 euros par action (pour un ANR EPRA de 20,38 € par action au 31 décembre 2017 et des cours de clôture de respectivement 15,67 € et 16,24 € par action les 15 et 17 novembre 2017).

4. Synthèse de valorisation

Méthodologie - Type de parités		Affine (€/action)	STE (€/action)	Parité induite
ANR EPRA	HD 30/06/2018	20.03	54.81	0.37
Cours de bourse	Courant	15.90	47.90	0.33
	VWAP 1 mois	15.83	47.89	0.33
	VWAP 3 mois	16.00	49.43	0.32
	VWAP 6 mois	16.14	50.75	0.32
	VWAP 9 mois	16.11	50.96	0.32
	VWAP 12 mois	15.44	51.48	0.30
Dividende	2017	1.00	3.00	0.33
Résultat net récurrent	LTM S1 2018	1.16	3.27	0.35
	S1 2018	0.45	1.48	0.30
	2017	1.29	3.58	0.36
Transactions récentes		15.90	53.00	0.30

5. Parité d'Echange retenue

Les critères retenus conduisent à des parités comprises entre 0,30 et 0,37 actions de la Société de la Tour Eiffel pour 1 action Affine.

La parité d'échange retenue est de 1 (une) action de la Société de la Tour Eiffel pour 3 (trois) actions Affine soit la valeur moyenne des parités exposées ci-dessous.

**Traité de fusion par voie d'absorption
de la société Affine
par la Société de la Tour Eiffel**

Annexe 2.1.2

**Désignation et valeur réelle prévisionnelle des immobilisations
corporelles apportées par Affine**

en €

Nom de la société	Nom de l'actif	Valeur réelle estimée à la Date de Réalisation de la Fusion
AFFINE RE	LILLEUPE (21 à 24)	
AFFINE RE	LILLEUPE (4 à 9)	
AFFINE RE	LYON BOLLIER FONTENAY	
AFFINE RE	ST JULIEN METZ - TANNERIE	
AFFINE RE	LES ULIS L'ODYSSEE	
AFFINE RE	ST GERMAIN GAUDINES	
AFFINE RE	CORBEIL DARBLAY 1 & 2	
AFFINE RE	VILLENEUVE D'ASCQ - TRIOP.	
AFFINE RE	ST GERMAIN TEMARA	
AFFINE RE	ELANCOURT BLAISE PASCAL	
AFFINE RE	MULHOUSE GRUMBACH L'EPICERIE	
AFFINE RE	LYON TCHECOSLOVAQUES TANGRAM	
AFFINE RE	NANTES PICHERIT	
AFFINE RE	PARIS TRAVERSIERE (Tour)	
AFFINE RE	PARIS AUBER	
AFFINE RE	PARIS ENGHIEU	
AFFINE RE	JNW	
AFFINE RE	MIRAGES	
AFFINE RE	ONIVAL	
	Total des immeubles et des immobilisations corporelles	209 703 082
AFFINE RE	Matériel informatique	
AFFINE RE	Mobilier et matériel de bureau	
AFFINE RE	Agencements et installations	
AFFINE RE	Matériel de transport	
	Total des immobilisations corporelles (hors immeubles)	81 606
AFFINE RE	Total des immobilisations corporelles	209 784 688

No

JL

RECAPITULATIF INFORMATION IMMEUBLES - FINANCEMENT au 30/10/2018

INFORMATIONS IMMEUBLES				INFORMATIONS EMPRUNTS						
Immeuble	Emprunteur/ Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PFD	Emission	Echéance
						AE 199 53 AV DE LAMARTINE				
						AE 200 57 AV DE LAMARTINE				
						AE 201 18 RUE ROGER EXPERT				
						AE 204 8 RUE ROGER EXPERT				
						AE 205 6 RUE ROGER EXPERT				
						AE 206 258 BD DE LA PLAGE				
						AE 207 260 BD DE LA PLAGE				
						AE 209 1 RUE JEHENNE				
						AE 213 5 RUE JEHENNE				
						AE 214 7 RUE JEHENNE				
						AE 215 7 RUE JEHENNE				
						AE 218 9 RUE JEHENNE				
						AE 219 11 RUE JEHENNE				
						AE 317 29 CRS LAMARQUE DE PLAISANCE				
						AE 318 27 CRS LAMARQUE DE PLAISANCE				
						AE 319 16 RUE JEHENNE				
						AE 320 14 RUE JEHENNE				
						AE 321 25 CRS LAMARQUE DE PLAISANCE				
						AE 323 7 PLACE LUCIEN DE GRACIA				
						AE 326 PL LUCIEN DE GRACIA				
						AE 339 50 AV LAMARTINE				
						AE 340 48 AV LAMARTINE				
						AE 341 118 AV LAMARTINE				
						AE 741 38 RUE JEHENNE				
						AE 773 RUE JEHENNE				
						AE 803 498 AV DE LAMARTINE				
						AE 804 498 AV DE LAMARTINE				
						AE 805 49 AV DE LAMARTINE				
					COMMERCE	AE 806 518 AV DE LAMARTINE				
						AE 807 51A AV DE LAMARTINE				
						AE 808 51 AV DE LAMARTINE				
						AE 934 20 RUE ROGER EXPERT				
						AE 1 032 10 RUE JEHENNE				
						AE 1 033 6 RUE JEHENNE				
						AE 1 167 22 RUE ROGER EXPERT				
ARCACHON VILLE D'ETE	ARCA VILLE D'ETE	avenue de LAMARTINE	33120	ARCACHON			CEAPC	Quittance subrogative Date extrême effet : 05/01/2023 Hypothèque conventionnelle complémentaire : Date extrême effet : 05/01/2023	29/12/2014	29/12/2021

Nov 12

INFORMATIONS IMMEUBLES					INFORMATIONS EMPRUNTS									
Immeuble	Emprunteur/ Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PPD	Emission	Echéance				
						AE 1 177 PL LUCIEN DE GRACIA AE 1 178 PL LUCIEN DE GRACIA AE 1 179 PL LUCIEN DE GRACIA AE 1 180 PL LUCIEN DE GRACIA AE 1 181 PL LUCIEN DE GRACIA AE 1 182 PL LUCIEN DE GRACIA AE 1 183 PL LUCIEN DE GRACIA AE 1 184 PL LUCIEN DE GRACIA AE 1 186 10 RUE ROGER EXPERT AE 1 188 55 AV DE LAMARTINE AE 1 198 PL LUCIEN DE GRACIA AE 1 205 PL LUCIEN DE GRACIA AE 1 207 13 CRS LAMARQUE DE PLAISANCE (dans l'lot un : volume 37, 38 ; dans l'lot trois : volume 106, 107, dans l'lot quatre : volume 68, 69, dans l'lot six point deux : volume 20 ; dans l'lot sept : volume 101, 192, dans l'lot huit : volume 17, 16) Dans l'immeuble le Bristol cadastré section AE N°181 lieudit 280 bd de la Plage (lots de copropriété 1, 18, 19, 20, 55, 56) Volume trois dans un ensemble immobilier cadastré section AE N°1187 lieudit 10 rue Roger Expert, AE n°1189 lieudit 55 avenue Lamartine								

120

INFORMATIONS IMMEUBLES				INFORMATIONS EMPRUNTS						
Immeuble	Emprunteur/ Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature municipale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PPD	Emission	Échéance
BORDEAUX JARDIN DES QUAIS	LES JARDINS DES QUAIS	Quai des Chartrons Hangar 15 à 19	33300	BORDEAUX	COMMERCE	GI N°1 lieudit Quai des Chartrons, GK N°10 Quai Bacalan, 30 lieudit Quai Bacalan, N°30 même lieudit, N°33 même lieudit (CBI)	Genefim/Locindus 50/50 (CBI, JdQ)		17/12/13	17/12/25
BORDEAUX JARDIN DES QUAIS	AFFINE R.E.	7, rue Irène Joliot Curie	26500	Bourg les Valence	ENTREPOT	SECTION D lieudit MIGNACA n°3108.3110.3113,3114 (COT)	Genefim/Locindus 50/50 (CBI, JdQ) T3		01/01/17	17/12/25
							PBB (ex HRE) Affine CBI Bret	jusqu'au 29 juillet 2020	29/07/03	29/03/19

Nov 17

INFORMATIONS IMMEUBLES							INFORMATIONS EMPRUNTS			
Immeuble	Emprunteur / Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Crédancier	Hypothèque/PPD	Emission	Echéance
CHAVILLE SALENGRO	CHAVILLE SALENGRO	825, 845, 855, 885 et 919 avenue Roger Salengro	92370	CHAVILLE	BUREAUX	SECTION AE N°361 lieudit 825, 845, 855, 885 et 919 avenue Roger Salengro (volume quatre à treize)	CFF	PPD Date extrême effet : 17/12/2021	17/12/15	17/12/20
CLICHY MARTRE LES HORIZONS	CLICHY HORIZON	9 rue Martre et 21 rue Bonnet	92110	CLICHY	BUREAUX	SECTION AB N°215 lieudit 9 rue Martre, N°218 lieudit 11 Rue Martre	BNPP	PPD au 1er rang: Date extrême effet : 22 octobre 2023 Hypothèque conventionnelle au 1er rang: Date extrême effet : 22 octobre 2023	22/10/15	22/10/22
CLICHY MOZART	APM CLICHY	68 à 72 rue Villeneuve 38 rue Mozart	92110	CLICHY	BUREAUX	SECTION T N°200 lieudit 66 rue Villeneuve (lots 5 à 8, 44 à 92, 115 à 130)	BNPP	Hypothèque au 1er rang. Date extrême effet : 26/10/2025	26/10/17	28/10/24

Man *17*

INFORMATIONS IMMEUBLES				INFORMATIONS EMPRUNTS						
Immeuble	Emprunteur/ Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PPD	Emission	Echéance
CORBEL DARBLAY 1	AFFINE R.E.	9 - 11, AVENUE DARBLAY	91100	CORBEL-ESSONNES	BUREAUX	SECTION T N°200 lieudit 66 rue Villeneuve (lots 5 à 8, 44 à 92, 115 à 130)	CADIF in fine	Hypothèque au 1er rang: Date extrême effet : 30/03/2028 Hypothèque au 1er rang: Date extrême effet : 30/03/2028	31/03/17	30/03/27
CORBEL DARBLAY 2						SECTION AH N°84 lieudit 11 avenue Darblay	CADIF amortissable		31/03/17	30/03/27
COURBEVOIE ABREUVOIR	APM COURBEVOIE	4 rue de l'Abreuvoir 1 place des trois Frères ENGHELS	92400	COURBEVOIE	BUREAUX	Section AG N°72 lieudit rue de l'Abreuvoir (Volume deux) SECTION AG N°71 lieudit 2, rue de l'Abreuvoir (lots 1 à 10, 13 à 22, 40 à 47, 50 à 59, 77, 78	BNFP	Hypothèque au 1er rang: Date extrême effet : 26/10/2025	26/10/17	28/10/24
ELANCOURT BLAISE PASCAL	AFFINE R.E.	6/10, rue Blaise Pascal	78990	ELANCOURT	BUREAUX	SECTION BK N°98 lieudit l'Epines des Champs	CADIF in fine CADIF amortissable	Date extrême effet : 23/02/2026	23/02/15 23/02/15	23/02/25 23/02/25
							CFF Tranche A (bât. A)		23/10/18	23/10/21

Nov
A

INFORMATIONS IMMEUBLES					INFORMATIONS EMPRUNTS					
Immeuble	Emprunteur/ Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PPD	Emission	Échéance
GENNEVILLIERS +	GENNEVILLIERS	7/14 rue du fossé blanc	92230	GENNEVILLIERS	ACTIVITE	SECTION AN N°34 lieudit 8 rue du Fossé Blanc, N°71 lieudit 30 rue du Fossé Blanc, AM N°225 lieudit rue du Fossé Blanc, N°239 lieudit 27 rue du Fossé Blanc	CFF Tranche B	PPD Tranche A Date extrême effet : 23/10/2022 PPD Tranche B Date extrême effet : 23/10/2026	23/10/18	23/10/25
ISSY LES MOULINEAUX WEIDEN	ISSY WEIDEN	3, rue carrefour Weiden	92130	ISSY LES MOULINEAUX	BUREAUX	AG N°142, lieudit 1 avenue Bourgain(dans volume 5 (lots 11 et 112), volume 12 et volume 3	CADIF in fine	Quitance subrogative PPD + hypothèque Date extrême effet : 02/11/2027 Hypothèques conventionnelles complémentaires : Date extrême effet : 02/11/2027	02/11/16	02/11/26
KREMLIN BICETRE BROSSOLETTE	AFFINE R.E.	10 rue Brossolette	94270	LE KREMLIN BICETRE	Café, Hotel, Restauration	B83 lieudit 10 rue Pierre Brossolette, B159 lieudit Rue Pierre Brossolette (LOT 101 du règlement de copropriété)	CADIF in fine CADIF amortissable	Date extrême effet : 03/06/2026	03/06/15 03/06/15	03/06/25 03/06/25

107

INFORMATIONS IMMEUBLES				INFORMATIONS EMPRUNTS						
Immeuble	Emprunteur/ Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PPD	Emission	Echéance
KREMLIN BICETRE GEN. DE GAULLE	AFFINE R.E.	2/4 avenue du Général de Gaulle	94270	KREMLIN BICETRE	BUREAUX	SECTION B N°172 lieudit 32 avenue du docteur Antoine Lacroix (LOTS 101 à 134 et 201)	CADIF in fine CADIF amortissable	Date extrême effet : 03/06/2026	03/06/15 03/06/15	03/06/25 03/06/25
LES ULIS L'ODYSSEE	AFFINE R.E.	6, rue de la terre de feu	91940	LES ULIS	BUREAUX	SECTION BO N°19, lieudit 6 rue de la Terre de Feu, 20 lieudit Avenue de L'Océanie, 21 lieudit 6 rue de la Terre de Feu	BPI (ex-OSEO)	Date extrême d'effet : 06/04/2024	07/04/16	06/04/23
LILLE #HASHTAG	LILLE HORIZON	ZAC du premier secteur opérationnel des Rives de Haute Deule	59000	LILLE	BUREAUX	SECTION EO N°449 (volume 2et 3) , N°437 lieudit rue Hegel (dans volume 1 : lots de copropriétés : 1007,1016 à 1047, 1049 à 1067, 1068 à 1099, 1120 à 1123, 1127, 1128)	CIC Lyonnaise de Banque amortissable		10/03/17	01/03/25
							CIC Lyonnaise de Banque in fine		10/03/17	01/03/25
LILLEUROPE (04 à 09 et 21 à 24)	AFFINE R.E.	11, parvis de Rotterdam	59777	EURAILLE	BUREAUX	SECTION TX N°11, lieudit avenue le Corbusier (volume 69,72,73,74*) SECTION TX n°8, lieudit avenue le Corbusier , TY N°9 et 30 lieudit rue Eugène Jacquet (lots de copropriété) Section TW N°205 bd Périphérique Est, TY N°29, 31, 63 66 lieudit rue Eugène Jacquet, TZ N°605, lieudit bd périphérique Est, TV N°258 lieudit Bd Périphérique Est (lots de copropriété)	HSBC		23/10/17	23/10/24
								hypothèque en 1er rang inscriptions jusqu'au 23/10/2025	23/10/17	23/10/24

Nov
K

INFORMATIONS IMMEUBLES				INFORMATIONS EMPRUNTS						
Immeuble	Emprunteur / Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PPD	Emission	Echéance
LILLEUPE (10 à 20 + Parking)	PARVIS LILLE	11, parvis de Rotterdam + Parkings : 188 allée de Liège et 67 avenue Willy Brandt	59777	EURALLILLE	BUREAUX	SECTION TX N°11 lieudit avenue le Corbusier (volume 69,72,73,74*) SECTION TX n°8 lieudit avenue le Corbusier, T1 N°9 et 30 lieudit rue Eugène Jacquet (lots de copropriété) Section TW N°205 bd Périphérique Est, T1 N°29, 31, 63 66 lieudit rue Eugène Jacquet, T2 N°605, lieudit bd périphérique Est, T1 N°258 lieudit Bd Périphérique Est (lots de copropriété)	HSBC	Hypothèque en 1er rang inscriptions jusqu'au 23/10/2025	23/10/17	23/10/24
LYON BOLLIER FONTENAY	AFFINE R.E.	63, rue André Bollier	69007	LYON	BUREAUX	SECTION BS N°105 (dans le volume 3 : lots 2 à 8) SECTION BS N°105 (dans les lots de volume 1 et 4 les lots 1 à 39, 55 à 68, 87 à 93, 113 à 119)	CFF	Date extrême effet : 15/06/2029	15/06/18	15/06/28
LYON DAUPHINE	AFFINE R.E.	8, rue du Dauphiné	69003	LYON	BUREAUX	SECTION BC N°5 lieudit 8 rue du Dauphiné, N°7 lieudit rue André, 8 lieudit 4 rue André, 9 lieudit 6 rue André, 10 lieudit 8 rue André, 49 lieudit 12 rue Rossan, 54 lieudit 11 rue André, 57 lieudit 1 rue Saint Théodore, 60 lieudit rue du Dauphiné, 62 lieudit 1 rue Saint Théodore, 64 lieudit 6 rue Rossan	La Banque Postale Crédit Entreprise (LBPCE)	Quittance subrogative : Date extrême effet : 20/03/2022 Hypothèques conventionnelles complémentaires 1/ Taux d'intérêt Montant en principal : Mémoire Date extrême effet : 20/03/2022 2/ Accessoires - DISPENSE D'INSCRIPTION Date extrême effet : 20/03/2022 3/ Prêt non garanti par la subrogation Date extrême effet : 20/03/2022	20/03/17	20/03/21

Handwritten signature and number 12

INFORMATIONS IMMEUBLES						INFORMATIONS EMPRUNTS				
Immeuble	Emprunteur / Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PPD	Emission	Échéance
LYON K-BIS	LYON HORIZON	Rue Maurice Moissonnier	69120	VAULX-EN-VELIN	BUREAUX	SECTION BR N°649 et 642 lieudit avenue Carmagnole Libéré	CFF		10/10/18	10/10/25
							CFF (Ligne TVA VEFA)	Date extrême effet : 10/10/2026		10/04/21
LYON TCHECOSLOVAQUES TANGRAM	AFFINE R.E.	21/22, bd des Tchecoslovaques	69007	LYON	BUREAUX	SECTION AI N°54 lieudit 267 grande rue de la Guillotière, AI N°110 lieudit 22 bd des Tchecoslovaques	CIC Lyonnaise de Banque amortissable		02/02/11	31/01/21
							CIC Lyonnaise de Banque in fine	Acquisition - PPD Date extrême effet : 31/01/2022	02/02/11	31/01/21
							CIC Lyonnaise de Banque in fine Travaux	Travaux : Hypothèque au 2nd rang Date extrême effet : 20/09/2027	19/09/16	20/09/26
							CIC Lyonnaise de Banque amortissable Travaux	Hypothèque en 2nd rang Date extrême effet : 20/09/2027	19/09/16	20/09/26

Nov
2

		INFORMATIONS IMMEUBLES					INFORMATIONS EMPRUNTS			
Immeuble	Emprunteur/ Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Crédancier	Hypothèque/PPD	Emission	Echéance
MEUDON VAUGIRARD	MEUDON HORIZON	43 et 43 bis rue de Vaugirard	92190	MEUDON	BUREAUX	SECTION AI N°712 lieudit 43 bis route de VAUGIRARD, 715 lieudit 43 route de Vaugirard, AI N°714 vol 2, lieudit 43 bis rue de Vaugirard, 717 vol 2, lieudit 43 route de Vaugirard, N°718 vol 2 ruelle des Bœufs (dans le volume 2, 113 places de stationnement)	CFF	Cession Dailly des Loyers, des indemnités pertes de loyers, sommes à provenir GFA, Caution solidaire Affine pour une durée de 7 ans majorée d'un an soit au max jusqu'au 21 octobre 2024 ou remboursement de toutes les sommes du prêt. Engagement de non cession des parts de la SCI MEUDON HORIZON Garanties Crédit TVA (hypothèque avec dispense d'inscription + cession dailly TVA) exprimées Transport des indemnités d'assurance	21/10/16	21/10/23
MONTIGNY AMPERE		4, rue Ampère	78180	MONTIGNY LE BRETONNEUX	BUREAUX	SECTION BK N°46 lieudit 4 avenue Ampère, N°116 lieudit l'étang de Bois d'Arcy	Néant		12/01/17	12/01/24
MULHOUSE GRUMBACH L'EPICERIE	AFFINE R.E.	20, rue Salomon Grumbach	68200	MULHOUSE	BUREAUX	IK N°73/1 lieudit rue de la Mer Rouge	Néant			
NANTES KIBORI	NANTES HORIZON	ZAC du Pré Gauchet - Ilot 1E	44000	NANTES	BUREAUX	SECTION WZ N°146 lieudit 2 allé de la Bouscarie de Cetti	BNPP	Hypothèque au 1er rang: Hypothèque au 2nd rang: Date extrême effet : 12/01/2026	19/10/18	12/01/24
NANTES PICHERIT	AFFINE R.E.	10, rue Henri Picherit	44000	NANTES	BUREAUX	Section PT N 338 lieudit AO rue Henri Picherit, 355 lieudit les Chassières, n°102 lieudit Les Chassières, 4/6èmes indivis de la parcelle	OSEO	Date extrême d'effet : 31/05/2024	01/06/11	31/05/23

Raw *17*

		INFORMATIONS IMMEUBLES						INFORMATIONS EMPRUNTS			
Immeuble	Emprunteur/ Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PPD	Emission	Echéance	
NEVERS COLBERT	NEVERS COLBERT	Angle Charles ROY/Avenue Colbert 7 rue Etienne LITAUD	58000	NEVERS	COMMERCE	SECTION AK N°472 : Volume deux : lots un à 8, volume 3 : lots 88 à 94 ; 97, 101, 104, 106, 41 à 67	CEBFC (Nevers Colbert)	Date extrême d'effet : 14/10/2021	15/07/10	14/10/20	
NIMES - 7 COLLINES	LES 7 COLLINES	Centre Commercial Les 7 Collines 42, rue du Forez	30000	NIMES	COMMERCE	HK N°225 lieudit avenue Pierre Gamel (CBI)	Ceasing (Crédit Bail Immobilier)	non	03/12/09	03/12/24	
PARIS AUBER	AFFINE R.E.	12 rue Aubert / 11 rue Mathurins	75009	PARIS	BUREAUX	N°AQ N°24 lieudit 12 Rue Aubert	BNPP	Hypothèque au 1er rang: Date extrême effet: 28/06/2028	28/06/16	28/06/23	
PARIS CHAUCHAT		2, rue Chauchat	75009	PARIS	HABITATION	SECTION AU N°107 lieudit 2 rue Chauchet, 1 rue Drouot, 2/4 Bd Haussmann, dans volume DEUX, le lot 134	Néant				

Asv

INFORMATIONS IMMEUBLES				INFORMATIONS EMPRUNTS						
Immeuble	Emprunteur/ Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PPD	Emission	Échéance
PARIS ENGHIEU	AFFINE R.E.	16, rue d'Enghien	75010	PARIS	BUREAUX	AU N°30 lieudit 16 rue d'Enghien SLOTS 1119, 1236, 1237, 1056 à 1060, 1046 et 1047	BNPP	Hypothèque accessoire : Date extrême effet : 27/04/2026 Hypothèque crédit : Date extrême effet : 27/04/2026	27/04/18	27/04/25
PARIS TRAVERSIERE (Tour)	AFFINE R.E.	2 rue Traversiere	75012	PARIS	BUREAUX	EK N°11 lieudit 80 quai de la Rapée (lots 1 à 16, 41 à 153, 169 à 259, 306 à 363, 369 à 402, 601 à 618)	HSBC	hypothèques en 1er rang jusqu'au 17/5/2025	17/05/17	17/05/24
PARIS TRAVERSIERE (Pkg)	BERCY PARKINGS	2 rue Traversiere	75012	PARIS	PARKINGS	EK N°11 lieudit 80 quai de la Rapée (lots 1 à 16, 41 à 153, 169 à 259, 306 à 363, 369 à 402, 601 à 618)	Néant	Néant	09/11/17	10/11/25
PARIS VALGIRARD	PARIS VALGIRARD	31 rue Falguière	75015	PARIS	COMMERCE	SECTION CP N°52 lieudit 31 rue Falguière (lots 215, 217, 219, 220 à 246, 248, 1404 à 1406, 1411, 1501, 1502, 1510, 1511, 2504 2505, 3501, 3504, 3505, 4503, 4504, 5526, 5542, 5543, 5545, 5546, 5548, 5549, 5556) - (lots dont la jouissance a été concédée à un tiers : 1427, 5523, 5533, 5535, 5536, 5537, 5550, 5552, 5553, 5554)	CIC Lyonnaise de Banque in fine	Hypothèque conventionnelle en 1er rang et sans concurrence jusqu'au 30/9/2026 Hypothèque conventionnelle en 1er rang et sans concurrence jusqu'au 10/11/2026	09/11/17	30/09/25
SANT FELIU (Terrain)	CONCERTO IBERICA			SANT FELIU (Espagne)	TERRAIN	Voir attestations notariées	Néant			
SANT FELIU (Immeuble 1)	CONCERTO IBERICA			SANT FELIU (Espagne)	ENTREPOT	Voir attestations notariées	Néant			
SANT FELIU (Immeuble 1)	CONCERTO IBERICA			SANT FELIU (Espagne)	ENTREPOT	Voir attestations notariées	Néant			
ST ETIENNE BROSSARD DORIAN	DORIANVEST	22, Rue Brossard	42000	SAINT ETIENNE	COMMERCE	SECTION BW N°117 lieudit 6 rue Blanqui	Néant			
ST ETIENNE - MOLINA (terrain)	SAINT ETIENNE - MOLINA	Rue de la Talaudiere	42000	SAINT ETIENNE	TERRAIN	SECTION DK N°211 lieudit 76 rue de la Talaudière, 173 lieudit 52 rue de la Talaudière, 176 lieudit rue de la Talaudière, 177 lieudit rue de la Talaudière	Néant			
ST GERMAIN TEMARA	AFFINE R.E.	12, rue de Témará	78100	ST GERMAIN EN LAYE	BUREAUX	AS N°2613 lieudit 12 rue de Témará	BPPR	Promesse d'affectation hypothécaire	28/04/17	28/04/20
ST GERMAIN GAUDINES	AFFINE R.E.	3, rue des Gaudines	78100	ST GERMAIN EN LAYE	BUREAUX	AS N°2595 lieudit 3 rue des Gaudines, AS N°2614 lieudit rue des Gaudines	BPPR			
ST JULIEN METZ - TANNERIE	AFFINE R.E.	Rue François Simon	57070	ST JULIEN LES METZ	BUREAUX	Section 14 N°82/4 rue section 15 N°78/4 lieudit rue François Simon (lots 200 à 206, 264 et 265))	BPPR			

Leg *JZ*

INFORMATIONS IMMEUBLES							INFORMATIONS EMPRUNTS			
Immeuble	Emprunteur/ Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PPD	Emission	Echéance
SEVRÉS TROYON MAJOLIQUE	SEVRÉS MAJOLIQUE	2, rue Troyon	92310	SEVRÉS	BUREAUX	SECTION AE N°406 lieudit 1 place de la Libération (volume 406) (volume 407 : volume 5 et 8) (volume 408) (volume 306 volume UN) , 171/1211èmes de ka pleine propriété des volumes 11, 12, 21 et 22 d'un ensemble immobilier à usage de RIE cadastré section AE N°396	CIC Lyonnaise de Banque amortissable (A) CIC Lyonnaise de Banque in fine (B) Bq Cantonale de Genève amortissable (A)	Privilège de preteur de deniers jusqu'au 28/2/2028 au profit de la CCLB Privilège de preteur de deniers jusqu'au 28/2/2028 au profit de la Banque cantonale de Genève Stipulation de concurrence de rang entre les deux banques	28/02/18 28/02/18 28/02/18	28/02/27 26/02/27 26/02/27
SURESNES MARCEL MONGE	APM SURESNES	55 rue Marcel MONGE	92150	SURESNES	BUREAUX	SECTION Y N°73 lieudit 55 rue Marcel Monge, 74 lieudit 55 rue Marcel Monge, dans le lot quatre de la ZAC LOUIS PASTEUR lots de copropriété 1a 42, 93 à 179, 194 à 238, 400	BNPP	Hypothèque au 1er rang : Date extrême effet : 26/10/2025	26/10/17	28/10/24
TOULOUSE LES AMARANTES B	TOULOUSE LES AMARANTES	ZAC DE BORDEROUGE 4 - 4bis rue Française d'Eaubonne	31200	TOULOUSE	BUREAUX	Lot volume 2 préfixe 831 section AX N°745 vol 2 lieudit impasse de Borderouge, lot volume 1 cadastré préfixe 831 SECTION AX N°745 volume 1 lieudit 6 Impasse de Borderouge (lots 1001 à 1062, 1071 à 1073, 1157 à 1161), Préfixe 831 section AX N°744 lieudit 6 Impasse de Borderouge	BNPP	PPD au 1er rang: Date extrême effet : 17/06/2023	17/06/15	17/06/22
TOULOUSE LES AMARANTES C	TOULOUSE LES AMARANTES	ZAC DE BORDEROUGE 6 rue Française d'Eaubonne	31200	TOULOUSE	BUREAUX	Lot volume 2 préfixe 831 section AX N°745 vol 2 lieudit impasse de Borderouge, lot volume 1 cadastré préfixe 831 SECTION AX N°745 volume 1 lieudit 6 Impasse de Borderouge (lots 1001 à 1062, 1071 à 1073, 1157 à 1161), Préfixe 831 section AX N°744 lieudit 6 Impasse de Borderouge	BNPP	PPD au 1er rang: Date extrême effet : 13/11/2022	13/11/14	13/11/21

162
72

INFORMATIONS IMMEUBLES				INFORMATIONS EMPRUNTS						
Immeuble	Emprunteur/ Propriétaire	Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothécaire/PPD	Emission	Echéance
VILLENEUVE D'ASCOQ - TRIOP.	AFFINE R.E.	46, RUE DES FUSILLES	59685	VILLENEUVE D'ASCOQ	BUREAUX	N° 38 lieudit Rue des Fusillés	CEBFC (Villeneuve d'Ascq)	CEBFC (pari-passu CEBPFC) Date extrême effet : 05/08/2025	19/07/12	05/08/24
SERIGNAN DU COMTAT			84830	SERIGNAN DU COMTAT	TERRAIN		Néant			
RUEIL MALMAISON		10 Raccoursi Lionel Terray, et 101 avenue de la Chataignerale	92500	RUEIL MALMAISON	AUTRES	SECTION BL N°107 lieudit Avenue de la Chataignerale Section AN n°291, lieudit "rue de la Garene" pour 798 m2, Section AN n°294, lieudit « avenue Frédéric et Irène Joliot Curie » pour 2.438 m2 Section AF n°41, lieudit "voie Triomphale" pour 297 m2, Section AF n°554, lieudit "avenue François Arago" pour 10 m2, Section AF n°583, lieudit "rue de la Garene" pour 378 m2, Section AF n°581, lieudit « 186, avenue Frédéric et Irène Joliot Curie » pour 1.505 m2 Section AF n°585, lieudit « boulevard des Provinces Françaises » pour 7.939 m2, Section AF n°579, lieudit « boulevard des Provinces Françaises » pour 4.952 m2, Section AJ n°381, lieudit "Les Serims" pour 8 m2,	Néant			
NANTERRE			92014	NANTERRE	HABITATION		Néant			
Bobigny (AFFINE est Crédit-Bailleur)	AFFINE R.E.	2,rue Pablo Picasso	93022	Bobigny	BUREAUX	Section AF n° 322, lieudit 2 rue Pablo Picasso Volume n° 2	PBB (ex HRE) Affine CBI Brét	jusqu'au 29 juillet 2020	29/07/03	29/03/19
St Michel-sur-Orge (AFFINE est Crédit-Bailleur)		5, rue Pauling	91240	St Michel Sur Orge	ENTREPOT	Section AV n° 281, lieudit 1 avenue Condorcet	Néant		21/03/06	21/09/18
Marolles en Hurepoix (AFFINE est Crédit-Bailleur)	AFFINE R.E.	2, rue Panhard	91630	Marolles-en-Hurepoix	BUREAUX	Section A n° 397 lieudit La Mare de l'Eau	CFF (CBI Panhard)	Promesse d'affectation hypothécaire	27/12/06	27/12/18
Limay (AFFINE est Crédit-Bailleur)	AFFINE R.E.	4 avenue du Val	78520	Limay	ENTREPOT	Section BH n°8 lieudit Les Vals	CFF - CBI Onival (Dunlopillo)	Promesse d'affectation hypothécaire	17/07/07	17/07/19
Banimm							Néant			
Ligne de crédit CT - SG	AFFINE R.E.						Ligne SG			30/06/19
Ligne de crédit CT - CFF	AFFINE R.E.						Ligne CFF			21/12/18
Ligne de crédit CT - BNPP	AFFINE R.E.						Ligne BNPP			31/12/18

16 7

Immeuble	Exponentiel/ Propriétaire	INFORMATIONS IMMEUBLES					INFORMATIONS EMPRUNTS					
		Adresse	CP	Ville	Nature principale des locaux	Référence cadastrale	Créancier	Hypothèque/PPD	Emission	Échéance		
Ligne de crédit CT - CADIF	AFFINE R.E.											31/10/19

Handwritten signature

Handwritten mark

**Traité de fusion par voie d'absorption
de la société Affine
par la Société de la Tour Eiffel**

**Annexe 2.1.3
Détail des participations apportées par Affine**

Nom de la société	Nombre de titres détenus par Affine	Nombre total de titres du capital	Nantissements
2/4 HAUSSMANN 388 161 960 RCS Paris	1	2 500	NEANT
AFFINE SUD 451 849 021 RCS Paris	999	1 000	NEANT
APM CLICHY 832 407 225 RCS Paris	999	1 000	jusqu'au 28/10/24
APM COURBEVOIE 832 352 546 RCS Paris	999	1 000	jusqu'au 28/10/24
APM SURESNES 832 352 652 RCS Paris	999	1 000	jusqu'au 28/10/24
APM KREMLIN 1 842 495 673 RCS Paris	999	1 000	NEANT (en cours)
ARCA VILLE D'ÉTÉ 492 410 964 RCS Paris	200 999	201 000	Maintien actionnariat
A T I T 379 839 277 RCS Paris	245	245	NEANT
BERCY PARKINGS 414 710 129 RCS Paris	1 000	1 000	NEANT
CAPUCINE INVESTISSEMENTS 388 162 117 RCS Paris	39	39	NEANT
CHAVILLE SALENGRO 815 175 989 RCS Paris	1 000	1 000	jusqu'au 22/10/22
CLICHY HORIZON 813 567 310 RCS Paris	999	1 000	NEANT
CONCERTO WISSOUS 805 086 956 RCS Paris	1 499	1 500	NEANT
CONCERTO BUCHERES 3 800 385 320 RCS Nanterre	400	1 000	NEANT
GENNEVILLIERS 833 868 938 RCS Paris	1	1 000	NEANT
GESFIMMO 492 580 287 RCS Paris	29 999	30 000	NEANT
KB2 842 540 346 RCS Paris	1	1 000	NEANT
LES 7 COLLINES 518 379 433 RCS Paris	37	37	jusqu'au 17/12/25
LES JARDINS DES QUAIS 432 710 747 RCS Paris	999	1 000	Nantissement des parts
LILLE HORIZON 823 174 388 RCS Paris	999	1 000	Maintien actionnariat
LYON DAUPHINE 833 854 201 RCS PARIS	1	1 000	NEANT
LYON HORIZON 841 976 673 RCS Paris	999	1 000	NEANT

MEUDON HORIZON 821 312 428 RCS Paris	999	1 000	Engagement de non cession de parts
NEVERS COLBERT 492 344 809 RCS Paris	101 499	101 500	NEANT
NANTES HORIZON 821 313 343 RCS Paris	999	1 000	Nantissement des parts
PARVIS LILLE 750 601 775 RCS Paris	999	1 000	NEANT
PROMAFFINE 382 079 317 RCS Paris	337 806	337 806	NEANT
MONTIGNY AMPERE 833 357 536 RCS Paris	5 000	10 000	NEANT
SAINT ETIENNE MOLINA 500 702 055 RCS Paris	123 000	123 000	NEANT
PARIS VAUGIRARD 504 185 174 RCS Paris	100 000	100 000	Engagement de non cession de parts
ISSY WEIDEN 830 189 726 RCS Paris	999	1 000	NEANT
TOULOUSE LES AMARANTES 805 086 105 RCS Paris	999	1 000	jusqu'au 13/11/2021
			jusqu'au 17/06/2022
SEVRES MAJOLIQUE 835 187 576 RCS Paris	999	1 000	Engagement de maintien de l'actionariat
TARGET REAL ESTATE 410 970 412 RCS Paris	161 765	161 765	NEANT
LUCE PARC LECLERC 492 803 572 RCS Paris	1	1 000	NEANT

**LISTE DES PARTICIPATIONS INDIRECTES
SOCIETES DETENUES PAR PROMAFFINE**

Nom de la société	Nombre de titres détenus par Promaffine	Nombre total de titres du capital
PARIS 29 COPERNIC 450 609 748 RCS Nanterre	500	1 000
LUCE PARC LECLERC 492 803 572 RCS Paris	999	1 000
NANTERRE TERRASSE 12 500 793 070 RCS Paris	500	1 000
MARSEILLE 88 CAPELETTE 508 520 301 RCS Nanterre	400	1 000
CAP 88 429 847 171 RCS Nanterre	100	100
GENNEVILLIERS 833 868 938 RCS Paris	999	1 000
KB2 842 540 346 RCS Paris	999	1 000
CONCERTO IBERICA SL, Registre du Commerce de Madrid, M472990 numéro identification fiscale IFB 63922041	100	100
CONCERTO LEON B877 75 755, Code CNAE 4110 (en cours de dissolution)	225	3 000
LYON DAUPHINE 833 854 201 RCS PARIS	999	1 000

**LISTE DES PARTICIPATIONS INDIRECTES - SOCIETES DETENUES INDIRECTEMENT PAR AFFINE ET
DIRECTEMENT PAR DES FILIALES D’AFFINE**

Nom de la société	Nombre de titres détenus par les filiales	Nombre de titres du capital	Filiale détentrice des titres
DORIANVEST 441 886 207 RCS PARIS	12 900	12 900	Détention à 100% par TARGET REAL ESTATE
LOUVOIS 808 665 913 RCS NEVERS	5 000	5 000	Détention à 100% par ATIT
KUTUM 812 573 921 RCS NEVERS	1 000	1 000	Détention à 100% par LOUVOIS
SEADA 812 595 338 RCS NEVERS	1 000	1 000	Détention à 100% par LOUVOIS
2/4 HAUSSMANN 388 161 960 RCS PARIS	2 499	2 500	Détention à 99,96% par ATIT

**Traité de fusion par voie d'absorption
de la société Affine
par la Société de la Tour Eiffel**

**Annexe 2.4
Reprise des engagements hors bilan d'Affine**

CAUTIONNEMENTS D’AFFINE ENVERS SES FILIALES

Au 30 octobre 2018	En €
CAUTION LES 7 COLLINES	25 944 591
CAUTION JARDINS DES QUAIS	30 000 000
CAUTION ARCA/CEAPC	5 000 000
CLICHY HORIZON/BNP	5 700 000
CAUTION CHAVILLE	10 000 000
CAUTION MEUDON	22 437 500
CAUTION PARVIS LILLE/HSBC	20 520 500
CAUTION LILLE HORIZON/CIC	1 800 000
CAUTION NANTES HORIZON/BNP	10 107 163
CAUTION APM SURESNES/BNP	18 336 500
CAUTION APM CLICHY/BNP	4 557 000
CAUTION PARIS VAUGIRARD/CIC	7 500 000
CAUTION LYON HORIZON/CFF	17 850 000
CAUTION GENNEVILLIERS/CFF	16 200 000
CAUTION ISSY WEIDEN/CADIF	7 763 380
TOTAL DES CAUTIONNEMENTS DONNES	203 716 634

NANTISSEMENTS SUR TITRES (détail figurant en Annexe 2.1.3)

Au 30 octobre 2018	En €
APM CLICHY 832 407 225 RCS Paris	
APM COURBEVOIE 832 352 546 RCS Paris	
APM SURESNES 832 352 652 RCS Paris	
CHAVILLE SALENGRO 815 175 989 RCS Paris	
LES 7 COLLINES 518 379 433 RCS Paris	
LES JARDINS DES QUAIS 432 710 747 RCS paris	
NANTES HORIZON 821 313 343 RCS Paris	
TOULOUSE LES AMARANTES 805 086 105 RCS Paris	
SEVRES MAJOLIQUE 835 187 576 RCS Paris	
TOTAL NANTISSEMENTS	125 895 358

HYPOTHEQUES SUR IMMEUBLES (détail figurant en Annexe 2.1.2)

Au 30 octobre 2018

En €

ARCACHON
BORDEAUX
CHAVILLE SALENGRO
CLICHY MARTRE LES HORIZONS
CLICHY MOZART
CORBEIL
COURBEVOIE ABREUVOIR
ELANCOURT
GENNEVILLIERS
ISSY WEIDEN
KREMLIN BICETRE BROSSOLETTE
KREMLIN BICETRE GENERAL DE GAULLE
LES ULIS
LILLE HASTAG
LILLE EUROPE
LYON BOLLIER
LYON DAUPHINE
LYON KBIS
LYON TANGRAM
MEUDON
NANTES KIBORI
NANTES PICHERIT
NEVERS COLBERT
PARIS AUBER
PARIS ENGHIEU
PARIS TRAVERSIERE
PARIS VAUGIRARD
SEVRES TROYON MAJOLIQUE
SURESNES
TOULOUSE LES AMARANTES B
TOULOUSE LES AMARANTES C
VILLENEUVE D'ASCQ

TOTAL DES HYPOTHEQUES

379 614 574

**Traité de fusion par voie d'absorption
de la société Affine
par la Société de la Tour Eiffel**

Annexe 4.3

**Opérations autorisées par les organes de gouvernance d’Affine et
en cours d’exécution à la date du Traité ou susceptibles de l’être
avant la Date de Réalisation de la Fusion**

Nature des actes	Immeubles	Montant autorisé
Promesse de vente	Gennevilliers Bâtiment A	5 000 000 € HD
Promesse de vente	Arcachon	2 320 000 € HD
Promesse de vente	St Julien les Metz	2 900 000 € HD
Vente	St Etienne Molina	1 140 000 € HT
Emprunt	Financement Corporate Sant Feliu	4 000 000 €
Restructuration interne Emprunt	Kremlin Bicêtre	8 350 000 € HT HD
Restructuration interne - Emprunt	Lyon Dauphine	10 720 000 € HT
Avenant COT	Bourg les Valence	NC
Avenant COT	Bordeaux	NC
Promesse d’achat	Dolce Chantilly	19 236 000 € HD

Projets engagés

en keur	Comptabilisé à l'avancement au		Engagement résiduel	Invest. total
	30-juin	31-déc	31-déc	
Meudon (immeuble livré)	30.506	30.506	623	31.129
Nantes Kibori	7.047	11.074	-	11.074
Lille #Hashtag D	4.052	4.488	221	4.709
Lille #Hashtag C	-	2.031	4.340	6.371
K-Bis	-	6.490	19.469	25.959
Kremlin Bicêtre Hotel	94	722	3.478	4.200
Nîmes 7 Collines	198	198	2.823	3.021
San Feliu - Trace	-	910	3.641	4.551
Total projets engagés	41.897	56.419	34.595	91.014

* prévisionnel

Nov
26

Traité de fusion par voie d'absorption de la société Affine par la Société de la Tour Eiffel

Annexe 5.2 Termes et conditions des ORA et des TSDI

1. Termes et conditions des ORA

Les 2.000 ORA de 10.000 € de nominal émises par Affine le 15 octobre 2003 forment un emprunt total de 20 millions d'euros d'une durée de vingt ans.

Après ajustement consécutif aux opérations sur le capital d'Affine, la parité de remboursement à la date du Traité est de 624 actions Affine par ORA.

Depuis le 15 octobre 2013, l'Emetteur peut rembourser tout ou partie des ORA par anticipation, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, après prise en compte des coupons versés et intérêts courus, un taux de rendement actuariel brut de 11 %.

Depuis le 15 octobre 2013, les porteurs peuvent demander le remboursement anticipé des ORA à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre de chaque année.

Le nombre d'ORA en circulation à la date du Traité est de 362.

2. Termes et conditions des TSDI

Affine a émis le 13 juillet 2007 1.500 TSDI de 50.000 € de nominal, formant une émission totale de 75 millions d'euros, pour une durée indéterminée.

Depuis le 13 juillet 2007, les TSDI peuvent être remboursés trimestriellement, en totalité seulement, au gré de l'émetteur, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés. Affine ayant abandonné le statut d'établissement de crédit (société financière) en décembre 2011, le remboursement anticipé des TSDI au gré de l'émetteur n'est plus soumis au consentement préalable du Secrétariat général de la Commission bancaire (ou de tout successeur ou autre autorité).

Chaque TSDI porte intérêt sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor trois (3) mois plus une marge de 3,80 % par an, payable trimestriellement à terme échu.

Affine peut à tout moment acheter les TSDI, en tout ou partie, à quelque prix que ce soit, en bourse ou hors bourse, conformément à la législation en vigueur sous réserve d'un accord préalable de l'Autorité Régulatrice Compétente. Les TSDI ainsi rachetés seront annulés.

Les TSDI ont fait l'objet d'un prospectus en date du 11 juillet 2007 et sont admis à la négociation sur le marché réglementé de la Bourse de Luxembourg sous le numéro ISIN FRO010499111.

**Traité de fusion par voie d'absorption
de la société Affine
par la Société de la Tour Eiffel**

**Annexe 12 (a)
Modification des statuts de la Société de la Tour Eiffel**

Afin de permettre la désignation de censeurs au sein du Conseil d'administration, il sera ajouté dans les statuts de la Société de la Tour Eiffel, modifiés par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires à la Date de Réalisation de la Fusion, un article 12 bis rédigé ainsi qu'il suit :

"ARTICLE 12 BIS

Des Censeurs peuvent être nommés, pour une durée de trois ans renouvelable, et révoqués, par l'Assemblée Générale Ordinaire. Toute personne, physique ou morale, peut être nommée Censeur sans condition de détention d'actions de la Société. Si le Censeur est une personne morale, il doit désigner un représentant permanent.

Les Censeurs sont soumis aux mêmes limites d'âge que les Administrateurs.

Les Censeurs peuvent assister aux délibérations du Conseil d'administration. Ils n'ont pas de voix délibérative.

En cas de cessation des fonctions de tout Censeur pour quelque raison que ce soit, le Conseil d'administration peut procéder à la nomination d'un ou deux Censeurs en remplacement à titre provisoire ; cette nomination devant être soumise à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Les Censeurs sont convoqués à toutes les réunions du Conseil d'administration dans les mêmes conditions que les Administrateurs. Les Censeurs reçoivent les mêmes informations que celles communiquées aux Administrateurs et dans les mêmes délais."

**Traité de fusion par voie d'absorption
de la société Affine
par la Société de la Tour Eiffel**

**Annexe 12 (b)
Modification du Règlement intérieur du Conseil d'administration de
la Société de la Tour Eiffel**

Il sera ajouté au Règlement Intérieur du Conseil d'Administration de la Société de la Tour Eiffel un article 5 bis relatif au rôle et à la rémunération des censeurs rédigé comme suit :

"5.BIS CENSEURS

Des censeurs peuvent être nommés par décision de l'assemblée générale ordinaire, conformément aux dispositions de l'article 12 BIS des statuts, appelés à participer aux séances du conseil d'administration avec voix consultative.

Le ou les censeurs ont pour mission de veiller au respect des statuts et des règles de gouvernance, d'apporter des éclairages et de présenter des observations au conseil d'administration et de mener des missions spécifiques à la demande du conseil d'administration.

La rémunération des censeurs est fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires sur proposition du conseil d'administration."

L'article 7 du Règlement Intérieur sera complété comme suit :

"7 PROTECTION DES DIRIGEANTS SOCIAUX ET DES CENSEURS

Les administrateurs, les dirigeants mandataires sociaux et les censeurs bénéficient d'une assurance responsabilité civile."