

## CONTRAT D'APPORT

### Entre les soussignés :

1. **Inovalis**, société anonyme au capital de 227.409 euros, dont le siège social est situé 52, rue Bassano – 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 420 780 835, représentée par Monsieur Stéphane Amine, Président directeur général de la société, dûment autorisé à conclure les présentes par le conseil d'administration de la société réuni le 10 juin 2014,

Ci-après désignée « **Inovalis** » ou l'« **Apporteuse** »,

D'une part,

### Et :

2. **Avenir Finance**, société anonyme au capital de 1.571.953,20 euros, dont le siège social est situé 51, rue de Saint Cyr – 69009 Lyon, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 402 002 687, dont les actions sont admises à la négociation sur Eurolist (FR0004152874 AVF), représentée par Monsieur Danyel Blain, Président directeur général de la société, dûment autorisé à conclure les présentes par le conseil d'administration de la société réuni le 10 juin 2014,

Ci-après désignée « **AF** » ou la « **Bénéficiaire** »,

D'autre part,

l'Apporteuse et la Bénéficiaire étant individuellement désignée une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».



**Il a été exposé et convenu ce qui suit :**

### **EXPOSE**

1. AF a pour activités, au travers de ses filiales, la gestion et la commercialisation d'actifs immobiliers et financiers. Ses actions sont admises à la négociation sur Eurolist (FR0004152874 AVF).
2. De son côté, Inovalis est un groupe immobilier indépendant, qui a développé deux activités principales : la première en tant qu'investisseur et gestionnaire de fonds spécialisés en immobilier, la seconde en tant que prestataire de services immobiliers (France et Allemagne).
3. AF et Inovalis se sont rapprochées en vue de l'intégration des activités de prestataire de services immobiliers (France et Allemagne) d'Inovalis au sein d'AF.
4. A cette fin Inovalis apporterait à AF l'intégralité des titres composant le capital social des sociétés suivantes (les « **Sociétés Apportées** ») :
  - (i) Realista, société par actions simplifiée au capital de 40.000 euros dont le siège social est 52, rue de Bassano, 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 443 856 885 (« **Realista** ») ;
  - (ii) Inoprom, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 euros dont le siège social est 52, rue de Bassano, 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 495 259 293 (« **Inoprom** ») ;
  - (iii) Inovalis Asset Management GmbH, société de droit allemand à responsabilité limitée au capital de 25.000 euros dont le siège social est Düsseldorfer Str. 9, 60329 Frankfurt, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Francfort sous le n° HRB 85919 (« **Inovalis AM** ») ;
  - (iv) Inovalis Property Management GmbH, société de droit allemand à responsabilité limitée au capital de 25.000 euros dont le siège social est Düsseldorfer Str. 9, 60329 Frankfurt, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Francfort sous le n°HRB 85837 (« **Inovalis PM** ») ;
5. Au vu de cet exposé, les Parties ont décidé, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues dans le présent contrat d'apport (le « **Contrat** »), qu'Inovalis apporterait à AF l'intégralité des titres composant le capital des Sociétés Apportées (« **l'Apport** ») dans les conditions prévues dans le Contrat.



## **Article 1. Apport**

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues à l'Article 4 ci-après, et sous les seules garanties ordinaires et de droit et celles limitativement prévues à l'article 6 ci-après, l'Apporteuse apporte à la Bénéficiaire, qui accepte cet Apport sous les mêmes conditions, la pleine et entière propriété de 1.000 actions Realista, 100 parts Inoprom, 1 part Inovalis AM et 25.000 parts Inovalis PM (ensemble les « **Actions Apportées** »), représentant l'intégralité des actions ou parts composant le capital de ces sociétés.

L'Apport est un apport à titre pur et simple des Actions Apportées, à l'exclusion de tout autre élément tant d'actif que de passif.

L'Apport est indivisible et porte obligatoirement sur la pleine et entière propriété de 1.000 actions Realista, 100 parts Inoprom, 1 part Inovalis AM et 25.000 parts Inovalis PM.

## **Article 2. Méthode d'évaluation de l'Apport – Valorisation de l'Apport**

Conformément au règlement CRC n° 2004-01, s'agissant d'une opération d'apport à l'envers impliquant des sociétés sous contrôle distinct, les apports doivent, en principe, être évalués à la valeur nette comptable.

Par dérogation, conformément au règlement CRC n°2004-01 modifié par le règlement CRC n° 2005-09, lorsque les apports doivent être évalués à la valeur nette comptable en application des règles exposées ci-dessus, et que l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital à émettre en rémunération des apports, les valeurs réelles des éléments apportés doivent être retenues. Cette dérogation ne s'applique qu'au seul cas d'apport à une société ayant une activité préexistante, et ne peut pas s'appliquer en cas de création ex-nihilo d'une société ni en cas d'aménagement d'une société préexistante. Au cas particulier, dès lors que l'actif net comptable apporté est insuffisant pour permettre la libération du capital à émettre en rémunération des Actions Apportées, la valeur de l'Apport a été déterminée sur la base de la valeur réelle des Actions Apportées, à l'issue d'une évaluation multicritères, réalisée conjointement et contradictoirement par les Parties.

A l'issue de cette évaluation multicritères et des discussions et négociations intervenues entre les Parties, ces dernières sont convenues d'arrêter la valeur réelle totale des Actions Apportées à soixante millions d'euros (60.000.000 €), répartie comme suit :

- 50.000.000 euros pour Realista ;
- 5.000.000 euros pour Inoprom ;
- 3.000.000 euros pour Inovalis AM ;
- 2.000.000 euros pour Inovalis PM ;

La Bénéficiaire et les actions composant son capital social ont fait l'objet d'une évaluation multicritères et à l'issue des discussions et négociations intervenues entre les Parties, ces dernières sont convenues d'arrêter la valeur de 100% des actions composant le capital social actuel de la Bénéficiaire à trente millions d'euros (30.000.000 €).

Au regard des évaluations ainsi effectuées, et en tenant compte de la décision de l'Apporteuse et de la Bénéficiaire de ne pas se consentir de garantie d'actif et de passif réciproque dans le cadre de l'Apport, les Parties sont convenues du rapport d'échange suivant : en contrepartie de l'Apport des Actions Apportées, Inovalis se verra attribuer 5.154.844 actions nouvelles de la Bénéficiaire.

### **Article 3. Rémunération de l'Apport**

L'Apport, ci-dessus décrit évalué à la somme globale de soixante millions d'euros (60.000.000 €), est consenti et accepté moyennant l'attribution à Inovalis de 5.154.844 actions nouvelles AF d'une valeur nominale de soixante centimes d'euros (0,60 €) chacune, entièrement libérées, à créer par AF à titre d'augmentation de son capital pour un montant de trois millions quatre vingt douze mille neuf cent six euros et quarante centimes (3.092.906,40 €).

La différence entre la valeur de l'Apport (60.000.000 €) et le montant de l'augmentation de capital (3.092.906,40 €), constituera une prime d'apport d'un montant total de cinquante six millions neuf cent sept mille quatre-vingt-treize euros et soixante centimes (56.907.093,60 €).

La prime d'apport globale de 56.907.093,60 euros sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan sur lequel porteront les droits des actionnaires anciens et nouveaux et qui pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale, étant précisé que les frais de cet Apport pourront être imputés, en tout ou partie, et après une décision du conseil d'administration de la Bénéficiaire, sur la prime d'apport globale.

### **Article 4. Conditions suspensives**

L'Apport ne deviendra définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- (i) Obtention d'une confirmation de l'Autorité des marchés financiers (« AMF »), sous la forme d'une décision définitive, du fait qu'une offre publique (OPA et OPR) sur les actions AF n'est pas requise à raison ou en conséquence de l'Apport, la condition n'étant réputée réalisée qu'en cas d'absence d'obligation de dépôt d'une telle offre publique et après expiration du délai de recours des tiers, aucun recours n'ayant été formé ;
- (ii) Accord ou approbation préalable, lorsqu'ils sont légalement ou réglementairement requis, des autorités de tutelle relatifs à la réalisation de l'Apport, de l'AMF au titre de l'article L. 532-9-1 du Code monétaire et financier et de l'ACPR au titre de l'article L. 531-6 du Code monétaire et financier, et ;
- (iii) Approbation de l'Apport et de l'augmentation de capital corrélative par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'AF.

*ba*

*jos*

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le jour de l'assemblée visée au (iii) ci-dessus qui devra se tenir au plus tard le 31 juillet 2014 ; à défaut, le présent acte sera considéré comme non avenué, sans indemnité de part ni d'autre, à l'exception de ce qui est prévu à l'article 12.5 du protocole d'accord signé entre les Parties le 24 avril 2014.

L'Apport sera réalisé le jour de la réunion de l'assemblée générale extraordinaire d'AF qui approuvera l'Apport et la réalisation définitive de l'augmentation de son capital (la « **Date de l'Apport** »).

#### **Article 5. Propriété - Jouissance – Date de négociation des actions nouvelles**

AF sera propriétaire des Actions Apportées à la Date de l'Apport.

Les actions nouvelles seront dès la Date de l'Apport, entièrement assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Les actions nouvelles seront négociables dès que possible après la Date de l'Apport.

Les actions nouvelles porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

#### **Article 6. Opérations préalables à la Date de Réalisation de l'Apport**

Inovalis s'engage (en se portant fort de ses filiales), à ce qu'au plus tard à la Date de l'Apport, les opérations de restructuration suivantes aient été définitivement réalisées, et ne soient plus soumises qu'à la seule condition suspensive d'approbation de l'Apport par l'assemblée générale extraordinaire de la Bénéficiaire :

- (i) Cession pour un euro (1 €) par Inovalis à Realista de la propriété de toutes les marques Realista ;
- (ii) Résiliation des conventions existant à ce jour entre Inovalis et les Sociétés Apportées, sans indemnité de part ni d'autre ;
- (iii) Emission par Realista de titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI) en faveur de Pearl, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est 52 rue de Bassano, 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 791 073 091, correspondant au montant de la créance en compte courant d'actionnaire d'un montant de 4.800.000 euros en principal et 223 876 euros d'intérêts courus à ce jour détenue par Pearl sur Realista. Les TSDI, d'un montant en principal de 5.000.000 euros, seront conformes au Term Sheet qui figure en Annexe A.



## Article 7. Déclarations

L'Apporteuse déclare et garantit, sous les seules garanties ordinaires et de droit et sous celles limitativement énoncées au présent article :

- (i) qu'elle a ou aura à la Date de l'Apport la pleine propriété, la pleine capacité, toute autorité et tout pouvoir pour disposer des Actions Apportées ;
- (ii) que les Actions Apportées sont régulièrement et valablement émises et entièrement libérées et qu'elles sont ou seront à la Date de l'Apport libres de tout gage, sûreté, privilège, nantissement, usufruit, option ou tout autre droit ou restriction au profit de quiconque et peuvent, par conséquent, être librement apportées à AF ;
- (iii) qu'à l'exception de Realista Résidences, dont elle détient 95,5% du capital social, Realista détient, directement ou indirectement, l'intégralité des actions composant le capital social des sociétés dont la liste figure à l'Annexe B ;

La Bénéficiaire déclare et garantit, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées à l'Article 4 ci-dessus, qu'elle a ou aura à la Date de l'Apport, la pleine capacité, toute autorité et tout pouvoir d'acquérir la propriété des Actions Apportées et qu'aucune législation ou réglementation, ni aucun droit de tiers ne pourra empêcher, entraver, limiter ou retarder la réalisation de l'Apport.

## Article 8. Déclarations fiscales

Inovalis, société apporteuse et AF, société bénéficiaire des apports, déclarent opter pour le régime de faveur des apports partiels d'actifs mentionné à l'article 210 B du Code général des impôts, l'Apport réunissant les conditions prévues pour l'application dudit régime.

En effet, les Actions Apportées constituent l'intégralité du capital social de Realista, Inoprom, Inovalis AM et Inovalis PM.

Pour l'application de l'article 210 B du Code général des impôts, Inovalis, société apporteuse, prend l'engagement :

- de conserver les actions reçues en rémunération de l'Apport pendant un délai minimum de trois ans à compter de la Date de l'Apport ;
- de calculer ultérieurement les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession des actions reçues en rémunération de l'Apport d'après la valeur que les Actions Apportées avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

AF s'engage, conformément aux dispositions de l'article 210 A du Code général des impôts, à calculer les plus-values (ou moins-values) résultant de la cession ultérieure des Actions Apportées, d'après la valeur que ces titres avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Apporteuse.





Les sociétés Inovalis et AF s'engagent à établir et à joindre à leur déclaration de résultat un état de suivi des plus-values en sursis d'imposition, tel que prévu par l'article 54 septies du Code général des impôts.

AF s'engage à tenir le registre des plus-values en report d'imposition prévu par l'article 54 septies susvisé.

## Article 9. Engagements d'Inovalis

A titre de condition essentielle et déterminante de l'Apport, Inovalis a souscrit les engagements irrévocables suivants :

### 9.1. Engagement de non concurrence

Pendant une durée de dix (10) ans à compter de la Date de l'Apport, et pour le territoire de l'Europe, Inovalis, agissant tant pour elle-même qu'au nom et pour le compte des sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (les « **Filiales** ») s'engage :

- à ne pas constituer de personne morale ou entité non dotée de la personnalité morale, et à ne pas détenir de participations dans des personnes morales ou entités non dotées de la personnalité morale, ayant des activités concurrentes des Activités des Sociétés Apportées ;

Au sens du présent engagement, « **Activités** » signifie les activités d'administration de biens, de gestion technique, de promotion immobilière, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de transactions immobilières ;

- à ne pas, directement ou indirectement, exercer une activité concurrente des Activités des Sociétés Apportées, étant précisé qu'Inovalis et/ou les Filiales conservent le droit de signer des contrats comportant des missions portant sur des activités concurrentes des Activités, à condition qu'elles n'effectuent pas elles-mêmes ces missions, mais les sous-traitent, les délèguent ou se substituent tout tiers (sous réserve d'une part du droit de priorité consenti aux Sociétés Apportées mentionné ci-dessous et d'autre part qu'Inovalis et/ou les Filiales n'ait, directement ou indirectement, aucun intérêt dans le tiers substitué, délégué ou qui effectue la sous-traitance), tout contrat signé par Inovalis et/ou les Filiales devant impérativement prévoir une telle faculté de sous-traitance, de délégation ou de substitution.



## **9.2. Engagement de partenariat**

Pendant une durée de dix (10) ans à compter de la Date de l'Apport et sur le territoire de l'Europe, Inovalis, agissant tant pour elle-même qu'au nom et pour le compte des Filiales, s'engage, pour les missions confiées à Inovalis et/ou aux Filiales, à faire appel par priorité aux Sociétés Apportées, que ce soit dans les cas de sous-traitance, délégation ou substitution prévus ci-dessus, ou dans le cadre d'une mise en contact direct des partenaires d'Inovalis et/ou des Filiales avec les Sociétés Apportées.

Il est précisé que cet engagement est consenti sous réserve des dispositions applicables à Inovalis et/ou aux Filiales dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts des sociétés de gestion de portefeuilles et des dispositions et recommandations complémentaires de l'AFG/ASPIM spécifiques aux OPCI approuvés par le collège de l'AMF le 11 juin 2013, le Code de déontologie de la gestion des SCPI dans sa version de juin 2011 et la Doctrine externalisée du régulateur dans la position AMF du 16 septembre 2009.

Les conventions conclues entre Inovalis et/ou les Filiales et les Sociétés Apportées seront conclues à des conditions de marché.

## **9.3. Sanctions des engagements d'Inovalis**

Si Inovalis et/ou une Filiale venaient à enfreindre l'un quelconque des engagements visés ci-dessus, la Bénéficiaire ou les Sociétés Apportées concernées auront le droit de requérir d'Inovalis ou des Filiales concernées qu'elles les indemnisent contre toute perte, dommage ou dépense, y compris les frais d'avocat et de procédure, qui résulterait de tout manquement aux engagements susvisés.

## **Article 10. Enregistrement**

Le présent apport sera enregistré au droit fixe de cinq cents euros (500 €).

## **Article 11. Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Bénéficiaire, qui s'oblige à les payer.





**Article 12. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- l'Apporteuse à son siège social, indiqué en tête des présentes,
- la Bénéficiaire en son siège social également indiqué en tête des présentes.

Fait à Paris  
Le 10 juin 2014  
En quatre exemplaires



**INOVALIS**

Représentée par Stéphane Amine



**AVENIR FINANCE**

Représentée par Danyel Blain

### Annexe A – TSDI émis par Realista

<b>Emetteur</b>	Realista
<b>Souscripteur</b>	Pearl
<b>Montant de l'émission</b>	5.000.000 euros
<b>Prix d'émission</b>	100 euros par TSDI payable en une seule fois à la date de règlement
<b>Taux annuel</b>	EURIBOR 3 mois + 4,5 %, payable trimestriellement le 15 juillet, 15 octobre, 15 janvier et 15 avril de chaque année
<b>Amortissement normal</b>	Les TSDI ont une durée indéterminée. Ils ne seront remboursables qu'en cas de liquidation ou à l'échéance de la durée de vie qui est indiquée dans les statuts de la société émettrice. Le prix de remboursement sera, dans les deux cas, égal au pair
<b>Amortissement anticipé</b>	L'émetteur se réserve le droit de procéder à chaque date anniversaire de l'émission des TSDI, et pour la première fois le 15 juillet 2020, à un remboursement total au pair
<b>Subordination du capital</b>	En cas de liquidation de l'émetteur, les TSDI seront remboursés à un prix égal au pair et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires
<b>Non subordination des intérêts</b>	Les intérêts constitueront des engagements directs, généraux, inconditionnels et non subordonnés de l'émetteur, venant au même rang que toutes les autres dettes et garanties chirographaires, présentes ou futures de l'émetteur
<b>Droit applicable</b>	Cet emprunt est soumis au droit français.

## Annexe B – Liste des sociétés détenues par Realista

- **Adyal Property Management** détenue à 100 %, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.170.206 euros, sis 50 avenue François Arago – 92000 Nanterre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 479 119 174.
- **Adyal Facilities** détenue à 100 %, Société par Actions Simplifiée au capital de 456.512 euros, sis 50 avenue François Arago – 92000 NANTERRE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 380 375 014.
- **Adyal Grands Comptes** détenue à 100 %, Société par Actions Simplifiée au capital de 105.000 euros, sis 50 avenue François Arago – 92000 NANTERRE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 378 519 946.
- **Adyal Conseil** détenue à 100 %, Société par Actions Simplifiée au capital de 40.000 euros, sis 50 avenue François Arago – 92000 NANTERRE, immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 479 112 252.
- **Amétis** détenue à 100 %, Société par Actions Simplifiée au capital de 40.000 euros, sis 50, Avenue François Arago – 92000 NANTERRE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 479 119 513.
- **Realista Résidences** détenue à 95,5 %, Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000 euros, sis 50, rue François Arago – CS 30006 – 92022 Nanterre Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 539 332 577.

