
**PROJET DE FUSION
PAR VOIE D'ABSORPTION**

**DE LA
SAS ALLIANZ RIVOLI
PAR
ALLIANZ FRANCE REAL ESTATE INVEST**

14 NOVEMBRE 2025

TRAITE DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNEES

1. **ALLIANZ FRANCE REAL ESTATE INVEST**, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, au capital initial de 42.000 euros, dont le siège social est situé 1 Cours Michelet – CS 30051, 92076 Paris La Défense, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 528 506 132, titulaire de l'agrément n° SPI20100015 délivré par l'Autorité des marchés financiers le 19 octobre 2010, représentée par son président et société de gestion, la société Allianz Immovalor, société anonyme au capital de 553.026 euros, dont le siège social est situé 1 rue Michelet, 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 328 398 706, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 26 juin 2007 sous le numéro GP-07000035, elle-même représentée par son représentant permanent, Madame Nathalie Hassid, dûment habilité aux fins des présentes (ci-après désignée la « **Société Absorbante** »),

D'UNE PART

ET

2. **SAS ALLIANZ RIVOLI**, société par actions simplifiée au capital social de 4 euros, dont le siège social est situé 1 Cours Michelet – CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 528 776 016, représentée par son président, la société PIMCO PRIME REAL ESTATE GmbH, société de droit allemand, elle-même représentée par Messieurs Olivier Morel et Hassène Aksil dûment habilités aux fins des présentes (ci-après désignée la « **Société Absorbée** »),

D'AUTRE PART

La Société Absorbante et la Société Absorbée sont désignées ci-après individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

Les Parties ont décidé de conclure le présent projet de traité de fusion (le « **Traité de Fusion** ») dans les termes et conditions décrits ci-après, en vue de définir les modalités de la fusion de la Société Absorbée dans la Société Absorbante.

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS 4

2. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION 5

3. COMPTES RETENUS POUR ÉTABLIR LES CONDITIONS DE LA FUSION 5

4. COMPTABILISATION DES ÉLÉMENTS TRANSFERES ET METHODES
D’EVALUATION DES APPORTS 6

5. RÉGIME JURIDIQUE..... 6

6. CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA FUSION 7

7. DÉSIGNATION ET ÉVALUATION DES ACTIFS APPORTÉS PAR LA SOCIÉTÉ
ABSORBÉE ET DES PASSIFS PRIS EN CHARGE 8

8. ABSENCE DE REMUNERATION DES APPORTS – ABSENCE DE RAPPORT
D’ECHANGE..... 9

9. PROPRIÉTÉ — JOUISSANCE DATE D’EFFET DE LA FUSION..... 9

10. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA FUSION 10

11. DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE..... 13

12. DÉCLARATIONS ET GARANTIES DES PARTIES 13

13. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS FISCALES 14

14. STIPULATIONS DIVERSES..... 17

1. PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS

1.1 La Société Absorbante

- 1.1.1 La Société Absorbante est une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) sous forme de société par actions simplifiée qui a été immatriculée le 25 novembre 2010 pour une durée de 10 ans, prorogée de 99 ans par une décision de l'associé unique en date du 26 octobre 2020 soit jusqu'au 25 novembre 2119, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée. La Société Absorbante a été agréée par l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** ») le 19 octobre 2020 sous le numéro SPI20100015.
- 1.1.2 La Société Absorbante n'a émis aucun autre titre, autres que les actions composant son capital social.
- 1.1.3 La Société Absorbante a pour objet social : tel qu'il résulte de l'article 2 de ses statuts, l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers et de dépôts. Les actifs immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.
- 1.1.4 La Société Absorbante exploite son activité au sein de son siège social.
- 1.1.5 Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année.
- 1.1.6 Le commissaire aux comptes titulaire de la Société Absorbante est la société PricewaterhouseCoopers Audit.
- 1.1.7 Elle est passible de l'impôt sur les sociétés mais en est exonérée conformément aux dispositions de l'article 208 3° nonies du Code Général des Impôts (le « **CGI** »).
- 1.1.8 Elle n'est pas dotée d'un comité social et économique.
- 1.1.9 La Société Absorbante n'a procédé à aucune offre au public de ses titres

1.2 La Société Absorbée

- 1.2.1 La Société Absorbée est une société par actions simplifiée qui a été constituée le 3 décembre 2010 pour une durée de 99 années, soit jusqu'au 3 décembre 2109, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.
- 1.2.2 Le capital social de la Société Absorbée s'élève à 4 €. Il est divisé en 300 actions, toutes entièrement libérées et de même catégorie.
- 1.2.3 La Société Absorbée n'a émis aucun autre titre, autres que les actions composant son capital social.
- 1.2.4 La Société Absorbée a pour objet tel qu'il résulte de l'article 3 de ses statuts, tant en France que dans les pays membres de l'OCDE :
 - l'acquisition, soit directement, soit par la prise et la gestion de participations dans toutes sociétés ou dans tous groupements française ou étrangers, de la propriété, l'administration,

- l'exploitation et/ou la mise à disposition sous forme de bail ou autrement, des complexes et/ou ensembles immobiliers, à usage commercial, de bureaux, d'habitation ou autres, et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, pouvant lui être utiles ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

- 1.2.5 La Société Absorbée exploite son activité au sein de son siège social.
- 1.2.6 Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année.
- 1.2.7 Le commissaire aux comptes titulaire de la Société Absorbée est la société PricewaterhouseCoopers Audit.
- 1.2.8 La Société Absorbée a opté pour le régime SIIC le 28 décembre 2010 en application des dispositions de l'article 208 C, III bis du CGI permettant aux sociétés de capitaux dont le capital est détenu au moins à 95% par une SPPICAV d'opter pour le régime d'exonération d'impôt sur les sociétés (l'« **IS** »).
- 1.2.9 Elle n'est pas dotée d'un comité social et économique.

1.3 LIENS ENTRE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE ET LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE

1.3.1 Liens en capital

La Société Absorbante détient à ce jour et détiendra jusqu'à la réalisation de la Fusion 100% du capital et des droits de vote de la Société Absorbée.

1.3.2 Dirigeants

A la date des présentes, la société PIMCO PRIME REAL ESTATE GMBH, société de droit allemand, dont le siège social est situé 24-24a Seidlstrasse, Munich, 80335, Allemagne, immatriculée au registre des sociétés de Munich sous le numéro HRB158768, exerce les fonctions de Président de la Société Absorbée.

A la date des présentes, la société Allianz Immovalor, société anonyme au capital de 553.026 euros, dont le siège social est situé 1 rue Michelet, 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 328 398 706, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 26 juin 2007 sous le numéro GP-07000035, est la société de gestion et exerce les fonctions de Président de la Société Absorbante.

2. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION

La fusion projetée sera réalisée par l'absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante (la « **Fusion** »).

La Fusion intervient dans le cadre d'une restructuration interne dont l'objectif est de simplifier les structures juridiques qui seront désormais réunies sous une seule et même entité, de simplifier les flux financiers intragroupe et de permettre ainsi de maximiser les synergies à différents niveaux.

3. COMPTES RETENUS POUR ÉTABLIR LES CONDITIONS DE LA FUSION

Pour rappel, les exercices sociaux des Parties se clôturent le 31 décembre de chaque année.

Les termes et conditions du Traité de Fusion ont été établis par les Parties sur la base des comptes établissant la situation comptable intermédiaire de la Société Absorbante et de la Société Absorbée au 30 septembre 2025 et qui sont joints en Annexe 1.

4. COMPTABILISATION DES ÉLÉMENTS TRANSFERES ET METHODES D'EVALUATION DES APPORTS

- (a) Les SPPICAV appliquent un plan comptable spécifique (règlement ANC 2021-09). En effet, les SPPICAV appliquent les dispositions du règlement n°2021-09 du 5 novembre 2021 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier. Ces dispositions légales prescrivent une évaluation à la valeur actuelle des actifs détenus et/ou apportés à une SPPICAV (article 113-2 du règlement 2021-09).

Les apports reçus par une SPPICAV dans le cadre d'une opération de fusion devraient donc être évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de valeur liquidative.

Dès lors, les règles de comptabilisation des apports à la valeur nette comptable dans le cadre de fusion entre sociétés sous contrôle commun du plan comptable général (Règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC n°2015-06, n°2016-07, n° 2018-01, n° 2020-05 et n°2020-09 de l'ANC) ne devraient pas trouver à s'appliquer au cas présent.

D'un point de vue comptable et fiscal, la Fusion sera rétroactive au 1^{er} janvier 2025.

5. RÉGIME JURIDIQUE

- 5.1** La Fusion est une fusion-absorption de la Société Absorbée, société filiale détenue à 100% par la Société Absorbante, soumise au régime simplifié des fusions en application des dispositions visées à l'article L. 236-11 du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions spécifiques des articles L. 214-35, I, L. 214-54, I et R. 214-126, I du Code monétaire et financier et des articles 422-138 et suivants du Règlement général de l'AMF (« **RGAMF** »). En conséquence, en application des dispositions visées à l'article L. 236-11 du Code de commerce, il n'y a pas lieu d'établir les rapports mentionnés aux articles L. 236-9 I al. 4 et L. 236-10 du Code de commerce.
- 5.2** Le présent projet de Fusion est arrêté par PIMCO PRIME REAL ESTATE GMBH, agissant en qualité de président de la Société Absorbée, dans le cadre de la réalisation de la Fusion.
- 5.3** Dans la mesure où à la suite de la réalisation de la Fusion, la Société Absorbante se trouvera détenir 100% des actions de la Société Absorbée, il ne sera toutefois procédé à aucune augmentation de capital de la Société Absorbante conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 II, 1° du Code de commerce.
- 5.4** Le patrimoine de la Société Absorbée sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini à l'**Article 6** ci-après), par le jeu de la transmission universelle de patrimoine, ce qui, de convention expresse, vaudra reprise, par la Société Absorbante, de toutes les opérations sociales, sans réserve aucune, effectuées par la Société Absorbée depuis la Date d'Effet (tel que ce terme est défini à l'**Article 9.2.1** ci-après) jusqu'à la Date de Réalisation et la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers de la Société Absorbée aux lieu et place de celles-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.
- 5.5** La Fusion emportant transmission de l'universalité du patrimoine de la Société Absorbée au profit de la Société Absorbante, les apports et le passif grevant ces apports porteront sur la généralité des éléments composant le patrimoine de la Société Absorbée, même non

nommément désignés ou omis dans la nomenclature établie sur la base des comptes sociaux de la Société Absorbée. De ce fait, cette nomenclature a un caractère simplement énonciatif et non limitatif.

5.6 En application des articles L. 214-54 et R. 214-126 du Code monétaire et financier, le commissaire aux comptes titulaire de la Société Absorbante préparera un rapport relatif à la Fusion conformément à sa mission de supervision. Ce rapport sera tenu à disposition de l'associé unique de la Société Absorbante huit jours au moins avant la date à laquelle l'associé unique de la Société Absorbante sera appelé à se prononcer sur l'opération.

5.7 La Fusion sera réalisée sous le contrôle du commissaire aux comptes de la Société Absorbante conformément à l'article 422-141 du RGAMF.

5.8 La Fusion pourra intervenir de façon concomitante à compter de la réalisation et/ou de la levée des conditions suspensives listées à l'**Article 6**.

5.9 Conformément aux dispositions statutaires de la Société Absorbante et préalablement à la conclusion du présent Traité de Fusion, le Conseil de surveillance de la Société Absorbante a été dûment consulté sur les termes et conditions de la Fusion tels que prévus par le présent Traité.

5.10 Droit d'opposition

Conformément aux dispositions des articles L. 236-15 et R. 236-11 du Code de commerce, les créanciers non obligataires de la Société Absorbée et de la Société Absorbante et dont la créance est antérieure à la publication du projet de Traité de Fusion pourront s'opposer au projet de Traité de Fusion dans les conditions et avec les effets prévus par l'article L. 236-15 du Code de commerce.

L'opposition sera faite devant le Tribunal de commerce compétent, dans le délai de trente (30) jours calendaires à compter de la dernière des publications du Traité de Fusion visées aux articles R. 236-2 et R. 236-3 du Code de commerce (le « **Délai d'Opposition** »), qui pourra :

- soit rejeter l'opposition ;
- soit ordonner le remboursement de la créance concernée ;
- soit ordonner la constitution de garanties.

Conformément aux dispositions légales, l'opposition formée par un créancier non-obligataire n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite de la Fusion.

6. CONDITIONS SUSPENSIVES DE LA FUSION

La Fusion, objet des présentes, et la dissolution de la Société Absorbée qui en résulte ne deviendront définitives qu'à compter du jour de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives suivantes (la « **Date de Réalisation** ») :

- (i) l'expiration du Délai d'Opposition ;
- (ii) l'approbation par l'associé unique de la Société Absorbante de la réalisation de la Fusion ;
- (iii) l'approbation par l'associé unique de la Société Absorbée du présent Traité de Fusion et de la Fusion qui y est convenue.

Faute de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives mentionnées avant le 31 décembre 2025 au plus tard et sauf accord unanime des Parties de proroger cette période, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre, sauf prorogation de ce délai.

7. DÉSIGNATION ET ÉVALUATION DES ACTIFS APPORTÉS PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE ET DES PASSIFS PRIS EN CHARGE

7.1 Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées ci-avant à l'**Article 6** ci-dessus, la Société Absorbée fait apport et transfert à la Société Absorbante, ce qui est consenti et accepté respectivement par les soussignées ès qualités, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, de la pleine propriété de l'ensemble de ses droits, biens et obligations, sans exception ni réserve, et autres éléments d'actif et de passif composant son patrimoine de la Société Absorbée, tels que le tout ressortait à la Date d'Effet,

7.2 Conformément à la réglementation comptable propre aux SPICAV, les éléments d'actif et de passif apportés seront transcrits dans les comptes de la Société Absorbante sur la base de leur valeur actuelle.

Toutefois, afin de respecter l'engagement prévu à l'article 13.1.3 du présent Traité de Fusion permettant l'application du régime spécial des fusions de l'article 210 A du CGI, la Société Absorbante enregistrera distinctement dans deux sous comptes distincts du compte de prix de revient des actifs :

- La valeur comptable de l'actif dans les livres de la Société Absorbée à la date d'Effet de la Fusion ;
- La plus/moins-value latente constatée à la Date d'Effet de la Fusion.

Lors du calcul de valeur liquidative, la différence d'estimation sur l'actif sera calculée par différence entre la valeur actuelle de l'actif à cette date et le prix global d'entrée lors de la fusion (la somme des deux sous comptes ci-dessus).

En cas de cession d'un actif, la plus ou moins-value réalisée sera calculée par référence à la valeur comptable de l'actif dans les comptes de la Société Absorbée à la Date d'Effet de la Fusion, le sous-compte ayant enregistré la plus/moins-value latente sera alors soldé en contrepartie du compte de capital.

7.3 A la date du 31 décembre 2024, l'actif apporté de la Société Absorbée dont la transmission est prévue au profit de la Société Absorbante comprenait les biens, droits et valeurs désignés et évalués ci-après, sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative :

Eléments d'actif apportés	Valeur comptable	Valeur réelle
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles	94 241 128	96 500 000
Immobilisations financières		
Sous-total actif immobilisé	94 241 128	96 500 000
Créances	3 187 362	2 128 012
<i>Avances et acomptes sur commandes</i>	24 523	24 523
<i>Clients et comptes rattachés</i>	2 026 900	2 026 900
<i>Autres créances</i>	1 135 939	76 589
Disponibilités	2 515 610	2 515 610
Sous-total actif circulant	5 702 972	4 643 622
soit un montant total de l'actif apporté de	99 944 100	101 143 622

Eléments de passif pris en charge	Valeur comptable	Valeur réelle
Dettes financières (emprunts et dettes assimilées)	224 695	224 695
Dettes d'exploitation (dettes fournisseurs et comptes rattachés)	245 134	245 134
Dettes diverses	409 104	409 104
soit un montant total de passif pris en charge de	878 933	878 933

Actif net apport	Valeur comptable	Valeur réelle
La différence entre l'actif apporté par la Société Absorbée à la Société Absorbante et le passif pris en charge par la Société Absorbante s'élève donc à :		
<i>Total de l'actif</i>	<i>99 941 100</i>	<i>101 143 622</i>
<i>Total du passif</i>	<i>878 933</i>	<i>878 933</i>
soit un actif net apporté de	99 062 167	100 264 689

8. ABSENCE DE REMUNERATION DES APPORTS – ABSENCE DE RAPPORT D'ÉCHANGE

8.1 La Société Absorbante détenant 100% du capital de la Société Absorbée, il ne sera pas procédé à l'échange des actions de la Société Absorbée contre des actions de la Société Absorbante en application de l'article L. 236-3 II, 1° du Code de commerce, de sorte qu'il n'a pas été arrêté de parité d'échange. En conséquence, il ne sera pas procédé à une augmentation de capital de la Société Absorbante en contrepartie du montant net de la transmission réalisée par la Société Absorbée.

8.2 La différence entre le montant de l'actif net transmis par la Société Absorbée (soit 100 264 689€) et la valeur des titres de la Société Absorbée (soit 100 640 500€) dans les livres de la Société Absorbante représentant un écart négatif de 375 811€ constituera le résultat de fusion, dont le traitement comptable dans la Société Absorbante est en cours d'analyse afin de se conformer à la réglementation comptable en vigueur, et notamment au Règlement ANC N° 2024-01 du 5 avril 2024. Etant précisé que le traitement comptable du résultat de fusion sera définitivement arrêté, d'un commun accord entre les Parties, avant la Date de Réalisation.

9. PROPRIÉTÉ — JOUISSANCE DATE D'EFFET DE LA FUSION

9.1 Date de réalisation de la Fusion

Les Parties décident que la Fusion sera réalisée à la Date de Réalisation, telle que prévue à l'**Article 6** du présent Traité de Fusion.

9.2 Rétroactivité et jouissance de la Fusion

9.2.1 La Fusion prendra effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2025 (la « **Date d'Effet** ») en conformité avec les stipulations de l'article L. 236-4 2°) du Code de commerce, de sorte que toutes les opérations actives et passives effectuées par la Société Absorbée depuis la Date d'Effet jusqu'à la Date de Réalisation, seront réputées faites au bénéfice ou à la charge de la Société

Absorbante.

En conséquence, pour les besoins comptable et fiscaux exclusivement, toutes les opérations actives et passives portant sur les biens et droits apportés et qui seraient ou auraient été effectuées depuis la Date d'Effet (inclus), sous la responsabilité de la Société Absorbée ou en son nom, seront réputées faites pour le compte exclusif de la Société Absorbante et le résultat net desdites opérations lui bénéficiera ou restera à sa charge depuis cette date. Le patrimoine de la Société Absorbée sera dévolu dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

L'ensemble des passifs de la Société Absorbée à la Date de Réalisation, ainsi que l'ensemble des frais, droits et honoraires y compris les charges fiscales éventuellement occasionnées par la dissolution de la Société Absorbée, seront transmis à la Société Absorbante.

- 9.2.2 La Société Absorbante reprendra ces opérations dans son résultat et dans son compte d'exploitation comme si elle avait été propriétaire et avait eu la jouissance des biens et droits apportés dans le cadre de la Fusion depuis cette date.

En conséquence, à compter de la Date d'Effet, tous droits corporels et incorporels, et notamment toutes acquisitions ou aliénations d'immobilisations et, d'une manière générale, tous biens ou droits qui viendraient compenser activement l'aliénation à un titre quelconque de l'un des biens ou droits désignés ci-dessus, reviendraient à la Société Absorbante et les plus ou moins-values éventuelles sur cession d'actifs seront au profit ou à la charge de la Société Absorbante.

10. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA FUSION

Sans préjudice des autres stipulations des présentes, la Fusion est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière notamment, sous les conditions suivantes, sans que ces conditions ne puissent affecter les conséquences de l'effet rétroactif de la Fusion à savoir :

10.1 En ce qui concerne la Société Absorbante

10.1.1 Concernant les biens transmis par la Société Absorbée

Aucun immeuble n'est transmis dans le cadre de la Fusion.

10.1.2 Concernant les baux transmis par la Société Absorbée

Aucun bail n'est transmis dans le cadre de la Fusion.

10.1.3 Concernant les autres biens transmis par la Société Absorbée et le passif pris en charge

- (i) La Société Absorbante prendra les biens et droits apportés quelle que soit leur nature, ainsi que ceux qui auraient été omis aux présentes ou dans la comptabilité de la Société Absorbée, dans la consistance et l'état dans lesquels ils se trouveront à la Date de Réalisation, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Société Absorbée à quelque titre que ce soit.
- (ii) La Société Absorbante sera subrogée, purement et simplement, à compter de la Date de Réalisation, dans tous les droits et obligations de la Société Absorbée.
- (iii) La Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la Société Absorbée.
- (iv) La Société Absorbante sera subrogée dans le bénéfice de tous droits ainsi que dans le bénéfice et la charge de tous traités, marchés et conventions intervenus avec toutes

administrations et tous tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont transmis et, en particulier, tous les contrats en cours souscrits par la Société Absorbée, ainsi que toutes polices d'assurances ou autres engagements quelconques qui auront pu être souscrits par la Société Absorbée antérieurement à la Date de Réalisation à raison de la propriété du patrimoine transmis ou pour les besoins de son exploitation.

- (v) La Société Absorbante supportera et acquittera, à compter de la Date de Réalisation, tous impôts, contributions, taxes, primes, cotisations et tous abonnements, etc., ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens apportés ou sont inhérents à leur propriété ou leur exploitation.
- (vi) La Société Absorbante se conformera aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'exploitation des biens et droits apportés et fera son affaire personnelle de l'obtention ou du renouvellement de toutes autorisations nécessaires, le tout à ses risques et périls.
- (vii) La Société Absorbante aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle transmis et fera son affaire personnelle, après la Date de Réalisation, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux.
- (viii) Le cas échéant, la Société Absorbante reprendra, à compter de la Date de Réalisation, tous les contrats de travail des salariés de la Société Absorbée avec tous leurs droits et avantages acquis. Conformément à l'article L. 1224-1 du Code du travail, elle sera subrogée purement et simplement dans le bénéfice et la charge des dispositions de tous contrats de travail, engagements, conventions et engagements unilatéraux à l'égard des salariés transférés.
- (ix) La Société Absorbante sera débitrice de tous les créanciers de la Société Absorbée, aux lieu et place de ces dernières, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers. Ces créanciers ainsi que ceux de la Société Absorbante dont la créance est antérieure à la publicité donnée au projet de Traité de Fusion pourront faire opposition dans le délai de trente jours à compter de la publication du projet de Traité de Fusion conformément aux articles L. 236-15 et R. 236-11 et suivants du Code de commerce. L'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations de Fusion.

Il est précisé, en tant que de besoin, que les stipulations qui précèdent ne constituent pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, ceux-ci étant tenus, au contraire, d'établir leurs droits et de justifier leurs titres.

La Société Absorbante sera également tenue à l'exécution des engagements de cautions et des avals, le cas échéant, pris par la Société Absorbée et bénéficiera de toutes contre garanties y afférent.

Dans le cas où il se révélerait une différence, positive ou négative, 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 desdits passifs, sans recours ou revendication possible de part et d'autre.

- (x) En ce qui concerne plus particulièrement la prise en charge des prêts consentis à la Société Absorbée, le représentant de la Société Absorbante déclare bien connaître leurs conditions et dispenser le représentant de la Société Absorbée de plus amples

explications. Le représentant de la Société Absorbante oblige cette société à remplir intégralement toutes les obligations souscrites par la Société Absorbée à l'égard des organismes prêteurs et à faire, auprès desdits organismes, toutes demandes nécessaires au transfert et au maintien au bénéfice de la Société Absorbante desdits prêts.

- (xi) En ce qui concerne les droits de propriété intellectuelle et commerciale compris dans la transmission par la Société Absorbée, la Société Absorbante disposera seule de la propriété et de tous les droits y afférents, à compter de la Date de Réalisation. A compter de cette date, la Société Absorbante aura seule le droit de les exploiter librement comme bon lui semble et à ses risques et profits sur toute l'étendue du territoire où ces éléments incorporels sont ou seront protégés, étant toutefois précisé qu'elle sera substituée et subrogée dans tous les droits et obligations relevant de conventions relatives à ces éléments incorporels conclues avec des tiers.
- (xii) Au cas où la transmission de certains contrats ou certains biens serait subordonnée à accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, la Société Absorbée sollicitera en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à la Société Absorbante.
- (xiii) La Société Absorbante sera intégralement substituée à la Société Absorbée dans les litiges, procédures judiciaires ou autres et dans toutes les actions juridiques ou contentieuses de toute nature, tant en demande qu'en défense.
- (xiv) Après réalisation définitive de la Fusion visées aux présentes, la Société Absorbante aura tous pouvoirs pour, aux lieu et place de la Société Absorbée, relativement aux droits et biens transmis ou au passif pris en charge, intenter ou suivre toutes actions judiciaires et procédures arbitrales, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes en suite de ces décisions.
- (xv) La Société Absorbante accomplira toutes les formalités qui seraient nécessaires à l'effet de régulariser la transmission à son profit des biens et droits apportés, et de rendre cette transmission opposable aux tiers.

10.2 En ce qui concerne la Société Absorbée

- 10.2.1 La Société Absorbée s'interdit formellement jusqu'à la Date de Réalisation, si ce n'est avec l'agrément de la Société Absorbante, à l'exception des cessions relatives aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société Absorbée, d'accomplir aucun acte de disposition relatif aux biens apportés et de signer aucun accord, traité ou engagement quelconque la concernant, sortant du cadre de la gestion courante, et en particulier de ne contracter aucun emprunt sous quelque forme que ce soit, et plus généralement, s'engage à faire en sorte que la gestion de ses affaires relève d'une gestion raisonnable, pendant la Période Intercalaire.
- 10.2.2 La Société Absorbée fournira à la Société Absorbante tous renseignements dont elle pourrait avoir besoin, lui donnera toutes signatures et lui apportera tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes. La Société Absorbée s'engage notamment, tant pour elle-même que pour leurs dirigeants, à pleinement coopérer avec la Société Absorbante et son personnel dans le cadre des démarches visant à informer et/ou recueillir l'accord de certains cocontractants de la Société Absorbée préalablement à la réalisation de la Fusion. 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, la Société Absorbée sollicitera en temps utiles les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifieront à la Société Absorbante.

- 10.2.3 La Société Absorbée fera notamment établir à la première réquisition de la Société Absorbante, tous actes complétifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournira toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.
- 10.2.4 La Société Absorbée remettra et livrera à la Société Absorbante aussitôt après la réalisation définitive de la Fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

11. DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE

Du fait de la transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée à la Société Absorbante, la Société Absorbée sera dissoute de plein droit, sans opération de liquidation, à la Date de Réalisation, par le seul fait de la réalisation de la Fusion, c'est-à-dire consécutivement à la réalisation des conditions suspensives visées à l'**Article 6**.

L'ensemble du passif de la Société Absorbée devant être transmis à la Société Absorbante, la dissolution de la Société Absorbée du seul fait de la Fusion ne sera suivie d'aucune opération de liquidation de cette société.

Tous pouvoirs sont conférés au représentant légal de la Société Absorbante et de la Société Absorbée à l'effet de poursuivre la réalisation définitive de la Fusion par lui-même ou par mandataire par lui désigné et, en conséquence, de réitérer si besoin était, la transmission du patrimoine de la Société Absorbée au profit de la Société Absorbante, d'établir tous actes et toutes formalités utiles pour faciliter la transmission desdits patrimoines, et enfin de remplir toutes formalités et faire toutes déclarations fiscales ou autres.

12. DÉCLARATIONS ET GARANTIES DES PARTIES

- 12.1 La Société Absorbante déclare et garantit qu'à la date des présentes et au jour de la réalisation de la Fusion :

- elle est régulièrement constituée conformément à la loi ;
- elle ne fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve dans aucun des cas de dissolution anticipée prévus par la loi ;
- elle n'a jamais été ni n'est à ce jour en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni n'a fait à ce jour l'objet d'une procédure de règlement amiable ;
- elle n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- elle a la capacité et le pouvoir requis pour conclure le présent Traité de Fusion et pour accomplir les opérations qui y sont prévues et, plus généralement, pour satisfaire les obligations qui en découlent pour elle.

- 12.2 La Société Absorbée déclare et garantit qu'à la date des présentes et au jour de la réalisation de la Fusion :

- elle est régulièrement constituée conformément à la loi ;
- elle ne fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve dans aucun des cas de dissolution anticipée prévus par la loi ;
- elle n'a jamais été ni n'est à ce jour en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni n'a fait à ce jour l'objet d'une procédure de règlement amiable ;
- elle n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;

- elle a la capacité et le pouvoir requis pour conclure le présent Traité de Fusion et pour accomplir les opérations qui y sont prévues et, plus généralement, pour satisfaire les obligations qui en découlent pour elle ;
- sous réserve, le cas échéant, de la main levée du nantissement affectant les actions de la Société Absorbée, les éléments apportés ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de créancier nanti, hypothèque ou gage quelconque ;
- les éléments apportés sont de libre disposition entre ses mains sous réserve de l'accomplissement des formalités nécessaires pour la régularité de leur mutation ;
- les chiffres totaux ci-dessus mentionnés des passifs au 31 Décembre 2024 sont exacts et sincères ;
- qu'il n'existe au 31 Décembre 2024 aucun passif révélé et non comptabilisé ;
- que tous les litiges lorsqu'il en existe, ont été dûment provisionnés.

13. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS FISCALES

13.1 Stipulations générales

13.1.1 Rétroactivité

Conformément à l'**Article 9.2** ci-dessus, la Fusion prendra effet au 1er janvier 2025.

Les Parties reconnaissent expressément que la rétroactivité donnée à la Fusion au 1er janvier 2025 emporte un plein effet comptable et fiscal dont elles s'engagent à accepter toutes les conséquences.

Compte tenu de la rétroactivité que souhaitent invoquer les Parties à la Fusion, la Société Absorbante s'oblige à faire sa déclaration de résultats au titre de l'exercice en cours tant à raison de sa propre activité que de celles effectuées depuis le 1er janvier 2025 par la Société Absorbée, à laquelle elle se substitue pour la détermination de son résultat imposable.

13.1.2 Engagements déclaratifs généraux

La Société Absorbante et la Société Absorbée s'engagent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à établir pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et toutes autres impositions et taxes résultant de la réalisation définitive de leur fusion-absorption, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

D'une manière générale, la Société Absorbante se substituera de plein droit à toutes charges et obligations fiscales pouvant incomber à la Société Absorbée.

13.1.3 Au regard de l'impôt sur les sociétés

Les Parties sont des sociétés de capitaux ayant chacune leur siège social en France et entrant dans le champ d'application de l'IS mais exonérées d'IS en application des dispositions de l'article 208, 3° nonies du CGI pour la Société Absorbante et de l'article 208 C du même code pour la Société Absorbée.

Conformément aux commentaires de l'administration fiscale figurant au paragraphe 10 du BOI-IS-FUS-10-20-20 et aux prévisions de l'article 208 C Bis du CGI, le régime spécial des fusions de l'article 210 A du même code est applicable aux opérations auxquelles participent (i) des filiales de SPPICAV ayant opté, en application du III bis de l'article 208 C du CGI, pour le régime d'exonération d'IS prévu au II de l'article 208 C du CGI et (ii) des SPPICAV relevant du régime d'exonération du 3 nonies de l'article 208 du CGI. La Société Absorbante et la Société Absorbée décident d'un commun accord de soumettre la Fusion au régime spécial des fusions, tant en matière d'IS (article 210 A du CGI) qu'en matière de droits d'enregistrement (article 816 du CGI).

En matière d'impôt sur les sociétés, la Société Absorbée et la Société Absorbante entendent placer la présente Fusion sous le régime fiscal de faveur des fusions édicté par les articles 210-A et suivants du Code général des impôts.

En conséquence, et sous réserve des dispositions mentionnées à l'article 7.2 du présent Traité de Fusion, la Société Absorbante s'engage à :

- reprendre à son passif, d'une part, (i) les provisions de la Société Absorbée dont l'imposition est différée et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la Fusion et, d'autre part, (ii) la réserve spéciale où la Société Absorbée a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10 %, de 15 %, de 18 %, de 19 % ou de 25 % ainsi que 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 (article 210 A, 3°-a du CGI) ;
- se substituer, le cas échéant, à la Société Absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte aurait été différée pour l'imposition de cette dernière (article 210 A, 3°-b du CGI) ;
- calculer les plus-values (ou moins-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 (article 210 A, 3°-c du CGI) ;
- réintégrer le cas échéant dans ses bénéfices imposables les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables, sans omettre de rattacher au résultat de l'exercice même de cession la fraction non encore réintégrée des plus-values afférentes aux biens cédés avant l'expiration de la période de réintégration (article 210 A, 3°-d du CGI) ;
- 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 la Fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée (article 210 A, 3°-e du CGI) ;
- l'ensemble des apports étant transmis sur la base de leur valeur nette comptable, à reprendre dans son bilan l'ensemble des écritures comptables de la Société Absorbée relatives aux éléments apportés (coûts historiques, dotations aux amortissements et provisions) et continuer de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens apportés dans les écritures de la Société Absorbée (BOI-IS-FUS-30-20 n°10) ;
- plus généralement, à reprendre à son compte tous les engagements qu'aurait pu prendre la Société Absorbée à l'occasion d'opérations de fusion, de scission, d'apport partiel d'actifs, ou de toute autre opération assimilée, effectuées par cette société ou faites au profit de cette société, soumises au régime de faveur prévu aux articles 210 A et suivants du Code général des impôts, et qui se rapporteraient à des éléments transmis au titre de la Fusion, et notamment à se substituer à la Société Absorbée pour la réintégration des plus-values dont l'imposition a été différée chez cette dernière, ou soumises à tout autre report ou sursis d'imposition

La Société Absorbante s'engage à se substituer à la Société Absorbée pour la satisfaction de ses obligations de distribution prévues au II de l'article 208 C du CGI. A ce titre et à date de réalisation de la présente opération de fusion, la Société Absorbée s'est conformée à ses obligations de distribution au titre de l'exercice 2024. Le montant de ses obligations de distribution non encore satisfaites au titre de cet exercice est donc nul.

La Fusion ayant un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2025, le résultat de la cession d'un immeuble par la Société Absorbée en 2025 sera soumis aux obligations de distributions des SPPICAV de la Société Absorbante prévues à l'article L.214-69 du Code monétaire et financier.

La Société Absorbante s'engage à accomplir les obligations déclaratives prévues à l'article 54 *septies*-I du Code général des impôts et à l'article 38 *quindecies* de l'Annexe III au Code général des impôts, et notamment joindre à sa propre déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'administration (« état de suivi des plus-values en sursis d'imposition ») faisant apparaître, pour chaque nature d'élément compris dans l'apport-fusion de la Société Absorbée, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, et contenant les mentions précisées à l'article 38 *quindecies* de l'Annexe III au Code général des impôts.

La Société Absorbante s'engage également à tenir à la disposition de l'Administration le registre spécial de suivi des plus-values dégagées sur des éléments d'actif non amortissables qui bénéficient du régime de report d'imposition visé à l'article 54 *septies* II du Code général des impôts.

La Société Absorbante s'engage à déposer au nom de la Société Absorbée dans les 45 jours de la Date de Réalisation de la Fusion, une déclaration de cessation d'entreprise, conformément à l'article 201, 1 du Code général des impôts, et une déclaration des résultats dans les 60 jours de la Date de Réalisation de la Fusion, conformément à l'article 201, 3 du Code général des impôts, à laquelle sera annexé l'état de suivi des valeurs fiscales prévu par l'article 54 *septies*-I du Code général des impôts et contenant les mentions précisées par l'article 38 *quindecies* de l'annexe III au Code général des impôts.

13.2 Taxe sur la valeur ajoutée

La Société Absorbante sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée. En conséquence, cette dernière transfèrera purement et simplement à la Société Absorbante, les éventuels crédits de TVA dont elle disposera à la Date de Réalisation.

La Fusion emportant transmission d'une universalité totale de bien entre des assujettis redevables de la TVA, les dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts, qui dispensent de TVA la transmission d'actifs, notamment sous forme de fusion, dès lors qu'il s'agit d'une universalité totale ou partielle de biens et que le bénéficiaire continue la personne du cédant, sont applicables à la présente Fusion.

Conformément aux commentaires publiés au BOFiP (BOI-TVA-DED-60-20-10 n°280), la Société Absorbante, en ce qu'elle est réputée continuer la personne de la Société Absorbée, devra opérer, s'il y a lieu, les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la réalisation de la Fusion qui auraient en principe incombé à la Société Absorbée si cette dernière avait continué à exploiter elle-même l'universalité de biens.

La Société Absorbée et la Société Absorbante s'engagent, en outre, à mentionner le montant total hors taxe de la transmission en ligne 05 « Autres opérations non imposables » de la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

S'il y a lieu, la Société Absorbante adressera au service des impôts dont elle relève, une déclaration en double exemplaire pour la Fusion, mentionnant les montants de crédit de TVA qui lui auront été transférés par la Société Absorbée, dans le cadre de la Fusion.

La Société Absorbante s'engage à déposer au nom de la Société Absorbée, dans le délai de trente jours prévu aux articles 286, I-1° du Code général des Impôts et 36 de l'annexe IV, suivant la date de la réalisation définitive de la dissolution de la Société, une déclaration de

cessation d'activité ainsi que la déclaration de TVA qui reportera toutes les opérations réalisées depuis la dernière déclaration de TVA déposée et liquider la TVA restant due.

13.3 Au regard des droits d'enregistrement

En application de l'article 816 du Code général des impôts, le présent Traité de Fusion sera enregistré gratuitement.

13.4 Autres impôts et taxes

De façon générale, la Société Absorbante se substituera de plein droit à la Société Absorbée pour tous les droits et obligations de la Société Absorbée concernant les autres taxes liées à la Fusion les concernant et qui n'auraient pas fait l'objet d'une mention expresse dans le présent Traité de Fusion.

De façon générale, la Société Absorbante déclare au regard des autres taxes être subrogée dans tous les droits et obligations de la Société Absorbée, et la Société Absorbante s'engage expressément à se substituer aux obligations de la Société Absorbée pour assurer le paiement de toute taxe, cotisation ou impôt restant éventuellement dû par ces dernières au jour de leur dissolution.

14. STIPULATIONS DIVERSES

14.1 Frais

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

14.2 Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés, ès qualités, représentants les Parties, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ; et
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, notifications, tous dépôts, inscriptions, publications et, d'une manière plus générale, pour remplir toutes formalités légales qui pourraient être nécessaires.

14.3 Remise de titres archives

Les livres comptables, documents, archives et dossiers se rapportant aux biens et droits apportés par la Société Absorbée seront transmis par la Société Absorbée à la Société Absorbante immédiatement après la réalisation définitive de la Fusion.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts afin de conserver l'ensemble de ces documents pendant la période exigée par la loi ou les usages.

14.4 Dépôt – Formalité de publicité

Le présent Traité de Fusion sera déposé au greffe du Tribunal des Activités Economiques de Nanterre.

La Société Absorbante remplira toutes formalités légales de dépôt et de publicité relatives à la Fusion.

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

La Société Absorbante remplira, d'une manière générale, toutes formalités requises en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des différents éléments d'actif apportés.

14.5 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des Parties font, ès qualités, élection de domicile aux sièges sociaux respectifs des sociétés qu'ils représentent.

14.6 Loi applicable – Juridiction compétente

Le présent Traité de Fusion est soumis à la loi française.

Tout litige auquel pourrait donner lieu l'exécution et/ou l'interprétation du présent Traité de Fusion sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal des Activités Economiques de Nanterre.

14.7 Signature électronique

Signé par voie électronique, le 14 novembre 2025, en un exemplaire numérique original, conformément aux articles 1366, 1367 et 1375 alinéa 4 du Code civil, par l'intermédiaire de la plateforme <https://docusign.fr>.

Signé par :

 032FB36F131C4B1...

La Société Absorbante
ALLIANZ FRANCE REAL ESTATE INVEST

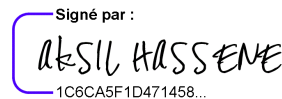
Représentée par :
 ALLIANZ IMMOVALOR
 elle-même représentée par Madame Nathalie Hassid

Signed by:

 3E3D39641AF046F...

La Société Absorbée
SAS ALLIANZ RIVOLI

Représentée par :
 PIMCO PRIME REAL ESTATE GMBH
 Elle-même représentée par Messieurs Olivier Morel et Hassène Aksil

Signé par :

 1C6CA5F1D471458...

Annexe 1

**Comptes établissant la situation comptable intermédiaire de la Société Absorbante et de la
Société Absorbée**