
TRAITE D'APPORT D'ACTIF SOUMIS AU REGIME DES SCISSIONS

ENTRE

ACCOR

ET

ACCORINVEST

EN DATE DU 18 MAI 2017

ENTRE :

- **ACCOR**, société anonyme au capital de 854 428 095 euros, dont le siège social est situé 82, rue Henri Farman, 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 602 036 444,

(ci-après dénommée « **AccorHotels** » ou l'« **Apporteur** »),

D'UNE PART,

ET :

- **ACCORINVEST**, société par actions simplifiée au capital de 65 415 euros, dont le siège social est situé 2, rue de la Mare Neuve, 91000 Évry, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro 420 462 046,

(ci-après dénommée « **AccorInvest** » ou le « **Bénéficiaire** »),

D'AUTRE PART.

(AccorHotels et AccorInvest sont ci-après individuellement dénommés une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** »)

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

- A.** L'Apporteur est une société anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 602 036 444. Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
- B.** Le Bénéficiaire est une société par actions simplifiée immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro 420 462 046. Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
- C.** L'Apporteur détient 4 361 actions du Bénéficiaire, représentant 100% du capital et des droits de vote du Bénéficiaire. L'Apporteur et le Bénéficiaire n'ont, à la date des présentes, aucun mandataire social en commun.
- D.** L'Apporteur est la société tête du groupe AccorHotels qui est l'un des principaux opérateurs hôteliers au monde. Le groupe exploite environ 4 100 hôtels et 3 000 résidences privées et comprend environ 250 000 employés sous enseigne Accor répartis sur les cinq continents. Le chiffre d'affaires consolidé du groupe AccorHotels s'élevait à environ 1 603 millions pour l'exercice clos au 31 décembre 2016. Le groupe AccorHotels détient également un portefeuille de marque dans le segment du luxe (Raffles, Fairmont, Sofitel, onefinestay, MGallery by Sofitel, Grand Mercure, The Sebel, Pullman, swissôtel), du milieu de gamme (Novotel et Mercure) et de l'économique (Jo&Joe, ibis, ibis Styles, ibis budget hotelF1).
- E.** En 2013, le groupe AccorHotels a engagé une nouvelle organisation de ses activités axée sur deux lignes de métiers structurées et complémentaires : (i) l'activité « **HotelServices** » qui regroupe les activités de franchise, de gestion d'hôtels (qu'ils soient détenus par HotelInvest, par des partenaires ou des franchisés), développement des marques détenues par le groupe AccorHotels et de gestion de la plateforme de réservation en ligne AccorHotels et (ii) l'activité « **HotelInvest** » qui regroupe l'exploitation des fonds de commerce d'hôtels et la gestion des actifs immobiliers correspondants dont elle est soit propriétaire soit locataire.

- F. Le groupe AccorHotels prévoit à présent de séparer juridiquement les activités HotelServices des activités HotelInvest, et de regrouper les entités conduisant l'activité HotelInvest.
- G. Le périmètre du futur ensemble HotelInvest sera contrôlé par la société Accor Hotels Luxembourg, société anonyme de droit luxembourgeois, qui adoptera la dénomination « **AccorInvest Group** » et comprendra l'ensemble des hôtels exploités par HotelInvest, à l'exception de ceux exploités en Europe de l'Est et de certains hôtels, notamment au Brésil, exploités en contrat de location variable qui sont considérés comme non compatibles avec la stratégie de propriétaire exploitant (l'« **Activité AccorInvest** »). L'Activité AccorInvest regroupera ainsi l'exploitation des fonds de commerce d'environ 960 hôtels et emploiera à cet effet environ 40 000 personnes, répartis dans 26 pays. Pour exploiter ses fonds de commerce, l'Activité AccorInvest s'appuiera sur les services de gestion et de commercialisation de HotelServices qui lui seront fournis au terme de contrats de gestion hôtelière ("*Hotel Management*" en anglais) ou de franchise. Le groupe AccorInvest Group entretiendra et gèrera activement son patrimoine composé d'immeubles, terrains et fonds de commerce, en procédant notamment à l'acquisition et à la cession d'actifs, en investissant dans la rénovation ou la création d'hôtels, et en veillant à leur entretien.
- H. Dans le cadre de cette stratégie, le groupe AccorHotels souhaite réaliser les opérations suivantes :
- AccorHotels envisage d'apporter au profit de AccorInvest, par voie d'apport partiel d'actif soumis au régime juridique des scissions, son Activité AccorInvest en Europe continentale, comprenant notamment les Fonds de Commerce (tel que ce terme est défini à l'Article 2.1) détenus en direct par AccorHotels, les titres de la société Société de Gestion HotelInvest regroupant des salariés du siège affectés à l'Activité AccorInvest, les titres de la société holding Société de Participations Hôtelières qui détiendra l'intégralité des sociétés exploitantes d'hôtels français et certaines sociétés exploitantes d'hôtels européens, les biens immobiliers affectés à l'exploitation de certains hôtels français, les contrats de partenariats et de cautionnements consentis par AccorHotels à ses filiales preneuses à bail, qui deviendront, à la Date de Réalisation, filiales du Bénéficiaire (l'« **Activité AccorInvest Apportée** »). Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives (tel que ce terme est défini à l'Article 4.1), AccorInvest sera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations de AccorHotels relatifs à l'Activité AccorInvest Apportée. Concomitamment, Ibis Budget envisage d'apporter par voie d'apport en nature ses titres détenus dans Société de Participations Hôtelières au Bénéficiaire. Postérieurement aux opérations envisagées, AccorInvest détiendra l'intégralité des actifs et passifs relatifs à l'Activité AccorInvest en Europe continentale.
 - Les titres de AccorInvest seraient ensuite apportés à AccorInvest Group.
- I. L'objet du présent traité d'apport partiel d'actif (le « **Traité d'Apport-Scission** ») est d'arrêter les modalités de l'apport par AccorHotels de l'Activité AccorInvest Apportée à AccorInvest dans le cadre d'un apport partiel d'actif soumis au régime juridique des scissions (l'« **Apport-Scission** »).

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

1. CARACTERISTIQUES DE L'APPORT-SCISSION

1.1. Motifs et but de l'opération

L'Apport-Scission s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la stratégie du groupe AccorHotels telle que décrite dans le préambule du présent Traité d'Apport-Scission.

Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives (tel que ce terme est défini à l'Article 4.1), l'Apporteur transmettra au Bénéficiaire, qui l'accepte, l'ensemble des éléments d'actifs et de passifs qui composent l'Activité AccorInvest Apportée, tels qu'ils sont décrits à l'Article 2.1 et qu'ils existeront, compte tenu notamment de la réalisation des Opérations Préalables, à la Date de Réalisation.

1.2. Régime juridique de l'Apport-Scission

L'Apport-Scission est soumis aux dispositions des articles L.236-16 à L.236-21 du Code de commerce, conformément à la faculté prévue à l'article L.236-22 du Code de Commerce. En conséquence, l'Apport-Scission emportera transmission universelle au profit du Bénéficiaire de l'actif et du passif rattachés à l'Activité AccorInvest Apportée et le Bénéficiaire sera substitué dans tous les droits et obligations de l'Apporteur relatifs à l'Activité AccorInvest Apportée à compter de la Date de Réalisation.

Les Parties entendent expressément écarter toute solidarité entre elles, en ce qui concerne tant le passif de l'Apporteur que le passif apporté, conformément aux dispositions de l'article L.236-21 du Code de commerce. En conséquence, le Bénéficiaire sera seul tenu du passif transféré dans le cadre de l'Apport-Scission à compter de la Date de Réalisation et l'Apporteur restera seul tenu du passif conservé.

Conformément aux dispositions des articles L.236-14 et L.236-21 du Code de commerce, les créanciers non-obligataires de l'Apporteur et du Bénéficiaire dont la créance est antérieure à la publication du Traité d'Apport-Scission pourront former opposition à l'Apport-Scission dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de la dernière publication prévue par l'article R.236-8 du Code de commerce. Toute opposition concernant l'Apporteur devra être portée devant le Tribunal de commerce de Nanterre, qui pourra soit la rejeter, soit ordonner le remboursement des créances concernées ou la constitution de garanties si l'Apporteur en offre et si elles sont jugées suffisantes. Toute opposition concernant le Bénéficiaire devra être portée devant le Tribunal de commerce d'Évry, qui pourra soit la rejeter, soit ordonner le remboursement des créances concernées ou la constitution de garanties si le Bénéficiaire en offre et si elles sont jugées suffisantes. Conformément à l'article L.236-14 du Code de commerce, l'opposition formée par un créancier non-obligataire de l'Apporteur ou du Bénéficiaire n'aura pas pour effet d'interdire ou de suspendre la réalisation de l'Apport-Scission.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.236-18 du Code de commerce, l'Apport-Scission sera soumis aux assemblées des créanciers obligataires de l'Apporteur concernés. Si les assemblées d'obligataires de l'Apporteur n'approuvent pas l'Apport-Scission ou ne peuvent délibérer valablement faute du quorum requis, le conseil d'administration de l'Apporteur pourra passer outre dans les conditions légales et réglementaires applicables. Dans ce cas, les assemblées générales des obligataires pourront donner mandat aux représentants des masses pour former opposition à l'Apport-Scission dans les conditions de l'article L.236-14 du Code de commerce.

1.3. Autorisations – Commissaires à la scission

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-147 et suivants du Code de commerce, Messieurs Didier KLING et Patrice COUSIN ont été désignés en qualité de commissaires à la scission par ordonnance du Président du Tribunal de commerce d'Évry en date du 2 février 2017.

Les instances représentatives du personnel de l'Apporteur ont été informées et consultées et ont donné leur avis en date du 22 mars 2017 pour les CHSCT et en date du 12 avril 2017 pour le Comité central d'entreprise.

Les instances représentatives du personnel du Bénéficiaire ont été informées et consultées et ont donné leur avis en date du 21 avril 2017 pour le Comité central d'entreprise.

Le conseil d'administration de l'Apporteur et le Président du Bénéficiaire ont autorisé la signature du Traité d'Apport-Scission le 18 mai 2017.

L'Apport-Scission sera soumis aux assemblées générales de l'Apporteur et du Bénéficiaire qui se tiendront le 30 juin 2017.

1.4. Comptes de référence

1.4.1. Comptes de l'Apporteur

Les conditions de l'Apport-Scission ont été établies sur la base des comptes sociaux de l'Apporteur au 31 décembre 2016. Les comptes sociaux de l'Apporteur ont été arrêtés par son conseil d'administration en date du 21 février 2017 et approuvés par l'assemblée générale des actionnaires en date du 5 mai 2017.

Les éléments d'actif et de passif apportés en application des présentes ont été provisoirement évalués sur la base d'une estimation du bilan pro-forma de l'Activité AccorInvest Apportée à la Date de Réalisation (le « **Bilan d'Apport Provisoire** ») établi à partir des comptes sociaux de l'Apporteur au 31 décembre 2016. Le Bilan d'Apport Provisoire tient notamment compte des résiliations des contrats de location gérance décrit en Annexe 4.1.1 qui interviendront avant l'Apport-Scission.

1.4.2. Comptes du Bénéficiaire

Les conditions de l'Apport-Scission ont été établies sur la base des comptes sociaux du Bénéficiaire au 31 décembre 2016.

Les comptes sociaux du Bénéficiaire ont été approuvés par l'assemblée générale des actionnaires du Bénéficiaire en date du 3 mai 2017.

2. CONSISTANCE DE L'APPORT-SCISSION

2.1. Désignation des éléments apportés

2.1.1. Sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, l'Apporteur transmettra à la Date de Réalisation au Bénéficiaire, qui l'accepte, l'ensemble des éléments d'actifs, droits, passifs et obligations qui composent l'Activité AccorInvest Apportée, tels que ces actifs, droits, passifs et obligations existeront à la Date de Réalisation compte tenu notamment de la réalisation des Opérations Préalables, en ce compris :

- a) les éléments affectés aux quarante-quatre (44) fonds de commerce hôteliers détenus par l'Apporteur ayant trait à l'exploitation des hôtels décrits à l'Annexe 2.1.1a) (les « **Fonds de Commerce** »), en ce compris :
 - (i) la clientèle, l'achalandage, les archives commerciales, les pièces de comptabilité, les registres et généralement tous documents quelconques appartenant à l'Apporteur et se rapportant aux Fonds de Commerce ;
 - (ii) le droit au bail relatif aux baux commerciaux décrits à l'Annexe 2.1.1a)(ii) ;
 - (iii) d'une manière générale, le bénéfice et la charge de l'ensemble des contrats, traités, conventions, engagements, permis et licences en vigueur à la Date de Réalisation et liés à l'exploitation des Fonds de Commerce ;
 - (iv) l'ensemble des installations, agencements, matériels et mobiliers existant et utilisés dans le cadre de l'exploitation des Fonds de Commerce à la Date de Réalisation ;
 - (v) les contrats de travail des membres du personnel liés ou rattachés essentiellement aux Fonds de Commerce transférés au Bénéficiaire par l'effet de l'article L.1224-1 du Code

du travail dans le cadre de l'Apport-Scission, dont la liste figure en Annexe 2.1.1a)(v) (les « **Salariés** »).

- b) les autres éléments incorporels exclusivement rattachés à l'Activité AccorInvest Apportée, dont la liste figure à l'Annexe 2.1.1b), comprenant notamment les contrats de partenariat et les contrats de cautions et garanties relatifs aux baux dont sont titulaires certaines filiales actuelles de l'Apporteur et qui deviendront, à la Date de Réalisation, filiales du Bénéficiaire (en ce compris les contrats de cautions et garanties consentis par l'Apporteur au titre des baux ayant fait l'objet d'un renouvellement à la date des présentes) ;
- c) les autres engagements hors bilan dont la liste figure à l'Annexe 2.1.1c) ;
- d) les titres des sociétés suivantes :
 - (i) 10 000 actions de Société de Gestion HotelInvest, société par actions simplifiée ayant son siège social situé 82, rue Henri Farman 92130 Issy-les-Moulineaux et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 824 387 195 ;
 - (ii) 27 235 667 actions de Société de Participations Hôtelières, société par actions simplifiée ayant son siège social situé 82, rue Henri Farman 92130 Issy-les-Moulineaux et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 317 037 059, qui détient ou détiendra à la Date de Réalisation, directement et indirectement, les entités dont la liste figure à l'Annexe 2.1.1d) ;
- e) s'agissant des sociétés civiles et des sociétés en nom collectif listées à l'Annexe 2.1.1d) dans lesquelles l'Apporteur a été associé, l'ensemble des obligations aux dettes sociales afférentes à la qualité d'associé de ces sociétés ;
- f) les biens immobiliers dont la liste figure à l'Annexe 2.1.1f).

2.1.2. Il est précisé que :

- les énumérations des éléments d'actif et de passif mentionnées à l'Article 2.1.1 et qui va suivre à l'Article 2.4 sont par principe indicatives, le présent Apport-Scission constituant de plein droit une transmission universelle des éléments composant l'Activité AccorInvest Apportée et, en conséquence, et sauf stipulation contraire, tout élément omis qui se rattacherait exclusivement et sans doute possible à l'Activité AccorInvest Apportée, serait compris dans le présent Apport-Scission, sans qu'il puisse y avoir novation, nullité ou résolution de l'Apport-Scission, ni modification de sa rémunération ;
- du seul fait de la réalisation de l'Apport-Scission et de la transmission universelle du patrimoine qui y est attachée, l'ensemble des éléments composant l'Activité AccorInvest Apportée par l'Apporteur, ainsi que les engagements hors bilan et suretés, qui y sont attachés, compris dans l'Activité AccorInvest Apportée, nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, seront transférés au Bénéficiaire dans l'état ou ils se trouvent à la Date de Réalisation ;
- il est envisagé que le Bénéficiaire acquiert à la Date de Réalisation, après la réalisation de l'Apport-Scission, mais de manière indissociable, l'intégralité des titres des sociétés figurant en Annexe 2.1.2.

2.2. Exclusions

Les actifs listés en Annexe 2.2 sont expressément exclus du périmètre de l'Apport-Scission.

2.3. Méthode d'évaluation de l'Apport-Scission

À la suite de la réalisation de l'Apport-Scission, il est prévu que les titres du Bénéficiaire soient apportés à AccorInvest Group, afin que le Bénéficiaire soit intégré au groupe AccorInvest Group. À ce jour, des discussions avancées ont cours avec des investisseurs de long-terme de taille mondiale visant à céder le contrôle de AccorInvest Group aux investisseurs tiers.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014, l'Apport-Scission, s'analysant en une opération de filialisation d'une branche d'activité appelée à être transférée à une société sous contrôle distinct, sera réalisé à la valeur réelle.

Dans l'hypothèse où la prise contrôle de AccorInvest Group par les investisseurs tiers ne se réaliserait pas avant le 31 décembre 2018, l'Apport-Scission devra être retranscrit à la valeur comptable dans les conditions de l'Article 10.

Les méthodes d'évaluation retenues pour l'Apport-Scission sont détaillées en Annexe 2.3.

2.4. Évaluation de l'Apport-Scission

a) Évaluation des éléments d'actif et de passif

Sur la base des comptes de référence de l'Apporteur et du Bilan d'Apport Provisoire, la valeur réelle des éléments d'actif et de passif de l'Activité AccorInvest Apportée à la Date de Réalisation est estimée comme suit :

	En euros
Total actif immobilisé	822 562 974
Immobilisations incorporelles	114 367 638
Immobilisations corporelles	52 708 736
Immobilisations financières	655 486 600
Autres éléments d'actif	24 338 863
Autres éléments de passif	29 982 708
TOTAL ACTIF NET	816 919 129

b) Calcul de l'actif net apporté

Il résulte des éléments qui précèdent que le montant de l'actif net apporté au Bénéficiaire dans le cadre de l'Apport-Scission s'élève à 816 919 129 euros.

3. RÉMUNÉRATION DE L'APPORT

3.1. Augmentation de capital du Bénéficiaire et prime d'apport

La détermination du rapport d'échange a été effectuée selon la méthode décrite en Annexe 3.1.

Sur la base de la valeur de l'Apport-Scission d'un montant de 816 919 129 euros, l'Apport-Scission est consenti et accepté moyennant l'émission par le Bénéficiaire en faveur de l'Apporteur, à la Date de Réalisation, de 50 542 actions nouvelles (les « **Actions Nouvelles** »), d'une valeur nominale de 15 euros chacune, entièrement libérées, à émettre par le Bénéficiaire à titre d'augmentation de capital. L'Apporteur renonce expressément à ses droits formant rompus.

La différence entre la valeur de l'Apport-Scission et le montant nominal de l'augmentation de capital du Bénéficiaire constituera une prime d'apport qui sera portée au passif du bilan du Bénéficiaire.

En conséquence, l'Apport-Scission donnera lieu à :

- une augmentation de capital du Bénéficiaire d'un montant global de 758 130 euros par l'émission de 50 542 Actions Nouvelles d'une valeur nominale de 15 euros chacune ; et
- une prime d'apport d'un montant de 816 160 999 euros.

Il est précisé que la prime d'apport pourra être imputée des frais, droits et honoraires occasionnés par l'opération ainsi que de toute autre affectation décidée par l'assemblée générale du Bénéficiaire.

3.2. Propriété et jouissance des Actions Nouvelles

À compter de la Date de Réalisation, les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et seront entièrement assimilées aux actions du Bénéficiaire déjà existantes. Elles jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges notamment en ce qui concerne le bénéfice, les exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales. Elles seront en outre soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales du Bénéficiaire. Les Actions Nouvelles seront également négociables dès la Date de Réalisation.

3.3. Ajustement de la valeur des éléments d'actif et passif à la Date de Réalisation

Il est rappelé que les conditions de l'établissement de la valeur de l'Apport-Scission ont été établies provisoirement à partir du Bilan d'Apport Provisoire. Les modalités stipulées ci-dessous visent à garantir la libération intégrale du capital social du Bénéficiaire.

L'Apport-Scission étant effectué à la Date de Réalisation, les Parties feront leurs meilleurs efforts afin d'arrêter d'un commun accord, dans les meilleurs délais après la Date de Réalisation, un état comptable d'apport définitif reflétant la valeur des éléments d'actif et de passif apportés à la Date de Réalisation (le « **Bilan d'Apport Définitif** »), selon les mêmes règles que celles utilisées en vue de l'établissement du Bilan d'Apport Provisoire.

Toute différence résultat de variations d'actifs ou de passifs, entre le montant de l'actif net de l'Apport-Scission et le montant de l'actif net de l'Apport-Scission au jour de la Date de Réalisation tel qu'il ressortira du Bilan d'Apport Définitif, sera ajustée de la manière suivante :

- si le Bilan d'Apport Définitif fait apparaître une insuffisance d'actif net par rapport au Bilan d'Apport Provisoire, l'Apporteur procédera à un apport en numéraire complémentaire du montant nécessaire à la libération totale du capital rémunérant l'Apport-Scission, de sorte que la valeur nette de l'actif apporté soit égale à 816 919 129 euros ;

- si le Bilan d'Apport Définitif fait ressortir un excédent d'actif net par rapport au Bilan d'Apport Provisoire, l'excédent constituera une prime d'apport au bilan du Bénéficiaire pour la totalité de son montant.

En tant que de besoin, il est précisé que le montant de l'augmentation de capital visée à l'Article 3.1 ne sera en aucun cas modifié.

4. REALISATION DE L'APPORT-SCISSION

4.1. Conditions suspensives

La réalisation de l'Apport-Scission est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

- 4.1.1. la réalisation définitive des Opérations Préalables listées à l'Annexe 4.1.1 ;
- 4.1.2. l'établissement des rapports des commissaires à la scission comportant appréciation de la valeur de l'Apport-Scission et appréciation de l'équité du rapport d'échange conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du Code de commerce ;
- 4.1.3. l'approbation du Traité d'Apport-Scission, de l'évaluation et de la rémunération de l'Apport-Scission par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de l'Apporteur ; et
- 4.1.4. l'approbation du Traité d'Apport-Scission, de l'évaluation et de la rémunération de l'Apport-Scission par l'associé unique du Bénéficiaire.

Si les Conditions Suspensives n'étaient pas réalisées le 30 juin 2017 au plus tard, les stipulations du Traité d'Apport-Scission seraient considérées comme nulles et non avenues, sauf prorogation de ce délai d'un commun accord entre les Parties.

4.2. Date de réalisation

L'Apport-Scission prendra effet (y compris sur le plan comptable et fiscal) à la date d'approbation du Traité d'Apport-Scission, de l'évaluation et de la rémunération de l'Apport-Scission par l'associé unique du Bénéficiaire (la « **Date de Réalisation** »), étant précisé que toutes les autres Conditions Suspensives devront être réalisées au plus tard à la Date de Réalisation.

5. DÉCLARATIONS ET GARANTIES

5.1. Déclarations et garanties de l'Apporteur

L'Apporteur déclare et garantit au Bénéficiaire que :

- 5.1.1. il est une société anonyme régulièrement constituée conformément au droit français ;
- 5.1.2. il a la capacité et le pouvoir pour conclure le Traité d'Apport-Scission et, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de l'Apporteur, le pouvoir pour accomplir les opérations qui y sont prévues et, plus généralement, pour satisfaire les obligations qui en découlent ;
- 5.1.3. il ne fait l'objet d'aucune procédure de liquidation judiciaire, de redressement judiciaire ou de sauvegarde judiciaire et qu'aucun liquidateur judiciaire, administrateur judiciaire ou autre mandataire n'a été nommé.

L'Apporteur ne confère aucune autre garantie à la Société Bénéficiaire que les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et celles mentionnées au présent Article 5.1.

5.2. Déclarations et garanties du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare et garantit à l'Apporteur que :

- 5.2.1. il est une société par actions simplifiée régulièrement constituée conformément au droit français ;
- 5.2.2. il a la capacité et le pouvoir pour conclure le Traité d'Apport-Scission et, sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire du Bénéficiaire, le pouvoir pour accomplir les opérations qui y sont prévues et, plus généralement, pour satisfaire les obligations qui en découlent ;
- 5.2.3. il ne fait l'objet d'aucune procédure de liquidation judiciaire, de redressement judiciaire ou de sauvegarde judiciaire et qu'aucun liquidateur judiciaire, administrateur judiciaire ou autre mandataire n'a été nommé.

6. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'APPORT-SCISSION

L'Apport-Scission est consenti aux charges et conditions suivantes.

- 6.1.1. De convention expresse, les Parties excluent toute solidarité entre elles relativement au passif de l'Apporteur, d'une part, et au passif de l'Apporteur apporté (en ce compris tout engagement hors bilan, garanties, cautionnements et suretés octroyés par l'Apporteur et apporté) d'autre part.
- 6.1.2. L'Apport-Scission sera dévolu au Bénéficiaire dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.
- 6.1.3. Le Bénéficiaire sera seul tenu à l'acquit du passif de l'Apporteur apporté dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, et plus généralement à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunt et de titres de créances compris dans l'Apport, comme l'Apporteur est tenu de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées s'il y a lieu.

L'Apport-Scission opérant transmission universelle du patrimoine de l'Activité AccorInvest Apportée, ce passif et les engagements hors bilan qui y sont attachés, notamment, toutes garanties et cautionnements octroyés par l'Apporteur, seront supportés par le Bénéficiaire, lequel sera débiteur de ces dettes au lieu et place de l'Apporteur, sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers.

- 6.1.4. Le Bénéficiaire sera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations de l'Apporteur relatifs à l'Activité AccorInvest Apportée, étant précisé que l'Apporteur ne confère aucune autre garantie que celles possédées par lui-même, ce qui est expressément reconnu et accepté par le Bénéficiaire, et en particulier concernant la consistance de l'Activité AccorInvest Apportée.
- 6.1.5. L'ensemble des actifs et passifs se rapportant à l'Activité AccorInvest Apportée seront transférés de plein droit au Bénéficiaire par l'effet de l'Apport-Scission.

En conséquence, au cas où l'Apporteur viendrait à encourir une charge ou passif quelconque ou à bénéficier d'un produit ou actif quelconque au titre de l'Activité AccorInvest Apportée

postérieurement à la Date de Réalisation, et notamment de tous contrats, compris dans l'Apport-Scission, ces charges, passifs, produits ou actifs seront de plein droit supportés ou acquis par le Bénéficiaire, par l'effet de l'Apport-Scission.

À cet égard, le Bénéficiaire s'engage à rembourser immédiatement à l'Apporteur le montant de tout paiement effectué par ce dernier au profit d'un tiers, correspondant à une charge du Bénéficiaire aux termes des présentes, et l'Apporteur s'engage à rembourser immédiatement au Bénéficiaire le montant de tout paiement reçu d'un tiers, correspondant à un produit revenant au Bénéficiaire aux termes des présentes.

6.1.6. Le Bénéficiaire sera subrogé dans le bénéfice de tous droits ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes conventions conclues par l'Apporteur relatives à l'Activité AccorInvest Apportée, avec tous tiers et toutes administrations, ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes autorisations ou permissions administratives qui auraient été consenties à l'Apporteur relatives à l'Activité AccorInvest Apportée, à charge pour le Bénéficiaire d'en assumer les charges et obligations correspondantes.

6.1.7. Le Bénéficiaire et l'Apporteur reconnaissent que leur objectif commun est d'opérer le transfert de l'ensemble des contrats et de tous actifs liés à l'Activité AccorInvest Apportée. Elles s'engagent à cet effet à coopérer et à faire leurs meilleurs efforts afin (i) d'obtenir, le cas échéant, toutes autorisations nécessaires à ces transferts dans les meilleurs délais et (ii) de réaliser toutes notifications ou formalités nécessaires à ces transferts notamment en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des divers éléments d'actif ou droits se rattachant à l'Activité AccorInvest Apportée, tous pouvoirs étant donnés à cet effet au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes.

L'Apporteur s'oblige à fournir au Bénéficiaire tous les renseignements dont ce dernier pourrait avoir besoin et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans l'Apport-Scission et l'entier effet des présentes conventions.

6.1.8. Le Bénéficiaire aura, après la Date de Réalisation, tout pouvoir pour, aux lieu et place de l'Apporteur et relativement aux biens apportés, s'il y a lieu, intenter ou poursuivre toutes actions judiciaires et procédures arbitrales, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces actions, procédures et décisions.

6.1.9. Le Bénéficiaire se conformera aux lois, décrets et arrêtés, règlements et usages concernant l'Activité AccorInvest Apportée.

6.1.10. L'Apporteur s'oblige à remettre et à livrer au Bénéficiaire dès la Date de Réalisation, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant et plus généralement à apporter toute assistance pour la reprise de l'Activité AccorInvest Apportée.

7. ORIGINE DE PROPRIETE

La désignation des biens et droits immobiliers apportés par l'Apporteur dont la liste sommaire figure en Annexe 2.1.1f), leur origine de propriété, l'ensemble des renseignements hypothécaires ainsi que les déclarations faites conformément aux prescriptions légales et réglementaires, seront relatés dans l'acte de dépôt du Traité d'Apport-Scission au rang des minutes de Maître Nicolas Masseline, titulaire d'un Office Notarial situé 9, avenue Matignon à Paris (75008) et de Maître Dominique Maulen, titulaire d'un Office Notarial situé 5, rue Alfred de Vigny à Paris (75008), auquel les Parties conviennent de se rapporter.

8. TRANSFERT DES SALARIES

L'Apporteur et le Bénéficiaire conviennent que le transfert des Fonds de Commerce constitue un transfert d'entreprise entraînant l'application des dispositions des articles L. 1224-1 et L.1224-2 du Code du travail. Par conséquent, les contrats de travail des Salariés seront automatiquement transférés au Bénéficiaire à compter de la Date de Réalisation. La liste des Salariés jointe en Annexe 2.1.1a)(v) sera automatiquement mise à jour à la Date de Réalisation afin de refléter tout départ et toute embauche dans le cours normal des affaires.

Les Parties s'engagent à se fournir mutuellement les informations que chaque Partie est tenue de fournir à l'autre pour l'application des articles L. 1224-1 et L.1224-2 du Code du travail.

À compter de la Date de Réalisation, le Bénéficiaire se substituera à l'Apporteur en ce qui concerne les droits des Salariés tels qu'ils existent à la Date de Réalisation en vertu de leurs contrats de travail, et plus généralement en ce qui concerne les obligations de l'employeur à l'égard des Salariés.

9. REGIME FISCAL DE L'APPORT-SCISSION

L'Apport-Scission aura au plan fiscal et comptable la même date d'effet que sur le plan juridique et prendra ainsi effet à la Date de Réalisation.

L'Apporteur et le Bénéficiaire entendent placer l'Apport-Scission sous le régime fiscal de faveur édicté par les articles 210 A et 210 B du Code général des impôts en matière d'impôts sur les sociétés et par l'article 817 du Code général des impôts et 301 E de l'Annexe II audit Code en matière de droits d'enregistrement.

9.1. Impôt sur les sociétés

En ce qui concerne l'impôt sur les sociétés, l'Apporteur et le Bénéficiaire de l'Apport-Scission, tous deux soumis à l'impôt sur les sociétés, conviennent de placer le présent Apport-Scission, qui comprend l'ensemble des éléments constituant une branche complète et autonome d'activité au sens des dispositions de l'article 210 B du Code général des impôts ainsi que des participations représentant plus de 50% du capital de Société de Participations Hôtelières, et sur plus de 50% du capital de Société de Gestion HotelInvest, sous le régime fiscal de faveur prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.

9.1.1. À cet égard, les Parties ont déposé auprès de l'administration fiscale française (DGFIP – Service juridique de la Fiscalité – Bureau des Agréments et Rescrits) un projet de demande d'agrément administratif en application des articles 210 B 3°, 210 C 2° et 1649 nonies du Code général des impôts.

Sous réserve d'obtention de cet agrément les Parties prennent l'ensemble des engagements mentionnés ci-après.

9.1.2. L'Apporteur prend les engagements suivants :

- (a) conserver les titres reçus en rémunération de l'Apport-Scission pendant un délai de trois ans à compter de la Date de Réalisation de l'augmentation de capital du Bénéficiaire étant d'ores et déjà précisé que ces titres feront l'objet d'un apport ultérieur qui sera placé sur agrément dans le champ du régime de faveur de l'article 210 B du Code général des impôts et rémunéré par de nouveaux titres que l'Apporteur s'engagera à conserver pendant un délai de trois ans ;

- (b) calculer, ultérieurement, les plus-values (ou les moins-values) résultant de la cession de ces mêmes titres d'après la valeur qu'avait l'Activité AccorInvest Apportée, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures ;

9.1.3. En conséquence, le Bénéficiaire prend les engagements suivants :

- (a) reprendre à son passif, s'il en existe, les provisions, se rapportant à l'Activité AccorInvest Apportée, constituées par l'Apporteur, dont l'imposition a été différée et qui ne deviennent pas sans objet du fait de l'Apport-Scission ; reprendre à son passif, s'il y a lieu, la réserve spéciale où la Société a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10%, de 15%, de 18% de 19% ou de 25% ; reprendre à son passif, s'il y a lieu, la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuations de cours en application de l'article 39-1-5° ;
- (b) se substituer, s'il y a lieu, à l'Apporteur pour la réintégration des résultats se rapportant à l'Activité AccorInvest Apportée dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de ce dernier ;
- (c) calculer les plus-values réalisées ultérieurement, à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont transmises d'après la valeur qu'elles avaient du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Apporteur ;
- (d) réintégrer dans ses bénéfices imposables, dans les conditions et délais fixés par le d du 3 de l'article 210-A du code général des impôts, les plus-values éventuellement dégagées sur les biens amortissables qui lui sont transmis, sans omettre de rattacher au résultat de l'exercice même de cession la fraction non encore taxée des plus-values afférentes à ceux de ces biens qui auront été cédés avant l'expiration de la période de réintégration ;
- (e) 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 l'Apporteur ou, à défaut, comprendre dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'Apport-Scission, 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 l'Apporteur ;
- (f) reprendre à son compte les engagements souscrits, le cas échéant, par l'Apporteur dans le cadre de précédentes opérations d'apport ou de fusion effectuées par l'Apporteur ou faites au profit de l'Apporteur concernant l'Activité AccorInvest Apportée et placées sous le régime fiscal de faveur ; et notamment à se substituer à l'Apporteur pour la réintégration des plus-values qui incombait à cette dernière.

En outre, l'Apporteur et le Bénéficiaire s'engagent ensemble et chacun en ce qui le concerne à :

- (a) ce que le Bénéficiaire respecte les engagements souscrits par l'Apporteur en ce qui concerne les titres reçus au titre des apports de participations assimilées à des branches complètes et autonomes d'activité effectués précédemment par l'Apporteur au profit de Société de Participations Hôtelières jusqu'à l'expiration du délai de conservation ;
- (b) joindre à sa déclaration de résultats de l'exercice au titre duquel l'Apport-Scission est réalisé 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 ;

- (c) tenir le registre de suivi des plus-values sur éléments d'actif non amortissables donnant lieu à report d'imposition, prévu à l'article 54 septies-II au Code général des impôts et à le tenir à disposition de l'administration fiscale jusqu'à la troisième année suivant la sortie de l'actif du dernier bien figurant sur ledit registre.

9.2. Droits d'enregistrement

Le présent projet sera soumis à la formalité de l'enregistrement. Les Parties déclarent qu'elles sont toutes deux soumises à l'impôt sur les sociétés et qu'elles entendent expressément placer l'Apport-Scission objet des présentes, lequel porte sur une branche complète et autonome d'activité, sous le régime fiscal spécial prévu aux articles 816 et 817 du Code général des impôts ainsi qu'à l'article 301 E de l'annexe II au Code général des impôts, lequel s'applique aux opérations agréées dans les conditions prévues au 3 de l'article 210 B conformément aux dispositions de l'article 817 B du Code général des impôts. Le présent Apport-Scission sera en conséquence enregistré moyennant un droit fixe de 500 euros.

Nonobstant ce qui précède et en tant que de besoin, les Parties indiquent que le passif transféré au Bénéficiaire sera imputé en priorité sur les éléments d'actifs suivants (i) en premier lieu sur le numéraire, les créances et les stocks ; (ii) puis sur les immobilisations corporelles non immobilières, puis sur les immobilisations incorporelles ; et (iii) enfin sur les immeubles.

Le présent projet emportant transmission de biens immeubles, l'acte de dépôt du Traité d'Apport-Scission au rang des minutes de Maître Nicolas Masseline sera soumis à la formalité de publicité foncière.

9.3. Taxe sur la valeur ajoutée

Les parties déclarent que le présent Apport-Scission porte sur une universalité partielle de biens au sens des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts. En conséquence, la transmission de l'Activité AccorInvest Apportée bénéficie de la dispense de taxation visée audit article. L'Apporteur et le Bénéficiaire, chacun pour ce qui le concerne, se conformeront en matière d'obligations déclaratives aux prescriptions administratives mentionnées au BOFIP–Impôts sous la référence BOI-TVA-DECLA-20-30-20-20120912 sous le paragraphe 20 à jour au 12 septembre 2012.

9.4. Autres impôts et taxes

D'une façon générale, le Bénéficiaire sera purement et simplement subrogé dans l'ensemble des droits et obligations de l'Apporteur afférents à l'Activité AccorInvest Apportée, que ce soit en matière d'impôts directs, de TVA, de droits d'enregistrement ou de toute autre taxe.

10. STIPULATIONS SPECIFIQUES APPLICABLES DANS L'HYPOTHESE OU LA CESSION DES TITRES DE ACCORINVEST GROUP N'INTERVIENDRAIT PAS

Dans l'hypothèse où la prise contrôle de AccorInvest Group par les investisseurs tiers ne se réaliserait pas avant le 31 décembre 2018, l'Apport-Scission, s'analysant en une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun, devra être retranscrit à la valeur comptable et le Bénéficiaire reprendra à son bilan les écritures comptables de l'Apporteur relatives à l'Activité AccorInvest Apportée (valeurs d'origine, amortissements et dépréciations) et continuera de calculer ses dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine dans les écritures de l'Apporteur. Ainsi, pour chaque poste concerné parmi les éléments d'actif apportés, les valeurs d'origine, amortissements et/ou dépréciations et les valeurs nettes sont détaillés en Annexe 1.4.1.

Les dispositions de l'Article 3.3 s'appliqueront *mutatis mutandis* en cas de valorisation des apports à la valeur comptable et en conséquence toute différence résultant de variations d'actifs ou de passifs, entre le montant de l'actif net estimé de l'Apport-Scission et le montant de l'actif net estimé de l'Apport-Scission au jour de la Date de Réalisation, sera ajustée selon les règles prévues audit Article.

Il est enfin précisé que la rémunération de l'Apport-Scission telle que fixée à l'Article 3.1 restera inchangée et le montant de l'augmentation de capital visée à l'Article 3.1 ne sera en aucun cas modifié.

11. DISPOSITIONS DIVERSES

11.1. Notifications

Toute notification au titre du Traité d'Apport-Scission devra être effectuée soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par lettre remise en mains propres contre récépissé, soit par email (sous réserve que le destinataire ait accusé réception de l'email). Les notifications seront valablement adressées comme suit :

Pour AccorHotels :

À l'attention de : Monsieur François Pinon
Adresse : 82, rue Henri Farman, 92130 Issy-les-Moulineaux
Email : francois.pinon@accor.com

Avec copie à l'attention de : Madame Anne Lombrez
Adresse : 82, rue Henri Farman, 92130 Issy-les-Moulineaux
Email : anne.lombrez@accor.com

Pour AccorInvest :

À l'attention de : Monsieur Jairo Gonzalez
Adresse : 82, rue Henri Farman, 92130 Issy-les-Moulineaux
Email : jairo.gonzalez@accor.com

Avec copie à l'attention de : Monsieur Thierry Labi
Adresse : Immeuble Atlantis - ACC 401-F, 2, Avenue du Lac, 91021 Évry Cedex
Email : thierry.labi@accor.com

Les notifications effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception prendront date à la date de première présentation de la lettre recommandée. Les notifications effectuées par lettre remise en mains propres contre récépissé prendront date à la date du récépissé. Les notifications effectuées par email prendront date à la date d'accusé réception par le destinataire de l'email.

Tout changement d'adresse ou de destinataire devra être notifié à l'autre Partie.

11.2. Autonomie

Si l'une des stipulations du Traité d'Apport-Scission devait être déclarée nulle ou illicite, en tout ou en partie, la validité des autres stipulations du Traité d'Apport-Scission ne serait pas pour autant affectée. Dans une telle hypothèse, les Parties devront, dans la mesure du possible, substituer à la stipulation nulle ou illicite une stipulation licite et applicable correspondant à l'intention des Parties et à l'objet de ladite stipulation.

11.3. Formalités

Le Bénéficiaire effectuera dans les délais légaux toutes les formalités légales de publicité relatives à l'Apport-Scission notamment requises en vue de rendre opposable aux tiers la transmission de l'Activité AccorInvest Apportée.

11.4. Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie ou d'un extrait du présent Traité d'Apport-Scission pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications, notifications et autres prescrits par la loi ou qui pourraient être nécessaires.

11.5. Frais

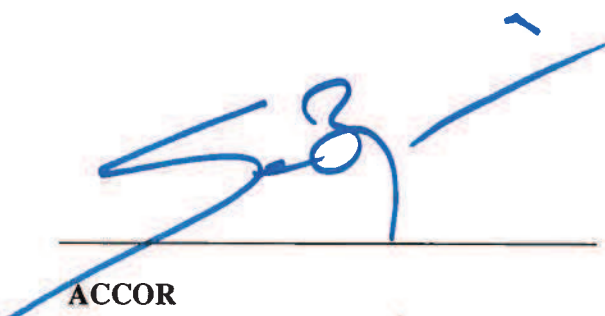
Tous les frais, droits et honoraires y compris les droits d'enregistrement auxquels donneront lieu le Traité d'Apport-Scission, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence directe ou indirecte, seront supportés par le Bénéficiaire.

11.6. Droit applicable – Règlement des différends

Le Traité d'Apport-Scission est régi et interprété conformément à la loi française.

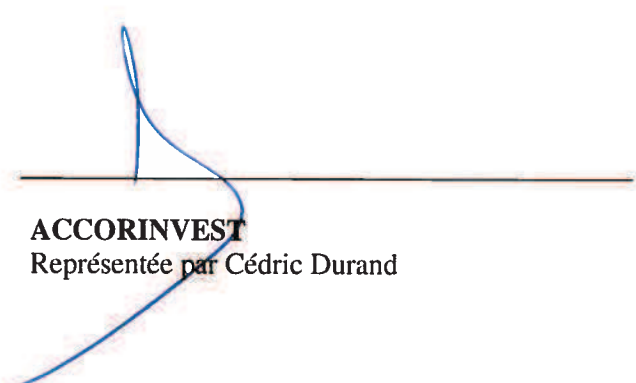
Tous différends auxquels le Traité d'Apport-Scission pourrait donner lieu seront soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

Fait à Paris, le 18 mai, en cinq (5) exemplaires originaux.



ACCOR

Représentée par Sébastien Bazin



ACCORINVEST

Représentée par Cédric Durand