BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

PREMIÈRE MINISTRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de l'information légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
www.dila.premier-ministre.gouv.fr
www.journal-officiel.gouv.fr

Autres opérations

Fusions et scissions

AESTIAM PIERRE RENDEMENT
(la « Société Absorbante »)
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
90 rue de Miromesnil – 75008 PARIS
378 557 425 RCS PARIS

AESTIAM CAP'HEBERGIMMO
(la « Société Absorbée »)
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
90 rue de Miromesnil – 75008 PARIS
793 062 993 RCS PARIS

AVIS DE PROJET DE FUSION ABSORPTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 11 avril 2025, il a été établi un projet de fusion par d'absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante, selon les modalités suivantes (la « Fusion ») :

Motifs et buts de la fusion

Le but de la Fusion est de constituer une société de taille plus significative dont les actifs immobiliers présenteraient une valorisation à la date de réalisation de la fusion autour de 469.585.260,00 euros, qui aura les moyens de mieux valoriser ses actifs.

La réunion des patrimoines permettra de faire bénéficier l'ensemble des associés :

- d'une stratégie d'investissement portant sur une gamme d'actifs immobiliers de secteurs d'activité diversifiés (hôtellerie, commerces, séminaires, etc.), permettant de limiter le risque de concentration des investissements sur un seul secteur ;
- d'une mutualisation plus large des risques locatifs, l'effet de taille permettant d'augmenter le nombre d'actifs immobiliers et de locataires et d'atténuer l'incidence de la défaillance ou du départ d'un locataire ;
- d'une mutualisation plus large des emplois (investissement, travaux, etc.) et des ressources (collecte, financement, arbitrage, etc.) qui permet une plus grande flexibilité dans la gestion des actifs et des financements ; et
- d'une politique commerciale portant sur un véhicule unique, entraînant une meilleure perception des distributeurs et des investisseurs, et apportant une meilleure lisibilité s'agissant d'une stratégie présentant des similitudes.

La Fusion permettrait ainsi pour le véhicule de renforcer son positionnement sur le marché, avec une taille significative, offrant ainsi aux associés de la Société Absorbante et de la Société Absorbée une plus grande capacité de collecte et d'investissement.

Conditions de la fusion

La Fusion prendra effet d'un point de vue comptable et fiscal, rétroactivement au 1er janvier 2025. Les opérations réalisées par la Société Absorbée depuis cette date seront donc, du point de vue comptable et fiscal, considérées comme accomplies par la Société Absorbante à compter de cette même date.

Comptes retenus pour établir les conditions de la fusion

Les conditions de la Fusion ont été établies sur la base des comptes sociaux de la Société Absorbante et de la Société Absorbée pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, arrêtés par les organes de gestion respectifs de la Société Absorbante et de la Société Absorbée et certifiés par les commissaires aux comptes respectifs des parties.

Méthode d'évaluation des apports et principes de détermination de la parité d'échange de la fusion

La parité d'échange est déterminée en combinant les valeurs de réalisation et de rendement, avec une pondération respective de 45 % et 55 %. Elle ressort à 0,22669 de la Société Absorbante pour 1 part de la Société Absorbée.

Apports à la Société Absorbante

Dans le cadre de la Fusion, les éléments d'actifs et de passifs de la Société Absorbée seront transmis à leur valeur vénale telle que ressortant des valeurs estimées de l'état du patrimoine des comptes annuels clos au 31 décembre 2024.

Sur cette base :

- Le montant total des actifs compris dans l'apport-fusion s'élève à : 84.550.725,22 euros.
- Le passif pris en charge par la Société Absorbante s'élève à : 21.142.158,15 euros
- L'actif net apporté par la Société Absorbée s'élève donc à : 63.408.567,07 euros

Rémunération des apports

Les parts nouvelles de la Société Absorbante créées en rémunération de la fusion porteront jouissance rétroactive au 1er janvier 2025.

Traitement des rompus

Dans le cas où un associé de la Société Absorbée ne pourrait obtenir en échange de ses parts un nombre entier de parts de la Société Absorbante, il pourra recevoir conformément à l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier :

- soit le nombre entier de Parts Sociales Nouvelles de la Société Absorbante immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé à la Société Absorbante,
- soit le nombre entier de Parts Sociales Nouvelles de la Société Absorbante immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par la Société Absorbante au profit de l'associé.

Le versement complémentaire et le remboursement du rompu sont calculés à partir de la valeur de la part de la Société Absorbante retenue pour déterminer la parité de fusion, soit 818,66 euros.

Aestiam, en sa qualité de Société de Gestion de la Société Absorbée, demandera, s'il y a lieu, aux associés de la Société Absorbée d'effectuer un choix par écrit dans le délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la date de l'assemblée générale de la Société Absorbante appelée à statuer sur la Fusion au moyen d'un coupon réponse qui leur sera adressé. L'associé qui ne se sera pas prononcé dans le délai mentionné ci-dessus sera réputé avoir opté pour le remboursement en numéraire.

Le droit de remboursement en numéraire ou à versement complémentaire ne pourra toutefois jouer que pour le rompu résiduel de chaque porteur de parts (compte tenu de l'ensemble des parts qu'il détient) et non pour chacune des parts détenues

Prime de fusion

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par la Société Absorbée, soit 34.199.367,07 euros et le montant définitif de l'augmentation de capital de la Société Absorbante qui résulte du rapport d'échange retenu après prise en compte, dans le cadre de la gestion des rompus, du choix des associés de la Société Absorbée entre (i) le versement complémentaire à titre de souscription et (ii) le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion.

Conditions suspensives

La Fusion et l'augmentation de capital de la Société Absorbante qui en résulte seront définitivement réalisées le dernier jour ouvrable du mois au cours duquel la dernière des conditions suspensives mentionnées dans le traité de fusion sera levée ou réalisée.

Dissolution de la Société Absorbée

La réalisation de la Fusion-absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante entraînera la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée et la transmission universelle de son patrimoine à la Société Absorbante.

Marché des parts

Conformément à l'article 422-211 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Aestiam a décidé, après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers, de suspendre le marché des parts de la Société Absorbante et de la Société Absorbée à compter du 5 mai 2025, ce qui signifie que pendant cette période aucune demande de souscription et de retrait ne pourra être prise en compte.

Les ordres inscrits sur le registre de la Société Absorbante et de la Société Absorbée non exécutés à la Date de Suspension seront annulés par la Société de Gestion et les associés concernés en seront informés par courrier ou courriel nominatif.

Du 1er juillet 2025 au 31 août 2025, les associés concernés par l'annulation de leurs ordres à la Date de Suspension auront la possibilité de réitérer leur ordre de retrait. Le montant de chaque ordre réitéré représentera un montant inférieur ou égal à celui de l'ordre annulé lors de la suspension des marchés primaires.

A l'issue du 1er septembre 2025, le marché primaire de la Société Absorbante reprendra. Les ordres ainsi réitérés prendront rang sur le registre de la Société Absorbante en fonction de la date à laquelle ils avaient été inscrits sur leur registre d'origine, qu'il s'agisse de celui de la Société Absorbée ou de la Société Absorbante.

Dépôt au greffe

Conformément à l'article R. 214-152 du Code monétaire et financier, le projet de traité de fusion a été déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Paris.