BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES

PREMIER 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



NOVAPIERRE ALLEMAGNE
Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 153, boulevard Haussmann, 75008, Paris
798 920 427 RCS Paris
(la "**Société Absorbante**")

NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2
Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 153, boulevard Haussmann, 75008, Paris
853 026 821 RCS Paris
(la "**Société Absorbée**")

AVIS DE FUSION

La société PAREF GESTION, société anonyme au capital de 1.658.400 euros dont le siège-social est situé 153, boulevard Haussmann, 75008, Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 380 373 753, après avis du conseil de surveillance de la Société Absorbante rendu le 26 mars 2024, d'une part, et avis du conseil de surveillance de la Société Absorbée rendu le 28 mars 2024, d'autre part, a arrêté le projet de fusion des sociétés NOVAPIERRE ALLEMAGNE et NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2.

Aux termes d'un acte sous seing privé signé en date du 17 avril 2024, NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, Société Absorbée, transmet l'ensemble de son patrimoine à titre de fusion-absorption à la société NOVAPIERRE ALLEMAGNE, Société Absorbante (la "**Fusion**").

Dans le cadre de la Fusion, les éléments d'actifs et de passifs de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 seront transmis à la valeur vénale telle que ressortant des valeurs estimées de l'état du patrimoine des comptes annuels clos au 31 décembre 2023.

Sur cette base, l'actif et le passif transmis s'établissent comme suit :

Montant des actifs apportés étant estimé à :	412 509 923 euros
Passif à prendre en charge s'élevant à :	98 038 960 euros
Montant estimé de l'actif net apporté s'élève à :	**314 470 963 euros**

Motifs, buts et sens de la Fusion

La Société Absorbante et la Société Absorbée mettent en œuvre des stratégies d'investissement très similaires. Leur patrimoine immobilier est composé d'actifs immobiliers exclusivement à usage commercial. Les actifs composant le patrimoine immobilier sont situés exclusivement en Allemagne pour la Société Absorbante et principalement en Allemagne et accessoirement aux Pays-Bas pour la Société Absorbée.

En conclusion, la composition du patrimoine de la Société Absorbante et de la Société Absorbée est comparable, au regard en particulier de (i) la répartition géographique similaire des actifs immobiliers composant le patrimoine de chacune des Parties ; et (ii) de la typologie identique de ces actifs immobiliers.

La Fusion serait l'occasion pour l'entité issue de la Fusion de se démarquer sur le marché avec une taille significative, un *track record* qui a fait ses preuves et une forte notoriété sur le marché, offrant aux associés de la Société Absorbante et de la Société Absorbée une plus grande capacité de collecte et d'investissement.

Au regard de la similitude des stratégies d'investissement mises en œuvre par la Société Absorbante et la Société Absorbée, la Fusion a également pour but de permettre une meilleure lisibilité de cette stratégie commune.

Compte tenu de la taille de son patrimoine et du montant des droits d'enregistrement qui seraient engendrés par la Fusion, NOVAPIERRE ALLEMAGNE est retenue comme la Société Absorbante et NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 comme la Société Absorbée.

Conditions de la Fusion

La Fusion prendra effet d'un point de vue comptable et fiscal, rétroactivement au 1er janvier 2024. 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 2023, arrêtés par la société de gestion de la Société Absorbante et de la Société Absorbée et certifiés par les commissaires aux comptes respectifs de la Société Absorbante et de la Société Absorbée.

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

L'un des éléments essentiels de la Fusion est la fixation de la parité d'échange par la comparaison de la valeur de la Société Absorbée avec celle de la Société Absorbante. Les comptes des sociétés utilisés pour déterminer la parité d'échange sont les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023. La parité d'échange est assise sur la valeur patrimoniale de la Société Absorbée et de la Société Absorbante, laquelle reflète la valeur de l'ensemble des actifs et passifs existants au 31 décembre 2023.

L'évaluation suivant l'approche patrimoniale conduit à des valeurs au 31 décembre 2023 qui s'établissent en conséquence à :

		Novapierre Allemagne	Novapierre Allemagne 2
Nombre de parts au 31 décembre 2023		2 000 000	1 497 783
Valeur patrimoniale au 31 décembre 2023	Globale (K€)	438 152	314 471
	Unitaire (€)	219,08	209,96

La parité d'échange a été arrêtée à 0,958 part de NOVAPIERRE ALLEMAGNE pour une (1) part de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 apportée.

Apports à NOVAPIERRE ALLEMAGNE

Dans le cadre de la Fusion, les éléments d'actifs et de passifs de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 seront transmis à la valeur vénale telle que ressortant des valeurs estimées de l'état du patrimoine des comptes annuels clos au 31 décembre 2023.

Sur cette base, l'actif et le passif transmis s'établissent comme suit :

Montant des actifs apportés étant estimé à :	412 509 923 euros
Passif à prendre en charge s'élevant à :	98 038 960 euros
Montant estimé de l'actif net apporté s'élève à :	**314 470 963 euros**

Rémunération des apports

En conséquence de la parité déchange arrêtée, l'apport-fusion de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 sera rémunéré par l'attribution à chacun des associés de cette dernière de parts de NOVAPIERRE ALLEMAGNE sur la base du multiplicateur de 0,958 correspondant à 0,958 part de NOVAPIERRE ALLEMAGNE pour une (1) part de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, à émettre par la Société Absorbante, à titre d'augmentation de capital.

La décision d'augmenter le capital de la Société Absorbante dans le cadre de la Fusion sera prise par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société Absorbante. Il sera proposé à cette assemblée de déléguer à la société de gestion de la Société Absorbante le pouvoir d'arrêter le montant définitif de cette augmentation de capital en fonction du traitement des rompus.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés au 31 décembre 2023 et le montant définitif de l'augmentation de capital de la Société Absorbante qui résultera de la parité d'échange retenue, prenant en compte la gestion des rompus du choix des associés de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 entre le versement complémentaire à titre de souscription ou le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés de l'entité issue de la Fusion.

Les parts nouvelles de NOVAPIERRE ALLEMAGNE créées en rémunération de la Fusion porteront jouissance à compter du 1er janvier 2024. Elles seront, sous la seule réserve de leur date de jouissance, entièrement assimilées aux parts composant le capital de la Société Absorbante, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Nonobstant ce qui précède, les associés de la Société Absorbée ayant souscrit des parts de la Société Absorbée à compter du 1er janvier 2024 et jusqu'à date de suspension du marché des parts, ne bénéficieront de la jouissance des parts de la Société Absorbante nouvellement créées qu'à l'issue du délai de jouissance attaché aux parts qu'ils détiennent préalablement à la date de réalisation de la Fusion.

Les parts sociales nouvelles seront cessibles immédiatement dès leur création, c'est-à-dire dès la réalisation de l'augmentation de capital de NOVAPIERRE ALLEMAGNE.

Pour permettre d'assurer une égalité entre les parts, chaque part de la Société Absorbante aura droit, lors de la distribution du résultat de l'exercice en cours à la date de réalisation de la Fusion, à un montant global égal de dividende.

A l'occasion du paiement d'acomptes sur dividende postérieurement à la date de réalisation de la Fusion et/ou lors du paiement du solde de dividende au titre des résultats de la Société Absorbante de l'exercice en cours à la date de réalisation de la Fusion, il sera procédé, pour chacune des parts, à l'imputation des acomptes sur dividendes déjà perçus par ladite part au titre de la société dont elle provient (Société Absorbante ou Société Absorbée, selon le cas) préalablement à la date de réalisation de la Fusion, de sorte que chaque part de la Société Absorbante perçoive au titre de l'exercice en cours à la date de réalisation de la Fusion un dividende global de même montant.

Conditions suspensives

La Fusion et l'augmentation de capital de la Société Absorbante qui en résulte seront définitivement réalisées à compter de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives telles que définies dans le projet de traité de fusion.

En particulier, la présente opération de Fusion est soumise à la condition de son approbation par les assemblées générales extraordinaires des associés de la Société Absorbée et de la Société Absorbante, qui se tiendront le 28 mai 2024 sur première convocation ou le 10 juin 2024 sur seconde convocation à défaut de quorum.

Dissolution de la Société Absorbée

La réalisation de la Fusion entraînera la transmission de l'intégralité de l'actif et du passif composant le patrimoine de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2, la Société Absorbée, à NOVAPIERRE ALLEMAGNE, la Société Absorbante. NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2 se retrouvera ainsi dissoute de plein droit sans qu'il y ait lieu à

Conseil de surveillance

Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société Absorbante de la modification de l'article 22.1 des statuts de la Société Absorbante, le conseil de surveillance de la Société Absorbante pourra, à titre provisoire jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes clôturés de l'exercice 2025, comprendre un maximum de seize (16) membres, soit tous les membres en fonction des conseils de surveillance de la Société Absorbante et de la Société Absorbée.

En conséquence, sous réserve de l'accord de l'assemblée générale des associés de la Société Absorbante, le conseil de surveillance de la Société Absorbante, à compter de la Date de Réalisation et à titre transitoire, sera composé de seize (16) membres issus des conseils de surveillance de la Société Absorbante et de la Société Absorbée.

Dépôt au greffe

Conformément à l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, le projet de traité de fusion a été déposé au greffe du Tribunal de commerce de Paris le 26 avril 2024 au nom de NOVAPIERRE ALLEMAGNE et de NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2.

Pour PAREF Gestion,
Société de Gestion des sociétés NOVAPIERRE ALLEMAGNE ET NOVAPIERRE ALLEMAGNE 2
Madame Anne SCHWARTZ Directrice Générale