AUTRES OPÉRATIONS

FUSIONS ET SCISSIONS

URBAN VALEUR

Société civile de placement immobilier au capital social de 760.022 €
Siège social : 10, rue du Chevalier Saint George 75001 Paris
535 298 715 RCS Paris
(Société absorbante)

123PRESTIGIMMO

Société civile de placement immobilier au capital social de 534 706 €
Siège social : 42, avenue Raymond Poincaré, 75116 Paris
534 264 288 RCS Paris
(Société absorbée)

Avis de projet de fusion par absorption

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 20 septembre 2012, il a été établi un projet de fusion par voie d'absorption de la société 123PrestigImmo (« **123PrestigImmo** ») par la société Urban Valeur (« **Urban Valeur** ») selon les modalités suivantes.

1. Motifs et buts de la fusion

Le projet de fusion par absorption de la SCPI 123PrestigImmo par la SCPI Urban Valeur (la « **Fusion** ») répond à un certain nombre de considérations et d'objectifs favorables aux intérêts de leurs porteurs respectifs.
123PrestigImmo et Urban Valeur sont deux SCPI fiscales « Malraux » offrant à leurs souscripteurs une réduction d'impôt sur le revenu à raison de la quote-part de travaux de restauration qui sont financés par l'emploi des souscriptions. Les deux SCPI ont été lancées en octobre 2011 et leur commercialisation s'est faite dans un contexte économique et financier fragile et un environnement fiscal marqué par une forte instabilité tant au quatrième trimestre 2011 que depuis le début 2012 (réforme des plus-values immobilières, augmentation des taux de prélèvements sociaux, « coup de rabot » additionnel sur les niches fiscales, abaissement du plafond des niches fiscales). Dans ces conditions, Il est très probable que l'encours de capitaux collecté par 123PrestigImmo ne permette pas de satisfaire au minimum de 15% en deça duquel la liquidation et le remboursement par le garant sont requis. De son côté, Urban Valeur ne peut trouver que des intérêts à voir son actif net s'accroître. Sur la base de ce constat, les sociétés de gestion de portefeuille 123Venture et Urban Premium se sont rapprochées pour examiner dans quelles conditions pourrait être envisagée la fusion de 123PrestigImmo et Urban Valeur dont elles assurent la gestion respective. La fusion envisagée consistera dans une fusion-absorption de 123PrestigImmo par Urban Valeur.

Les deux SCPI présentent de fortes similitudes en termes de format juridique et fiscal et de stratégie d'investissement :
— Eligibilité au régime fiscal Malraux,
— Taux cible de réduction d'impôt sur le revenu identique (21 % en 2011, 18 % en 2012), concentration des opérations sur les Secteurs Sauvegardés et part travaux de l'ordre de 68 % du prix de revient des opérations,
— Cibles géographiques: aires urbaines de plus de 100.000 habitants ou métropoles régionales,
— Typologie d'actifs : immeubles ou parties d'immeuble de bonne facture ou de bon standing en centre ville,
— Processus structuré de sélection des opérateurs et des opérations,
— Période de souscription d'octobre 2011 à décembre 2012,
— La totalité du produit des souscriptions, net des commissions de souscription et des frais de gestion a été jusqu'à maintenant placée en placements de trésorerie liquides et sans risque, sans qu'aucune opération immobilière n'ait été engagée,
— Souscription moyenne unitaire en 2011 : 25 à 35.000 €.

Ces similitudes permettront que la Fusion ne modifie que très marginalement la nature des investissements réalisés par les porteurs des deux SCPI.

Par ailleurs, il a été confirmé par le conseil fiscal de 123PrestigImmo que la Fusion sera sans effet sur les modalités selon lesquelles les porteurs de parts de 123PrestigImmo et Urban Valeur ont été et demeureront bénéficiaires de la réduction d'impôt au titre de leurs souscriptions initiales :
— La Fusion ne remettra aucunement en cause les réductions d'impôt résultant des souscriptions initiales,
— Les engagements de conservation des parts pris par les associés de 123Prestgimmo seront reportés sur les parts de la société absorbante reçues dans la Fusion, pour leur durée restante,
— La date limite d'engagement des opérations relatives aux souscriptions passées sur 123Prestgimmo sera reprise par la société absorbante.

Enfin, la Fusion apportera des bénéfices sensibles aux porteurs des deux SCPI :
— Accroissement du nombre d'actifs et de locataires en portefeuille induisant une meilleure mutualisation,
— Augmentation de l'actif net permettant de réduire le degré de concentration du portefeuille sur un même immeuble,
— Mise en commun des relations nouées par chacune des sociétés de gestion avec des opérateurs développant des opérations immobilières Malraux,
— Diminution du taux de chargement des sociétés, par la répartition des frais de gestion fixes, sur un encours géré plus large

2. Conditions de la Fusion
D'un point de vue fiscal et comptable, la Fusion prendra effet rétroactivement au 1er janvier 2012. Les opérations de 123PrestigImmo seront donc considérées, du point de vue comptable et fiscal, comme accomplies par Urban Valeur à partir du 1er janvier 2012.

3. Comptes des sociétés intéressées pour établir les conditions des Fusions
Les conditions de la Fusion ont été établies sur la base des comptes sociaux de 123PrestigImmo et Urban Valeur du dernier exercice clos arrêtés au 31 décembre 2011 et au 30 juin 2012.

4. Apports
Dans le cadre de la Fusion, les éléments d'actifs et de passifs de 123PrestigImmo seront transmis à leur valeur nette comptable au 30 juin 2012.
Montant des actifs transférés à Urban Valeur : 2.494.736,29 €
Montant des passifs pris en charge par Urban Valeur : 367.816,79 €
Actif net transmis à Urban Valeur : 2.126.919,50 €.

5. Principes de détermination de la parité d'échange de la Fusion
La parité d'échange est fixée sur la base de l'actif net comptable par part de chacune des sociétés à la date du 30 juin 2012.

Le choix de cette méthode découle des éléments suivants :
— La situation et le modèle économique des deux sociétés sont rigoureusement similaires. Les deux sociétés sont en phase de collecte de capitaux jusqu'en décembre 2012 et ni l'une, ni l'autre n'a commencé à engager d'investissement immobilier. La totalité de leur actif est constitué de dépôts bancaires rémunérés, nantis au profit de la Banque Palatine dans le cadre des engagements de caution donnés par cet établissement. Dans ce contexte, la visibilité des produits (produits financiers uniquement) et charges des sociétés (qu'il s'agisse de commissions de souscription ou de charges courantes) est bonne et leur arrêté au 30 juin donne une vision objective de leur marche dans leur contexte actuel.
— Les évolutions des deux sociétés demeureront parallèles jusqu'à la date d'effet juridique de la Fusion. Aucune ne souscrira des engagements portant sur l'acquisition d'actifs immobiliers. Par ailleurs, de par la structure de leur compte de résultat et en particulier de leurs charges respectives, la poursuite de la collecte de capitaux et les souscriptions nouvelles qui en résulteront n'auront qu'un effet très marginal sur leur valorisation relative, comme l'indiquent les simulations qui suivent.
Sur ces bases, la parité d'échange sera proposée à 2,000 parts Urban Valeur pour 1 part 123PrestigImmo, sans rompu.

6. Rémunération de la Fusion – Augmentation du capital de Urban Valeur
En rémunération et représentation de l'actif net transmis par 123PrestigImmo, il sera attribué aux associés de 123PrestigImmo des parts nouvelles de 422 €, entièrement libérées, à créer par Urban Valeur, à titre d'augmentation de capital. Les parts nouvellement créées d'Urban Valeur en rémunération de la Fusion porteront jouissance rétroactivement en date du 1er janvier 2012 qui votera la Fusion.

7. Prime de Fusion
La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés dans le cadre de la Fusion et le montant définitif de l'augmentation de capital d'Urban Valeur résultant de la Fusion constituera une prime de fusion.

8. Dissolution de 123PrestigImmo
La réalisation définitive de la Fusion entraînera de plein droit la dissolution sans liquidation de 123PrestigImmo et la transmission universelle de son patrimoine à Urban Valeur.

9. Dépôt au Greffe
Conformément à l'article R 214-40 du Code monétaire et financier, le projet de traité de fusion a été déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 21 septembre 2012, au nom de 123Prestigimmo et Urban Valeur.

1205867