AUTRES OPÉRATIONS

FUSIONS ET SCISSIONS

PIERRE SELECTION

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 72 793 728,00 Euros
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.
308 621 358 R.C.S. Nanterre
(**Société Absorbante**)

SELECTION BOUTIQUES

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 10 395 750,00 Euros
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92130 Issy-les-Moulineaux
535 100 598 R.C.S. Nanterre.
(**Société Absorbée**)

Avis de projet de fusion absorption

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28 octobre 2013, les SCPI SELECTION BOUTIQUES et PIERRE SELECTION ont manifesté leur intention de fusionner par absorption de la première SCPI par la seconde pour les motifs et selon les modalités suivantes :

1. Motifs et buts de la Fusion. — Le projet de fusion vise à constituer une société permettant, notamment, de faire bénéficier les associés :
— d'une identité renforcée au sein de la gamme BNP PARIBAS REIM France,
— de la poursuite de la politique d'augmentation de capital initiée par PIERRE SELECTION.
La SCPI qui résulterait de ce projet détiendrait 110 actifs représentant une valeur de réalisation de l'ordre de 164 millions d'euros investis essentiellement en commerces, répartis entre Paris, la région parisienne et la province.
La fusion permettra aux associés de SCPI SELECTION BOUTIQUES une meilleure mutualisation des risques locatifs. Elle donnera une capacité accrue de faire face aux enjeux futurs comme la réalisation de travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ainsi que l'accès à un marché secondaire réglementé plus large et potentiellement plus liquide.
La SCPI PIERRE SELECTION augmentera la taille de son patrimoine par l'absorption d'un patrimoine de 10 millions d'euros environ, loué à 100 %, en plus des investissements liés aux augmentations de capital déjà réalisées par elle, permettant également à la SCPI une diminution du poids relatif des plus gros locataires, diluant de cette façon le risque locatif qui leur est imputable.
Cette société de taille plus significative aura les moyens de poursuivre la politique initiée par PIERRE SELECTION de concentration de la SCPI sur le commerce.

2. Conditions de la fusion-absorption. — La fusion prendra effet rétroactivement au 1er janvier 2014, les opérations de la SCPI absorbée depuis cette date devant être considérées comme accomplies par la SCPI absorbante.

3. Comptes des sociétés intéressées retenus pour établir les conditions de la fusion. — Les conditions de la fusion ont été établies par les sociétés absorbée et absorbante sur la base des comptes prévisionnels de chacune de ces sociétés estimés à la date du 31 décembre 2013 établis conformément aux règles et méthodes comptables retenues pour l'établissement des comptes annuels sur la base des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012 de ces sociétés.

4. Apports. — La SCPI SELECTION BOUTIQUES apportera à la SCPI PIERRE SELECTION tous les éléments d'actifs mobilier et immobilier dépendant de son patrimoine à la date du 1er janvier 2014, à charge pour la SCPI absorbante d'acquitter tout le passif pouvant grever ledit patrimoine à la même date et de reprendre tous les engagements de la société absorbée.

	SELECTION BOUTIQUES
Actif brut apporté	11 860 426 €
Passif pris en charge	580 781 €
Actif net apporté	11 279 645 €

5. Méthode d'évaluation et détermination des rapports d'échange. — La méthode d'évaluation a pris en compte tant la valeur patrimoniale que la valeur de rendement.
Cette valeur est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles composant le patrimoine de chaque SCPI, hors TVA et hors droits et frais, résultant d'expertises au 31 décembre 2013, augmentée de la valeur nette comptable des autres actifs et diminuée du montant des passifs tels qu'estimés au 31 décembre 2013.
En outre, il a été retraité de la valeur patrimoniale de 2013, afin de rétablir le même niveau de Report à Nouveau entre la société absorbante et la société absorbée, le versement partiel du Report à Nouveau de 1,13 euro par part aux associés de Sélection Boutiques.
La valeur de rendement, qui représente la capacité à produire des revenus par les deux SCPI participant à la fusion, a été déterminée à partir des revenus nets des comptes annuels approuvés au 31 décembre 2012, des Comptes Estimés au 31 décembre 2013 ainsi que des comptes prévisionnels au 31 décembre 2014, pour lesquels les données peuvent être raisonnablement appréhendées.
Il a été également pris en compte sur 2012, 2013 et 2014 pour la société absorbée le taux de commission de gestion de la Société de Gestion applicable à la société absorbante.
Ces résultats nets ont ensuite été capitalisés au taux de 4,30 % pour PIERRE SELECTION et 5,30 % pour SELECTION BOUTIQUES ; l'écart entre ces deux taux est justifié par le différentiel de rendement immobilier moyen retenu par l'expert immobilier de chacune des sociétés.
Les valeurs d'échanges sont fondées sur la moyenne pondérée de la valeur patrimoniale retraitée de l'exercice 2013, et de la moyenne des valeurs de rendement des exercices 2012, 2013 (estimée) et 2014 (prévisionnelle).

La valeur d'échange est déterminée en tenant compte d'une éventuelle pondération de la valeur patrimoniale qui reflète essentiellement la valeur vénale des immeubles et des valeurs de rendement qui reflètent la capacité de chacune des SCPI à produire des résultats. Par convention, elles ressortent ainsi à :

En euros par part	Pierre Selection	Selection Boutiques
Valeur d'échange	338,90	169,45

Il a donc été décidé de fixer la parité comme suit : 1 part de PIERRE SELECTION pour 2 parts de SELECTION BOUTIQUES.

6. Traitement des rompus. — L'associé de la SCPI absorbée qui n'a pas droit, compte tenu de la parité d'échange retenue à un nombre entier de parts de la société absorbante pourra :
— Soit obtenir le remboursement de la soulte,
— Soit verser en numéraire le complément nécessaire à l'attribution d'une part supplémentaire
A cet effet, la société de gestion demandera aux associés concernés de la SCPI absorbée de faire connaître leur choix au moyen d'un coupon réponse qui devra être reçu par la société de gestion au plus tard le 8 janvier 2014. Il est précisé que le droit au remboursement de la soulte, comme au versement complémentaire, ne pourra être mis en œuvre que pour le rompu résiduel de chaque porteur des parts de la SCPI absorbée et non pour chacune des parts détenues.
Le versement en numéraire ou la soulte sont calculés à partir de la valeur de la part de la société absorbante retenue pour déterminer la parité de fusion, soit 169,45 €.
L'associé dont la lettre réponse n'aura pas été reçue par la société de gestion dans le délai susvisé sera réputé avoir opté pour le remboursement de la soulte.
En cas de démembrement de propriété de parts, à défaut d'option conjointe reçue par la société de gestion dans le délai susvisé, l'usufruitier et le nu-propriétaire seront réputés avoir opté pour un remboursement en numéraire de la soulte. Celui-ci sera effectué entre les mains de l'usufruitier.
En cas d'indivision, à défaut d'option conjointe reçue par la société dans le délai susvisé, les copropriétaires indivis seront réputés avoir opté pour un remboursement en numéraire de la soulte. Celui-ci sera effectué entre les mains du représentant des copropriétaires indivis.
En cas de nantissement de parts, le remboursement de la soulte, s'il intervient, sera effectué au profit du créancier nanti sauf instruction contraires de celui-ci.

7. Rémunération des apports - augmentation du capital de la SCPI absorbante. — En rémunération des apports et compte tenu de la parité retenue, il sera procédé à une augmentation du capital de la société absorbante, PIERRE SELECTION, dont le montant définitif ne sera connu qu'à l'expiration du délai d'exercice du choix donné aux porteurs de parts soit de souscrire une part supplémentaire, soit d'être remboursé de la valeur du rompu.
L'assemblée générale extraordinaire de PIERRE SELECTION aura à se prononcer, pour la fusion de la SCPI absorbée avec la SCPI absorbante, sur l'autorisation à donner à la société de gestion d'augmenter le capital social de PIERRE SELECTION par création du nombre de parts de 153 euros de valeur nominale chacune correspondant au nombre entier de parts de la société PIERRE SELECTION auxquelles les associés de la société absorbée auront droit sur la base du rapport d'échange, constater la réalisation de l'augmentation de capital social d'un montant complémentaire afin de permettre, à raison des rompus, aux associés de la SCPI absorbée qui le souhaiteront, de recevoir le nombre entier de parts immédiatement supérieur de la SCPI absorbante, moyennant un versement complémentaire. Il sera en outre demandé à l'assemblée générale extraordinaire de PIERRE SELECTION d'habiliter la société de gestion à arrêter le montant définitif de l'augmentation de capital et de modifier en conséquence le capital maximum statutaire prévu par les statuts.
Les parts émises par la SCPI absorbante en rémunération des apports qui lui sont consentis à titre de fusion seront créées jouissance 1er janvier 2014.

8. Prime de fusion. — La prime de fusion résultera de la différence entre, d'une part, la valeur nette des biens et droits apportés de la société absorbée sur la base des comptes estimés et d'autre part, le montant définitif de l'augmentation de capital de la société absorbante qui résultera du rapport d'échange retenu, pour la société absorbée, après prise en compte, dans le cadre de la gestion des rompus, du choix des associés de la société absorbée, entre le versement complémentaire à titre de souscription et le remboursement du rompu. Cette prime de fusion sera inscrite au passif du bilan de la société absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux de cette dernière.
La prime de fusion sera le cas échéant, augmentée ou diminuée selon le cas dans l'hypothèse où le montant de l'actif net transmis résultant des comptes définitifs au 31 décembre 2013 serait inférieur ou supérieur à celui résultant des comptes estimés, sans que cette modification ne vienne affecter le nombre de parts sociales émises au profit des associés de la société absorbée à raison de l'apport effectué par elle à titre de fusion.
Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire:
— d'autoriser la Société de gestion :
– à augmenter ou diminuer la prime de fusion selon le cas dans l'hypothèse où le montant de l'actif net transmis résultant des Comptes Définitifs serait inférieur ou supérieur à celui résultant des Comptes Estimés, sans que cette modification ne vienne affecter le nombre de parts sociales émises au profit des associés de SELECTION BOUTIQUES à raison des apports effectués par SELECTION BOUTIQUES à titre de fusion.
– à imputer sur la prime de fusion globale résultant de l'ensemble de la fusion, les frais, droits et honoraires occasionnés par ladite fusion ;
– à imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la fusion du chef de la société absorbée, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ;
– à imputer sur cette prime la reconstitution du report à nouveau équivalent à 3 mois de la distribution annuelle prévisionnelle de l'exercice 2013 de l'ensemble fusionné ;
– à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour grosses réparations constituées antérieurement par la société absorbée ;
– à augmenter la prime de fusion de tout excédent d'actif net qui résulterait de la consistance définitive des éléments d'actif apportés et de passif pris en charge, à la Date de Réalisation de la fusion, par rapport à la consistance des mêmes éléments résultant du présent traité.
— de conférer à l'assemblée générale ordinaire des associés de la société PIERRE SELECTION le pouvoir de donner à la prime de fusion toutes autres affectations compatibles avec les dispositions légales en vigueur.

9. Dissolution de la SCPI absorbée. — La SCPI absorbée se trouvera dissoute de plein droit à la date de la réalisation définitive de la fusion la concernant. Du fait de la reprise par la SCPI absorbante de la totalité de l'actif et du passif de la SCPI absorbée, sa dissolution ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

10. Conditions suspensives. — La fusion-absorption de la société absorbée est soumise à la réalisation des conditions suivantes :
1. Approbation du projet de fusion par l'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, des associés de la société absorbée,
2. Approbation du projet de fusion et de la fusion qui y est stipulée par l'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, des associés de PIERRE SELECTION et réalisation définitive de l'augmentation de capital en rémunération de ladite fusion.
Si les conditions suspensives ci-dessus n'étaient pas toutes réalisées au plus tard le 31 décembre 2013, le traité de fusion serait considéré de plein droit comme nul et non avenu.

11. Conseils de surveillance. — Il sera proposé aux associés de PIERRE SELECTION se réunissant en assemblée générale ordinaire de nommer en qualité de membres du conseil de surveillance de la société absorbante 6 membres du conseil de surveillance de la société absorbée sous réserve que cette société ait adopté le projet de fusion et sous réserve de l'adoption de la modification de l'article 19 des statuts par l'assemblé générale extraordinaire de PIERRE SELECTION, à compter de la réalisation définitive de la fusion-absorption de la SCPI absorbée par la SCPI absorbante. Le nombre maximum de membres du conseil de surveillance de la SCPI absorbante serait de 18 membres.

12. Marché secondaire des parts. — Les assemblées générales prévues le 2 décembre 2013 en première lecture et, le cas échéant, le 13 décembre 2013 en deuxième lecture, seront appelées à statuer sur la fusion-absorption.
L'opération de fusion n'ayant pas d'impact sur les nombres de parts détenues individuellement par les associés de PIERRE SELECTION, les confrontations de la société absorbante se poursuivront sans changement jusqu'à réalisation définitive des opérations de fusion, en cas d'approbation de cette dernière.
Le marché secondaire de la société après fusion appliquera les modalités prévues antérieurement par la société absorbante.

Le projet de fusion a été déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre.

Pour avis.

1305283