

FUSION-ABSORPTION D'ATLANTIQUE PIERRE 1 (Sociétés absorbée) PAR CAPIFORCE PIERRE (Société absorbante)

Aux termes d'une réflexion débutée au troisième trimestre 2022 en concertation avec votre conseil de surveillance et son groupe de travail constitué, il est proposé aux assemblées générales de CAPIFORCE PIERRE et d'ATLANTIQUE PIERRE 1 de fusionner par l'apport à la SCPI CAPIFORCE PIERRE, société absorbante, des actifs de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, sociétés absorbée.

Afin que vous ayez tous les éléments nécessaires à votre décision et que vous puissiez vous prononcer lors des Assemblées Générales Extraordinaires qui se tiendront, sur première convocation, le 14 décembre 2022 et, sur seconde convocation, le 22 décembre 2022, nous vous communiquons dans le présent document les réponses aux principales questions que vous pouvez vous poser concernant ce projet de fusion.

En quoi consiste cette fusion-absorption ?

C'est l'opération par laquelle la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 apporte à la SCPI CAPIFORCE PIERRE ses actifs en contrepartie de l'attribution de parts nouvelles créées par CAPIFORCE PIERRE en rémunération de ces apports.

Ces deux SCPI ont des patrimoines immobiliers comparables, à usage tertiaire comportant une proportion très importante de locaux commerciaux, une partie de bureaux et quelques locaux d'activité. Elles peuvent ainsi fusionner conformément aux dispositions de l'article L. 214-117 du Code monétaire et financier.

Ces SCPI sont à capital fixe.

Elles sont gérées par la société FIDUCIAL Gérance.

La SCPI CAPIFORCE PIERRE a été retenue comme société absorbante, compte tenu, notamment, de l'importance de son patrimoine, de manière à minimiser les frais de mutation et de fiscalité.

La SCPI absorbante, à l'issue de la fusion, aura pour dénomination sociale : CAPIFORCE tandis que la SCPI absorbée sera dissoute.

Quels sont les objectifs de cette fusion ?

Constituer une société de taille significative lui permettant d'atteindre un patrimoine de l'ordre de 124 M€ de valorisation hors droits et lui donnant les moyens de mieux valoriser ses actifs, de conforter, voire d'améliorer ses résultats ainsi que la liquidité du marché des parts.

L'ensemble des associés va pouvoir ainsi bénéficier :

- d'une meilleure mutualisation des risques locatifs, renforçant de ce fait la régularité des revenus, en atténuant l'incidence d'une défaillance ou le départ d'un locataire ;
- d'une meilleure politique d'acquisition, en donnant accès à la SCPI à des actifs immobiliers de plus grande taille et répondant à un marché immobilier plus profond ;
- d'une politique d'arbitrage plus fluide, compte tenu d'un patrimoine élargi, qui facilite la cession des actifs au regard de la limitation légale des ventes à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI sur un exercice ;
- d'une politique commerciale portant sur un véhicule unique entraînant une meilleure perception des distributeurs et des investisseurs ;
- d'une augmentation de la liquidité du marché secondaire.

Comment est calculée la parité d'échange ?

Le calcul des valeurs d'échange s'appuie sur une double approche : la valeur patrimoniale et la valeur de rendement.

➤ **La valeur patrimoniale** correspond à la valeur de réalisation de l'ensemble des actifs et passifs existant au 30 septembre 2022.

La valeur patrimoniale est établie à partir des valeurs d'expertises des patrimoines immobiliers réalisées par les experts de chaque SCPI au 30 septembre 2022 selon les normes professionnelles en vigueur. Elle est déterminée hors TVA et hors droits et frais.

La valeur vénale ainsi déterminée a été augmentée, pour chaque SCPI, de la valeur nette comptable des autres actifs et diminuée du montant des passifs au 30 septembre 2022, de la distribution de Plus-Value Immobilières de 5 € net par part au profit des associés de CAPIFORCE PIERRE avec réintégration du montant des acomptes sur dividendes versés au cours de la période intercalaire.

Ainsi, la **valeur patrimoniale** de chaque SCPI s'établit comme suit au 30 septembre 2022 :

	CAPIFORCE PIERRE	ATLANTIQUE PIERRE 1
Nombre de parts	183 878	228 933
Valeur patrimoniale		
Valeur globale (en k€)	55 344	58 234
Valeur unitaire par part (en €)	300,98	254,37

➤ **La valeur de rendement** est habituellement déterminée à partir :

- des résultats nets des trois (3) derniers exercices clos ainsi que des résultats nets prévisionnels des deux (2) exercices suivants,
- d'un taux de capitalisation spécifique à chaque SCPI correspondant au taux de capitalisation moyen utilisé par les experts immobiliers, après prise en compte de coûts de structure normés à 20% des recettes locatives.

En raison du fait que le résultat net des deux (2) derniers exercices clos ainsi que de l'exercice en cours ont été impactés par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19 et en considération des facteurs liés à l'inflation et au conflit russo-ukrainien conduisant à des incertitudes de marché ne permettant pas d'avoir une visibilité suffisante sur le résultat net prévisionnel des deux (2) exercices suivants, tant la Société de Gestion, que le groupe de travail « fusion » et le conseil de surveillance ont estimé plus adapté de retenir uniquement l'approche patrimoniale pour la détermination du rapport d'échange des parts en vue d'arrêter la parité d'échange desdites parts.

Comment est déterminée la parité d'échange ?

L'option retenue a été de donner une importance à la valeur patrimoniale à hauteur de 100 % sans tenir compte de la valeur de rendement pour les raisons susmentionnées.

	ATLANTIQUE PIERRE 1	CAPIFORCE PIERRE
Valeur d'échange obtenue	254,37 €	300,98 €
Rapport de la valeur d'échange	0,84514	1

Ces valeurs ont été présentées aux commissaires aux comptes, agissant en qualité de commissaires à la fusion, conformément à l'article L 214-111 du Code monétaire et financier et ce, afin qu'ils vérifient la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération et apprécient le caractère équitable du rapport d'échange proposé.

La parité résultant de cette valeur d'échange a été arrêtée à :

**1 part d'ATLANTIQUE PIERRE 1 (SCPI absorbée) donnant droit à
0,84514 part de CAPIFORCE PIERRE (SCPI absorbante).**

Combien de parts de la SCPI CAPIFORCE PIERRE vais-je obtenir ?

En application de l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, chaque associé de la SCPI absorbée recevra, en échange, des parts qu'il apporte, un nombre entier de parts de la SCPI absorbante, CAPIFORCE PIERRE.

Ce nombre entier ne pouvant correspondre aux parts de tous les associés, ceux-ci recevront également une fraction de part de la SCPI absorbante appelée le rompu.

Ainsi, le rompu donne le droit à l'associé :

- soit de souscrire une part supplémentaire de la SCPI absorbante en versant un complément en numéraire de la différence entre le montant du rompu et le prix de la part de l'absorbante,
- soit de demander le remboursement du différentiel correspondant à la fraction de part.

Les associés de la SCPI absorbée titulaire de droits formant rompu devront exercer leur choix par lettre qui devra être reçue par la Société de Gestion **au plus tard le vingtième jour** suivant l'envoi du courrier adressé, à cet effet, par la Société de Gestion, aux associés concernés avec un coupon-réponse.

A défaut de réponse dans ce délai, l'associé concerné sera réputé avoir définitivement opté pour le remboursement du rompu.

Vous pourrez trouver des exemples de traitement des rompus au point 2.3. du projet de traité de fusion-absorption.

Quelle sera la date de jouissance des parts nouvelles créées lors de l'opération de fusion ?

Les parts nouvelles de CAPIFORCE PIERRE créées en vue de rémunérer les apports effectués par la SCPI absorbée seront entièrement libérées et porteront jouissance **à compter du 1^{er} janvier 2022**. Elles seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital.

Les parts nouvelles de CAPIFORCE PIERRE seront immédiatement cessibles dès leur création.

Le marché secondaire étant suspendu depuis le 1^{er} août 2022, les demandes éventuelles de cession seront prises en compte à compter de l'obtention du visa AMF.

Quelles seront les incidences fiscales de la fusion absorption ?

Les développements figurant dans le présent document ne concernent que la situation des porteurs de parts considérés comme des particuliers par la loi fiscale.

Les associés imposés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou qui relèvent de l'impôt sur les sociétés, peuvent se reporter aux développements du traité de fusion relatifs à leur situation particulière.

➤ Plus-values sur les apports d'actifs immobiliers

Ces plus-values sont passibles de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, en application des articles 150 U et suivants du Code Général des Impôts.

Comme l'autorise l'Administration en cas de fusion de SCPI, et par exception au droit commun, une compensation entre les plus et moins-values dégagées lors des apports d'actifs immobiliers est opérée.

Dans ces conditions, et après compensation des plus ou moins-values constatées sur les actifs immobiliers inscrits à l'actif de la société Absorbée et application des abattements par durée de détention, la mise en œuvre de la fusion ne dégage pas de plus-value nette taxable au taux de 19% augmenté des prélèvements sociaux au taux cumulé de 17,2%.

➤ Plus-values sur les parts

La plus-value d'échange de titres est également imposable selon le régime des plus-values immobilières des particuliers. Cependant, ce régime prévoit que cette plus-value bénéficie de plein droit d'un sursis d'imposition qui dispense le contribuable de souscrire une déclaration au titre de l'année d'échange, à

condition que la soulte reçue par ce dernier n'excède pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus en échange, ce qui est le cas de la présente opération.

Le remboursement de rompus constitue une opération imposable immédiatement selon le régime de droit commun.

Quelles sont les conséquences de la fusion sur les ordres d'achat et de vente ?

Compte tenu des conséquences de la fusion et conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, il a été décidé la suspension du marché des parts de chacune des SCPI absorbée et absorbante à compter du 1^{er} août 2022.

Les ordres de vente et d'achat inscrits au 1^{er} août 2022 sur les registres et non exécutés à cette date ont été annulés.

Le marché secondaire reprendra à compter de l'obtention du visa délivré par l'Autorité des marchés financiers, selon les modalités prévues par celui de la SCPI absorbante.

La date limite de réception des ordres (achat ou vente) et des fonds (pour les ordres d'achat) pour valider leur enregistrement sur le carnet d'ordres et participer à la confrontation, reste fixée à deux (2) jours ouvrés avant la date de confrontation.

De quelle manière sera déterminé le montant du dernier acompte sur dividendes versé au 4^{ème} trimestre 2022 ?

La jouissance des parts sociales créées en contrepartie des apports d'ATLANTIQUE PIERRE 1 prenant effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2022, les associés de la SCPI fusionnée percevront le même dividende global annuel sur la base du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2022 et ce, en proportion du nombre de parts de la SCPI CAPIFORCE obtenu par chaque associé après application de la parité d'échange et traitement des rompus.

Lors de la mise en paiement du solde du dividende (4^{ème} acompte), il sera procédé, pour chacune des parts nouvelles créées, à l'imputation des acomptes sur dividendes déjà perçus par ladite part au titre des parts de la société absorbée dont elle provient, de sorte que chaque associé de CAPIFORCE perçoive, après fusion, au titre de l'exercice social 2022, **un dividende global de même montant**.

Quel sera le nombre de membres du Conseil de Surveillance ?

A compter de la réalisation définitive de la fusion-absorption de la SCPI absorbée par la SCPI absorbante, à titre transitoire et dérogatoire, le conseil de surveillance de CAPIFORCE PIERRE devenue CAPIFORCE sera composé des douze (12) membres issus des deux Conseils de Surveillance retraités des mandats détenus dans les deux (2) conseils de surveillance par une même personne physique et ce, jusqu'à l'assemblée générale de juin 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022, les dispositions statutaires de CAPIFORCE s'appliquant, ensuite, de nouveau.

A ce titre, il est proposé de modifier le nombre maximum statutaire de membres composant le conseil de surveillance à l'issue de la période transitoire de manière à porter ce nombre à neuf (9) membres.

Quels sont les frais liés à la fusion ?

Les frais de fusion qui recouvrent, notamment, les études préalables et les travaux d'évaluation financière, les droits d'enregistrement et les frais de notaire ont été estimés à un montant de 450 k€ H.T., soit 1,20 € par part ou 0,45% de la valeur de réalisation de l'ensemble fusionné. Ces frais seront imputés sur la prime de fusion et seront donc sans impact sur le compte de résultat et le dividende de la SCPI CAPIFORCE.