

# BALO

## BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



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](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)

[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

### Autres opérations

---

### Fusions et scissions

---

**IMMO PLACEMENT**

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 89.462.600 euros  
Siège social : 15 place Grangier - (21000) DIJON  
320 182 991 RCS DIJON  
**(Société absorbante)**

**FONCIERE REMUSAT**

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 28.504.920 euros  
Siège social : 15 place Grangier - (21000) DIJON  
349 658 005 RCS DIJON  
**(Société absorbée)**

**AVIS DE FUSION**

La société ATLAND VOISIN, société par actions simplifiée, au capital de 349.400 €, dont le siège social est à DIJON (21000) – 15 Place Grangier, identifiée sous le numéro 310 057 625 RCS DIJON, après avis du Conseil de Surveillance de FONCIERE REMUSAT, société absorbée, en date du 8 juin 2023, d'une part, et avis du Conseil de Surveillance d'IMMO PLACEMENT, société absorbante, en date du 21 juin 2023, d'autre part, a arrêté le projet de fusion des sociétés IMMO PLACEMENT et FONCIERE REMUSAT.

Aux termes d'un projet de fusion signé en date du 30 août 2023, la société FONCIERE REMUSAT absorbée transmettra l'ensemble de son patrimoine à titre de fusion-absorption à la société IMMO PLACEMENT absorbante.

L'actif et le passif transmis par la société FONCIERE REMUSAT absorbée sont déterminés sur la base des comptes de la société absorbée arrêtés au 31 décembre 2022 et des évaluations des immeubles à cette date. Dans ce cadre, l'actif et le passif transmis s'établissent comme suit :

–	Actif.....	61.071.143 €
–	Passif.....	10.778.243 €
		50.292.900 €
	Actif Net.....	50.292.900 €

**Motifs et buts de la fusion**

Les deux SCPI IMMO PLACEMENT et FONCIERE REMUSAT sont deux véhicules dotés d'un patrimoine immobilier régional qui présentent des stratégies d'investissement complémentaires : la première est principalement investie en locaux à usage de bureaux et la seconde principalement investie en commerces.

Par ailleurs, les deux SCPI IMMO PLACEMENT et FONCIERE REMUSAT font l'objet d'une gestion alignée avec des reports à nouveau et des provisions pour gros entretiens significatifs.

De ces constats découle le présent projet de fusion des deux SCPI IMMO PLACEMENT et FONCIERE REMUSAT qui vise à permettre :

- une meilleure mutualisation des risques locatifs et des risques liés à la valorisation des actifs immobiliers. En effet, en réunissant les patrimoines et les revenus locatifs des deux SCPI, la nouvelle entité pourra plus facilement faire face à une difficulté affectant un ou plusieurs actifs ;
- une meilleure liquidité : le marché secondaire lié à la nouvelle entité fusionnée devant offrir de plus gros volumes d'échanges que ceux des deux entités avant fusion.

Compte tenu de la taille de son patrimoine, la SCPI IMMO PLACEMENT est retenue comme étant la société absorbante, la SCPI Foncière Rémusat étant la société absorbée.

**Conditions de la fusion-absorption**

L'opération de fusion prendra effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023, les opérations de la SCPI absorbée depuis cette date devant être considérées comme accomplies par la SCPI absorbante.

Les rapports d'échange qui ont donné lieu à la fixation de la parité d'échange, ont été déterminés sur la base de deux méthodes d'évaluation :

- une approche patrimoniale qui consiste à retenir les valeurs d'expertises des patrimoines immobiliers au 31 décembre 2022, et la valeur nette comptable à la même date des autres actifs et passifs. A cette valeur a été ajoutée le montant de la provision pour gros entretiens au 31 décembre 2022 ;
- une approche par le rendement, critère important puisqu'il consiste à valoriser les sociétés sur la base de leur capacité à produire des revenus et de leur faculté de distribution en fonction de leurs caractéristiques propres. Cette valeur a été déterminée à partir des résultats pondérés des exercices clos le 31/12/2021 et le 31/12/2022 ainsi que des comptes prévisionnels pour les exercices 2023 et 2024.

La valeur de chacun des immeubles composant le patrimoine d'IMMO PLACEMENT et de FONCIERE REMUSAT a fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2022 réalisée par l'expert immobilier de chacune des sociétés, selon les règles professionnelles en vigueur et conformément au règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 et homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Dans ce cadre, la valeur vénale, de chacun des actifs, retenue par l'expert est obtenue à partir de différentes méthodes d'évaluation :

- une méthode dite « *par comparaison* » : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- une méthode dite « *par le revenu* » : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

Cette valeur correspond donc au prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble, considéré à usage locatif, cette valeur étant déterminée hors droits et frais d'acquisition.

A la valeur du patrimoine immobilier ainsi déterminée pour chaque SCPI a été ajoutée la valeur nette comptable des autres actifs et passifs, en vue d'établir la valeur suivant l'approche patrimoniale. Il est précisé qu'à cette valeur est ajoutée la provision pour gros entretiens, soit les provisions constituées pour faire face aux charges futures de travaux sur le patrimoine de chacune des deux SCPI à horizon cinq ans.

L'évaluation suivant l'approche patrimoniale conduit à des valeurs au 31 décembre 2022 qui s'établissent en conséquence à :

- **IMMO PLACEMENT** : 823,49 € par part
- **FONCIERE REMUSAT** : 955,16 € par part

L'évaluation suivant l'approche par rendement conduit à des valeurs au 31 décembre 2022 qui s'établissent en conséquence à :

- **IMMO PLACEMENT** : 909,24 € par part
- **FONCIERE REMUSAT** : 1.001,97 € par part

#### Rémunération des apports :

C'est à partir de la combinaison des deux méthodes d'évaluation ci-dessus qu'est déterminée la valeur d'échange des parts.

Dans la mesure où le rendement constitue aujourd'hui l'élément déterminant dans le choix des souscripteurs et notamment compte tenu du délai de détention de ce type de placement, la valeur d'échange est déterminée en retenant 30 % de la valeur suivant l'approche patrimoniale et 70 % de la valeur de rendement :

	<b>IMMO PLACEMENT</b>	<b>FONCIERE REMUSAT</b>
Valeur d'échange	883,51 €	987,93 €
Rapport d'échange	1,12	1

Dans ces conditions, la parité a été arrêtée à 1,12 part de la société IMMO PLACEMENT pour 1 part de la société FONCIERE REMUSAT apportée.

Il sera attribué aux associés de la société FONCIERE REMUSAT, en rémunération de l'apport-fusion de sa société, 1,12 part nouvelle de la société IMMO PLACEMENT de 305 euros chacune, pour 1 part FONCIERE REMUSAT, à émettre par la société IMMO PLACEMENT, à titre d'augmentation de capital.

La différence entre la valeur nette des biens apportés soit 50.292.900 € et le montant de l'augmentation de capital de la SCPI IMMO PLACEMENT qui résulte de la parité d'échange des titres retenue, après prise en compte, dans le cadre de la gestion du rompu, de l'option des associés de la société FONCIERE REMUSAT portant sur le remboursement en numéraire par la SCPI aux associés ou le versement complémentaire à titre de souscription par ces derniers, correspondra à la prime de fusion.

Celle-ci sera inscrite à un compte « *prime de fusion* » sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux.

**Création de parts nouvelles** : Les parts nouvelles de la société IMMO PLACEMENT porteront jouissance avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Elles auront droit en conséquence aux distributions versées au cours de l'exercice 2023. Elles seront, sous la seule réserve de leur date de jouissance, entièrement assimilées aux parts composant le capital, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Les parts nouvelles seront cessibles dès la réalisation de l'augmentation de capital de la société IMMO PLACEMENT.

La présente opération de fusion est soumise à la condition de son approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de chacune des sociétés dont (i) la réunion est prévue le 6 octobre 2023 pour FONCIERE REMUSAT, ou à défaut de quorum, le 17 octobre 2023 et (ii) la réunion est prévue le 20 octobre 2023 pour IMMO-PLACEMENT, ou à défaut de quorum, le 31 octobre 2023.

Le projet de fusion a été déposé au greffe du tribunal de commerce de DIJON du chef de chacune des sociétés le 31 août 2023.

*Pour ATLAND VOISIN,  
Société de Gestion des sociétés IMMO PLACEMENT ET FONCIERE REMUSAT  
Monsieur Jean-Christophe ANTOINE, Président et Monsieur Laurent AFCHAIN Directeur Général*