

foncières  territoires
SCPI **RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE**

RAPPORT ANNUEL

2018





SOMMAIRE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....	P. 3
SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE.....	P. 4
RAPPORT DE GESTION.....	P. 5
LE MOT DU GERANT.....	P. 5
CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE RHONE ALPES MEDITERRANEE....	P. 6
PARTS DE LA SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE.....	P. 12
EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE	P. 13
DONNEES FINANCIERES.....	P. 14
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	P. 16
COMPTES ANNUELS.....	P. 17
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	P. 27
LES RESOLUTIONS.....	P. 30

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

LA SOCIETE DE GESTION



Foncières & Territoires est née en 1997 autour d'un modèle économique participatif permettant aux investisseurs et aux épargnants d'investir de façon collective sur **des actifs immobiliers de proximité**.

Président : Frédéric DURAND

Directrice Générale : Laurence NICOLAS

Et des équipes de professionnels qui sont implantées au cœur des territoires sur LYON, NANCY, STRASBOURG, et NANTES : Foncières & Territoires et sa filiale A2I : une vingtaine d'intervenants passionnés d'immobilier (Collecte, Investissements, Gestion immobilière, Gestion technique, syndic...).

Siège social : 22 avenue Foch CS 90737 54064 NANCY Cedex

RCS Nancy : 412 374 894

Commissaire aux Comptes : EMARGENCE – 15 bis rue Jean-Baptiste Pigalle 75009 PARIS

Garantie GALIAN ASSURANCES (RCP et fonds sous gestion)

Assurance RCP SCPI : MMA Entreprises

Adhérente ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)

Adhérente IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

3 adresses :

21 Quai Antoine Riboud 69002 **LYON**

22 Avenue Foch CS 90737 54064 **NANCY** Cedex

22 Mail Pablo Picasso 40000 **NANTES**

CONFORMITE AMF DE LA SOCIETE DE GESTION

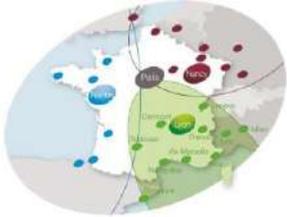
Le 1^{er} octobre 2013, **Foncières & Territoires** a obtenu auprès de l'**AMF** (Autorité des Marché Financiers) l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 13000031.

L'agrément en tant que société de gestion répondant au **régime intégral AIFM** (Alternative Investment Fund Managers Directive) a été obtenu le 30 septembre 2014, en vue notamment de bénéficier du **PASSEPORT EUROPEEN** en matière de collecte et d'investissements.

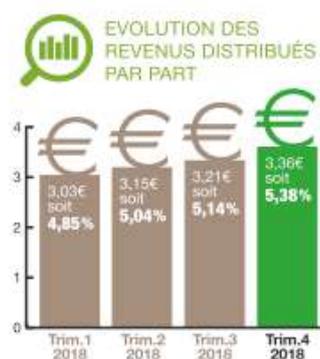
CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE DE GESTION

Le contrôle interne est à la charge du Responsable de Conformité et du Contrôle Interne, Katia DZIEBOWSKI, en collaboration avec la société de conseil AGAMA CONSEIL.

SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE

Au 31/12/2018, les associés sont au nombre de...	199
Immatriculée au ...	Greffe de Lyon le 20 janv. 2014
Son visa de distribution AMF	N°16-29 actualisé le 20 décembre 2016
Son siège social est situé	21 quai Antoine Riboud 69002 LYON
Capitalisation au 31 décembre 2018	7 153 700 €
Capital maximum	20 000 000 €
Territoire d'intervention	
Commissaire aux comptes	SEGECO AUDIT
Expert immobilier	CBRE VALUATION Jean-Bernard NUJRY Président ALPTIS (JP. BABEY) Christian CACCIUTTOLO NUMA INVESTISSEMENT (P. WOLFF) Olivier BLICQ Gabriel ROSNOBLET Olivier DUQUENNE MICHEL RIVOIRE & CO (Michel RIVOIRE) FIMIRON (Michel RONZINO)
Conseil de Surveillance	
Dépositaire	SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Distributions trimestrielles 2018



RAPPORT DE GESTION

LE MOT DU GERANT

Il y a 21 ans, j'ai créé la société Foncières & Territoires autour d'un modèle participatif original « **collecter, investir et gérer au cœur des territoires** ».

J'ai tout d'abord constitué des fonds Immobiliers fermés en regroupant un grand nombre d'investisseurs et d'épargnants locaux souhaitant co-investir sur des actifs immobiliers de proximité, là où ils résident et travaillent.

En 2013, Foncières et Territoires a obtenu son agrément auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en vue de développer un concept d'épargne immobilière de proximité.

En 2014, 2015 et 2016, naissent 3 SCPI régionales, une par grande région économique dont vous êtes associés :

NORD EST HORIZON, RHONE ALPES MEDITERRANEE, OUEST CAP ATLANTIQUE

Pour ce faire, notre Société s'est développée en :

- Constituant un pôle « collecte, épargne » afin de développer la collecte tout en conservant le lien de proximité avec vous, les investisseurs ;
- Mobilisant des ressources sur les territoires cibles afin de mieux sourcer et gérer les investissements immobiliers,
- Innovant par la digitalisation de Foncières & Territoires et répondant ainsi aux enjeux et exigences de notre époque (newsletter électronique, e-vidéos, réseaux sociaux, ...). Voilà déjà un an que la souscription en ligne à nos 3 SCPI est opérationnelle ;
- Adaptant son organisation et fonctionnement afin de répondre aux obligations de la gestion collective et de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), son organe de contrôle ;

Ces 4 années ont été nécessaires pour absorber sereinement cette adaptation de notre entreprise à ce nouveau produit qu'est la SCPI.

À ce jour, nos 3 SCPI comptent près de 600 souscriptions, pour une capitalisation avoisinant les **20 millions d'euros**, un patrimoine global de **21 millions d'euros** réparti sur **une quarantaine** de locataires. Cette parfaite mutualisation, répondant à nos engagements, est le gage de fondations solides pour nos SCPI, souvent citées parmi les SCPI en devenir mais déjà très performantes par rapport au marché.

Une grande majorité d'entre vous a procédé à une allocation d'actifs sur nos 3 SCPI en souscrivant pour 60% de la capitalisation à nos 2 premières SCPI, NORD EST HORIZON et RHÔNE ALPES MEDITERRANEE, et pour 40% à nos 3 SCPI, démontrant ainsi la cohérence et complémentarité de notre offre sur l'ensemble des territoires.

Aussi, au terme d'une réflexion partagée avec certains d'entre vous et les Conseils de Surveillance de nos 3 SCPI, nous vous proposons la fusion de nos 3 SCPI, visant notamment à :

- Améliorer la rentabilité globale en réalisant des économies d'échelle en gestion ;
- Faciliter la collecte grâce à l'effet d'un agrandissement rassurant et viser le référencement en assurance-vie et produits d'épargne retraite qui sont plébiscités par les Français et encouragés par la nouvelle loi PACTE votée dernièrement ;
- Augmenter la liquidité grâce à un plus grand nombre de parts ;
- Offrir une mutualisation du risque locatif encore meilleure, par l'augmentation du nombre d'immeubles et de locataires tout en sécurisant sur le plan locatif les baux avec des durées longues.

Vous comprendrez, chers Associés, que cette stratégie de fusion vise, à l'avenir pour vos SCPI, à créer une dynamique nouvelle de collecte, d'investissement et de gestion, tout en conservant notre concept initial de proximité depuis nos 3 implantations en région (LYON, NANTES et NANCY).

Nous espérons vivement que vous adhérerez à ce projet et approuverez les résolutions de cette assemblée générale extraordinaire

Frédéric DURAND

CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE RHÔNE ALPES MEDITERRANEE

CARACTERISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2018

Total de souscriptions : 7 153 700 €

-dont capital : 5 828 400 €

-dont prime d'émission : 1 325 300 €

Nombre de parts : 29 142

Nombre d'associés : 199

Valeur de part : 250 €

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018



ANNECY

Acquis le 2 février 2015 :

480 000 € Acte en mains

Un local commercial de 139 m² et 12 places de parking souterraines Avenue de Genève, loués à **AramisAuto.com**.

Taux de rendement immobilier : 7,90%



ROUSSILLON

Acquis le 30 juin 2015

1 267 000 € Acte en mains

Murs commerciaux de 885 m² et parkings loués au groupe AKzo-Nobel (**Sikkens**), Et 20 garages loués

Taux de rendement immobilier : 8,80%



GRENOBLE

Souscription le 23 novembre 2015

51,70% du capital de la SCI

GRENOBLE.COM

Soit 380 000 €

La société a acquis le 17 décembre 2015 un bâtiment commercial multi locataires (NOZ, CIRCET, LA VENCE) de 2 246 m² au prix de 1 940 000 € Acte en mains et sur la base d'un rendement immobilier de 8,15%





LYON

Souscription le 30 juin 2016
60,37% du capital de la
SCI 35 PLACE BELLECOUR
Soit 815 000 €

La société a acquis le 19 juillet 2016 des bureaux d'une surface de 308 m² loués initialement à des Avocats et loués depuis à FAUNS, société de production audiovisuelle, au prix de 1 350 000 € Acte en mains.



LYON CONFLUENCE

Acquis le 23 décembre 2016
847 250 € Acte en mains
Bureaux de 225 m² loués à **ROKORIKO**
Taux de rendement immobilier : 8,80%



BRIGNAIS – LYON SUD

Acquis le 15 juin 2017
1 130 000 € Acte en mains
Bureaux de 481 m² loués à **AGEMETRA**,
service de santé au travail
Taux de rendement immobilier : 7,25 %



INNOVALIS – SALON DE PROVENCE

Acquis le 28 février 2018
440 000 € Acte en mains
Locaux d'activité de 438 m² loués à AS
FLUID
Taux de rendement immobilier : 7,80 %



CAP SUD – MARSEILLE

1^{er} lot acquis 20 juin 2018
900 000 € Acte en mains
Bureaux de 341 m² loués à AGILITY
Taux de rendement immobilier : 7,10 %



2^e lot acquis le 15 novembre 2018
345 000 € Acte en mains
Bureaux de 131 m² loués à HBC, cabinet
d'experts comptables
Taux de rendement immobilier : 7,10 %



GESTION LOCATIVE

IMMEUBLE ANNECY

Locataire

ARAMISAUTO.COM : signature d'un nouveau bail 3/6/9 en cours à effet du 1^{er} septembre 2019 suite à la dénonciation du bail actuel.

Immeuble / Travaux

Absence de travaux prévus dans le cadre de la copropriété.

IMMEUBLE ROUSSILLON

Locataires

SIKKENS (AKZO NOBEL) : bonnes relations avec le locataire, règlement régulier des loyers
Garages : gestion déléguée à l'Etude Notariée Parant – tous les garages sont loués

Immeuble / Travaux

Dans le cadre de l'entretien global du site, la réfection du parking à l'étude. Les travaux doivent être réalisés courant 4^{ème} trimestre 2019.

Une négociation pour une participation financière du locataire commercial est en cours.

IMMEUBLE GRENOBLE (SCI GRENOBLE.COM)

Locataires

NOZ et CIRCET : bonnes relations avec les locataires, les loyers sont réglés de manière régulière.

RESTAURANT DE LA VENCE : cession de bail effectuée le 1^{er} juin 2018.

Les sommes dues par le cédant, soit 29 500 €, ont été constatées dans l'acte de cession et versées en février 2019.

Immeuble / Travaux

Absence de gros travaux.

Des travaux d'entretien (reprise bardage et peinture) sont prévues sur 2019

IMMEUBLE LYON PLACE BELLECOUR (SCI 35 PLACE BELLECOUR)

Locataires

FAUNS : Mise en redressement judiciaire le 19/12/2018.

Production auprès du mandataire judiciaire pour une somme de 32 396 € HT représentant 1 trimestre ½ et une régularisation de charges.

Depuis la mise en redressement judiciaire, le locataire paye régulièrement ses loyers et il est à jour.

Immeuble / Travaux

Copropriété : absence de gros travaux prévus.

Des travaux d'électricité sont à prévoir sur 2019 pour le lot.

IMMEUBLE LYON CONFLUENCE

Locataire

ROKORIKO : bonnes relations avec le locataire, activité en plein développement

Immeuble / Travaux

Copropriété : des améliorations concernant le fonctionnement technique de l'immeuble ont été demandées au Syndic par l'ensemble des copropriétaires.

IMMEUBLE BRIGNAIS – LYON SUDLocataire

AGEMETRA : Bail de 9 ans dont 6 ans fermes qui a débuté le 1er juillet 2017.
Bonne relation avec le locataire que nous rencontrons de manière régulière.

Immeuble / Travaux

Le système de climatisation ne donnant pas satisfaction, il a été demandé au promoteur d'effectuer des modifications pour le confort de notre locataire.

IMMEUBLE INNOVALIS –SALON DE PROVENCELocataire

AS FLUID : bail de 10 ans dont 9 ans fermes à effet du 02/04/2018.
Très bonnes relations avec ce locataire rencontré à plusieurs reprises.

Immeuble / Travaux

Pas de travaux à prévoir – immeuble neuf

IMMEUBLE CAP SUD – MARSEILLELocataires

AGILITY : bail de 9 ans dont 6 ans fermes à effet du 01/01/2018
HBC : bail de 9 ans dont 6 ans fermes à effet du 01/07/2018

Immeuble / Travaux

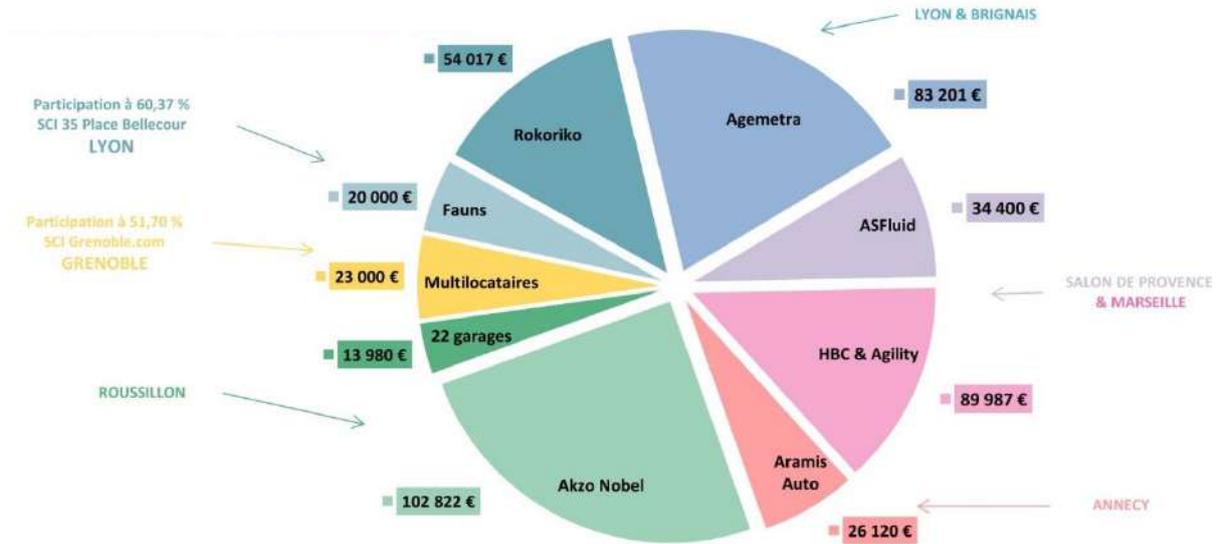
Pas de travaux à prévoir – immeuble neuf

EXPERTISES IMMOBILIERES (CBRE VALUATION)

	Date d'émission du rapport	Valeur d'expertise au 31/12/2018
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	12/12/2018	480 000 €
« SIKKENS » à ROUSSILLON	12/12/2018	1 240 000 €
SCI GRENOBLE.COM (51,7%)*	12/12/2018	2 000 000 €
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%)*	12/12/2018	1 420 000 €
« ROKORIKO » à LYON	12/12/2018	980 000 €
« AGEMETRA » à LYON SUD	12/12/2018	1 210 000 €
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	12/12/2018	480 000 €
« CAP SUD » à MARSEILLE	12/12/2018	1 230 000 €

*valeur de l'immeuble

PANORAMA DE L'ETAT LOCATIF : PREVISIONNEL 2019

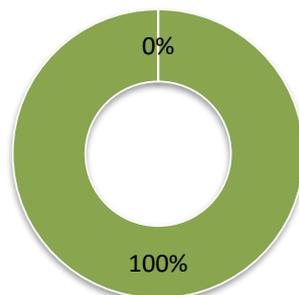


TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2018

Superficie globale (m ²)*	4 023
Superficie vacante (m ²)*	0
Taux d'occupation physique annuel*	100%
Taux d'occupation financier annuel*	100%

* au prorata des détentions dans les SCI

■ TOF ■ En recherche de locataires



COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018 (EN VALEUR)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers	TOTAL
PARIS						
REGION PARISIENNE						
PROVINCE	57%	37%	6%			100%
DOM-TOM						
ETRANGER						
TOTAL						100%

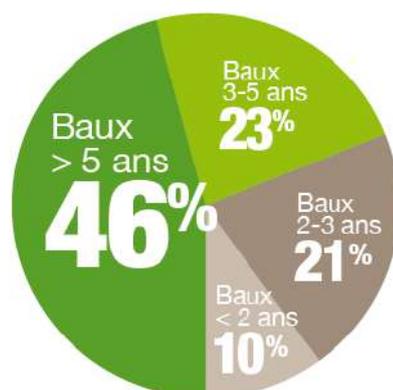
SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

	Surface totale au 31.12.2018	Surfaces vacantes au 31.12.2018
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	139 m ²	0 m ²
« SIKKENS » à ROUSSILLON	885 m ²	0 m ²
SCI GRENOBLE.COM (51,7%)	1 190 m ² *	0 m ²
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%)	186 m ² **	0 m ²
« ROKORIKO » à LYON	225 m ²	0 m ²
« AGEMETRA » à LYON SUD	488 m ²	0 m ²
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	438 m ²	0 m ²
« CAP SUD » à MARSEILLE	341 m ² + 131 m ²	0 m ²
TOTAL SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE	4 023 m²	0 m²

* surface totale du patrimoine de la SCI GRENOBLE.COM = 2 227 m²

** surface totale du patrimoine de la SCI 35 PLACE BELLECOUR = 308 m²

DURÉE DES BAUX RESTANT À COURIR (% DES LOYERS)



PARTS DE LA SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE

Date de création : 20 janvier 2014

Date d'ouverture au public : 18 février 2014

Prix nominal de la part : 200,00 €

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12
2018	5 828 400 €	1 332 500 €	29 142	199	133 250 €	250 €
2017	4 764 400 €	1 423 000 €	23 822	167	142 300 €	250 €
2016	3 626 000 €	1 976 500 €	18 130	124	197 650 €	250 €
2015	2 044 800 €	962 000 €	10 224	64	96 200 €	250 €
2014	1 275 200 €	273 500 €	6 376	44	27 350 €	250 €

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

PRIX DE LA PART	AU 31.12.2018	AU 31.12.2017
Prix de souscription	250 €	250 €
Variation du prix de la part	-	-
Dividende brut versé *	12,75 €	12,08 €
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM	5,10%	4,83%

*tenant compte du délai de jouissance de 3 mois

EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nb. Parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2018	10	0.03 %	0	n/a	0.00 €
2017	10	0,08%	0	n/a	50,00 €
2016	0	0	0	n/a	n/a
2015	0	0	0	n/a	n/a

EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF), dans la cadre du contrôle de La Société de Gestion Foncières & Territoires initié en juin 2017 et qui s'est clos le 26 avril 2019, a demandé à la Société de Gestion d'informer les associés de SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE :

-du **changement de méthode de calcul de la valeur de reconstitution** en intégrant les commissions de souscriptions

-d'un **écart de 10,98%** entre la valeur de souscription (250 €) et la valeur de reconstitution au 31/12/2014 (225,27 €), supérieur au 10% tolérés par le Code Monétaire et Financier, mais justifié par l'absence d'immeubles à l'actif de la société l'année de lancement de la SCPI.

Le Conseil de surveillance de SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE a validé le projet de fusion des 3 SCPI de Foncières & Territoires. Est joint au présent rapport annuel 2018 un rapport spécial présentant le traité de fusion des 3 SCPI et les résolutions relevant de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

DONNEES FINANCIERES

EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS (SUR LA BASE DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2018 : 29 142 PARTS)

	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	14,04 €	90,87 %	11,27 €	85,57 %
Produits financiers avant pré-l. libératoire			-	
Produits divers (dividendes de SCI)	1,41 €	9,13 %	1,90 €	14,43 %
TOTAL REVENUS (1)	15,45 €		13,17 €	
Commission de gestion	0,91 €	5,89%	0,25 €	1,90 %
Autres frais de gestion hors charges imputées sur la prime d'émission	2,96 €	19,16%	2,72 €	20,69 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01 €	0,06%		
Charges locatives non récupérables				
Sous total charges externes	3,88 €		2,97 €	
Amortissement net				
- Patrimoine				
- Autres				
Provisions nettes (2)				
- Pour travaux	0,14 €	0,91%	0,18 €	1,37 %
- Autres				
Intérêts d'emprunt	0,06 €	0,39%		
Sous total des charges internes	0,20 €		0,18 €	
TOTAL CHARGES (1)	4,08 €	26,41%	3,15 €	23,92 %
Résultat courant	11,37 €	73,60%	10,02 €	76,08 %
▪ Variation report à nouveau				
▪ Variation autres réserves			+ 0,03 €	

(1) : sous déduction de la partie non imputable à l'exercice et hors transfert de charges imputées sur la prime d'émission

(2) : dotation de l'exercice diminuée des reprises hors charges imputées sur la prime d'émission

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2018	Par part Exercice 2018	Global Exercice 2017	Par part Exercice 2017
I – Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière	450 183 €	15,45 €	313 679 €	13,17 €
Résultat d'exploitation	333 113 €	11,43 €	238 603 €	10,02 €
Résultat de l'exercice	331 410 €	11,37 €	238 603 €	10,02 €
II – Valeurs bilantielles				
Capital social	5 828 400 €	200,00 €	4 764 400 €	200,00 €
Total des capitaux propres	6 318 262 €	216,81 €	5 132 821 €	215,47 €
Immobilisations locatives	6 408 600 €	219,91 €	4 763 500 €	199,96 €
III – Patrimoine				
Valeur comptable	6 318 262 €	216,81 €	5 132 821 €	215,46 €
Valeur de réalisation	6 867 527 €	235,66 €	5 457 906 €	229,11 €
Valeur de reconstitution	8 028 532 €	275,50 €	5 700 238 €	239,28 €

Sur la base des expertises du patrimoine immobilier, sont déterminées trois valeurs :

-La **valeur comptable** qui reprend les capitaux propres de la SCPI

-La **valeur de réalisation** correspond à la valeur vénale des immeubles conformément à l'expertise augmentée de la valeur nette des autres actifs

-La **valeur de reconstitution** correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisitions et de recherche d'immeubles et commissions de souscription).

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a le plaisir de vous transmettre son rapport pour le l'exercice social de la **SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE** qui s'est clôturé le 31 décembre 2018.

Le Conseil s'est réuni le 7 novembre 2018 afin d'échanger avec la société de gestion sur la stratégie de développement de notre SCPI.

A chaque réunion le Conseil de Surveillance s'est fait présenter par la société de gestion :

- les actions menées en matière de collecte,
- les négociations en matière d'investissements puis les acquisitions réalisées,
- un point administratif et financier

Lors de ce conseil, la Société de Gestion a présenté le projet de fusion des 3 SCPI de Foncières & Territoires avec pour arguments :

- une stratégie d'investissement identique sur les 3 SCPI
- des associés communs pour une grande majorité
- une amélioration possible de la rentabilité globale en réalisant des économies d'échelle en gestion
- une Facilité pour la collecte grâce à l'effet « taille » plus important et augmentation de la liquidité
- une meilleure mutualisation du risque locatif
- une gestion plus souple au quotidien

Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à ce projet de fusion, en prêtant toutefois attention sur le maintien de la gestion de proximité sur les 3 territoires régionaux grâce aux 3 implantations.

La Société de Gestion a réuni également le Conseil de Surveillance le 23 mai 2019 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et examiner les comptes de l'exercice 2018.

Le rapport annuel de Foncières & Territoires vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative et la gestion des immeubles ainsi que données financières de l'année 2018.

La qualité des investissements réalisés a permis à notre SCPI de distribuer 5,10% de dividendes sur l'année, taux nettement supérieur à la moyenne des SCPI.

Les comptes sociaux de **SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE** qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif par le Conseil de Surveillance.

L'ensemble de ces analyses conduit le Conseil de surveillance à donner un avis favorable sur les projets de résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

Le Conseil de Surveillance renouvelle également son avis favorable à la fusion des 3 SCPI de Foncières & Territoires pour un développement serein de notre épargne, et vous propose d'approuver le traité de fusion et voter favorablement les résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire fournis dans le rapport spécial de la Société de Gestion.

Je remercie les membres du Conseil de Surveillance pour leur participation active à nos travaux, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires pour l'exercice de notre mandat.

Jean-Bernard NUIRY

Président du Conseil de Surveillance

COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2018, la SCPI Rhône-Alpes Méditerranée a reçu des souscriptions pour 5 330 parts soit une augmentation :

- du capital social de 1 066 000 €
- de la prime d'émission de 266 500 €.

Un associé a exercé son droit de retrait. Ses parts de capital lui ont été remboursées et ont été annulées.

La SCPI Rhône-Alpes Méditerranée a acquis les trois nouveaux immeubles en cours d'exercice :

- en février 2018, un ensemble immobilier situé à Salon-de-Provence pour 429 100 € HT ;
- en juin 2018, un ensemble immobilier situé à Marseille (CAP SUD AGILITY) pour 880 000 € HT ;
- en novembre 2018, un ensemble immobilier situé à Marseille (CAP SUD HBC) pour 336 000 € HT.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de méthodes et d'indépendance des exercices
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Informations générales complémentaires

1) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement de l'ANC 2016-03, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine)
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- un compte de résultat
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

2) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

La colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la "valeur de réalisation".

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CBRE Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant.

Prélèvements sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion et les frais d'acquisition d'immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

Provisions pour gros entretien

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessités par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.

Conformément à la note d'information de la SCPI cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée un plan pluriannuelle d'entretien. Cette méthode vise à répartir sur 5 ans le montant prévisionnel des travaux de gros entretien

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de gros entretien.

Autres informations

Conformément à l'article 150-73 du Plan Comptable des SCPI, sont mentionnés ci-dessous les transactions réalisées entre la Société de Gestion et la SCPI :

-Commissions de souscription prélevées par la Société de Gestion : 133 250 € (10% HT des souscriptions en 2018)

-Honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : 26 602 € (8% HT des loyers encaissés, la Société de Gestion ne prélevant pas d'honoraires de gestion sur les revenus issus des SCI)

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels	+	+	+	+
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	+	+	+	+
Amortissement concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	+	+	+	+
Amortissement constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	+	5 213 600 €	+	5 620 000 €
Immobilisations en cours	+		+	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immob. locatives	-		-	
Gros entretien	-	8 776 €	-	8 776 €
Provisions pour risques et charges	-		-	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+	1 195 000 €	+	1 337 865 €
Dépréciation except des immob. fin. contrôlées	-		-	
Provisions pour gros entretien	-	5 170 €	-	5 170 €
TOTAL I (Placements immobiliers)	+	6 394 654 €	+	6 943 919 €
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+		+	
Dépréciation des immob. fin. non contrôlées	-		-	
Avances en c/c et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+		+	
Avances en c/c et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+		+	
Dépréciation des avances en c/c et créances rattachées	-		-	
TOTAL II (Immobilisations financières)	+	0 €	+	0 €
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	+	+	+	+
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immob. fin autres que les titres de participations	+	+	+	+
Dépréciation des immob. fin. autres que titres part.	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	27 412 €	+	27 412 €
Autres créances	+	99 471 €	+	99 471 €
Provisions pour dépréciation des créances	-		-	
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+		+	
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+	146 668 €	+	146 668 €
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	+	273 551 €	+	273 551 €
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques et charges	-		-	
Dettes				
Dettes financières	-	209 067 €	-	209 067 €
Dettes d'exploitation	-	111 808 €	-	111 808 €
Dettes diverses	-	18 179 €	-	18 179 €
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-	339 054 €	-	339 054 €
Comptes de régularisation actif passif				
Charges constatées d'avance	+		+	
Produits constatés d'avance	-	10 890 €	-	10 890 €
Autres comptes de régularisation	+		+	
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-	10 890 €	+	10 890 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		6 318 262 €		5 132 821 €
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		6 867 527 €		5 457 906 €

ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	4 764 400 €		1 064 000 €	5 828 400 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	295 118 €		93 086 €	388 204 €
Primes d'émission	1 059 050 €		266 250 €	1 325 300 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-763 932 €		-173 164 €	-937 096 €
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves	1 762 €	+ 39 €		+ 1 800 €
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	238 603 €	-238 603 €	331 410 €	331 410 €
Acomptes sur distribution	-167 062 €	- 167 062 €	-231 552 €	-231 552 €
Total général	5 132 821 €		1 256 944 €	6 318 262 €

COMpte DE RESULTAT AU 31/12/2018

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	+ 346 368 €	+ 231 242 €
Charges refacturées	+ 62 811 €	+ 37 305 €
Produits des participations contrôlées	+ 41 004 €	+ 45 132 €
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I (produits immobiliers)	+ 450 183	+ 313 679 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 26 081 €	- 20 621 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 175 €	-
Provisions gros entretien	- 4 058 €	- 4 304 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 31 227 €	- 16 454 €
Dépréciation de titres de participation contrôlés	-	-
Total II (Charges immobilières)	- 61 541 €	- 41 379 €
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A (I – II)	+ 388 642 €	+ 272 300 €
Produits d'exploitation		
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	+
Reprise de provision d'exploitation	+	+
Transfert de charges d'exploitation sur la prime d'émission	+ 173 164 €	+ 207 507 €
Produits divers de gestion courante	+	+ 35 €
Reprise de provisions pour créances douteuses	+	+
Total I (produits d'exploitation)	+ 173 164 €	+ 207 542 €
Charges d'exploitation		
Commissions de souscription de la Société de Gestion	- 133 250 €	- 142 300 €
Honoraires de gestion	- 27 285 €	- 6 623 €
Charges d'exploitation de la société	- 65 979 €	- 90 530 €
Diverses charges d'exploitation	- 1 €	- 226 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Total II (Charges d'exploitation)	- 226 515 €	239 679 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B (I – II)	- 53 351 €	- 32 137 €

Produits financiers			
Produits financiers			
Dividendes des participations non contrôlées	+		+
Produits d'intérêts de comptes courants	+		+
Autres produits financiers	+		+
Reprises de provisions sur charges financières	+		+
Total I (produits financiers)		0 €	0 €
Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	-		-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	1 704 €	-
Autres charges financières	-	2 178 €	- 1 561 €
Dépréciations	-		-
Total II (Charges financières)			1 561 €
RÉSULTAT FINANCIER C (I – II)	-	3 882 €	- 1 561 €
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+		+
Reprise sur provisions exceptionnelles	+		+
Total I (produits exceptionnels)		0 €	0 €
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-		-
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnelles	-		-
Total II (charges exceptionnelles)			0 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL D (I – II)		0 €	0 €
RESULTAT NET (A+B+C+D)		331 410 €	238 603 €

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits de l'exercice	450 183 €	313 679 €
Charges d'exploitation de la société, impôts et taxes	152 925 €	135 789 €
E.B.E.	297 258 €	177 890 €
Dotations aux provisions d'exploitation	4 058 €	4 304 €
Autres charges de gestion courante	133 251 €	142 526 €
Transfert de charges d'exploitation	173 164 €	207 507 €
Produits divers de gestion courante	0 €	35 €
RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)	333 113 €	238 603 €
Produits financiers	-	-
Charges financières	1 704 €	-
Résultat net financier	-	-
RESULTAT COURANT	331 410 €	238 603 €
Produits exceptionnels		-
Charges exceptionnelles		-
Résultat net des opérations exceptionnelles		-
RESULTAT NET COMPTABLE	331 410 €	238 603 €

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(y compris la quote-part liée à la détention de parts de SCI)

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitation	-	-	-	-
Bureaux	3 939 500 €	4 281 855 €	2 723 500 €	2 926 533 €
Locaux d'activités	429 100 €	480 000 €	-	-
Commerces	2 040 000 €	2 196 010 €	2 040 000 €	2 162 051 €
Entrepôts	-	-	-	-
Total	6 408 600 €	6 957 865 €	4 763 500 €	5 088 584 €
Immobilisations en cours				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activités	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Total général	6 408 600 €	6 957 865 €	4 763 500 €	5 088 584 €

LISTE DES ACTIFS :

(y compris ceux détenus au travers de parts de SCI)

	Date d'acquisition	Surface	Adresse
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	02/2015	139 m ²	109 avenue de Genève 74000 ANNECY
« SIKKENS » à ROUSSILLON	06/2015	885 m ²	98 avenue Gabriel Peri 38150 ROUSSILLON
SCI GRENOBLE.COM (51,7%)	12/2015	2 227 m ² *	23 rue des Glairiaux 38120 SAINT EGREVE
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%)	07/2016	308 m ² *	35 place Bellecour 69002 LYON
« ROKORIKO » à LYON	12/2016	225 m ²	21 quai Antoine Riboud 69002 LYON
« AGEMETRA » à LYON SUD	06/2017	481 m ²	Rue Barthelemy Thimmonier 69530 BRIGNAIS
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	02/2018	438 m ²	Impasse Dion Bouton 13300 SALON DE PROVENCE
« CAP SUD » à MARSEILLE	06 et 11/2018	341 et 132 m ²	12 Rue Pascal Xavier Coste 13016 MARSEILLE

*surface totale de l'immeuble

VARIATION DE LA PROVISION GROS ENTRETIEN

	Provision gros entretien au 31/12/2017	Dotation 2018	Reprise 2018	Total au 31/12/2018
Immeubles	7 712 €	1 066 €	-	8 778 €
Quote part participations SCI	2 177 €	2 992 €	-	5 168 €
				13 946 €

DETAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES CONTROLEES

(PARTICIPATIONS DANS DES SCI)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société
				Brute	Nette					
A. Renseignements détaillés										
-Filiales détenues à + de 50%										
SCI GRENOBLE.COM	735 000		51,70	380 000				197 173	70 585	25 308
SCI 35 PLACE BELLECOUR	1 350 000		60,37	815 000				67 092	31 884	15 696
-Participations détenues entre 10 et 50%										
B. Renseignements globaux										
-Filiales non reprises en A										
-Participations non reprises en A										

SCI GRENOBLE.COM (détenue à 51,7%)	Clôture au 30/09/2018	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 827 207 €**	2 000 000 €***
Dettes	1 114 465 €	1 114 465 €
Autres actifs	62 668 €	62 668 €
Autres passifs	13 500 €	13 500 €

*Bilan clôturé au 30/09/2018

** Tenant compte de l'amortissement de l'immeuble

*** Valeur hors droits suivant expertise et servant au calcul de la valeur nette de la SCI

SCI 35 PLACE BELLECOUR (détenue à 60,37%)	Clôture au 30/09/2018	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées*
Immeubles	1 314 471 €	1 420 000 €
Dettes	30 879 €	30 879 €
Autres actifs	66 492 €	66 492 €
Autres passifs		

* Bilan clôturé au 30/09/2018

** Tenant compte de l'amortissement de l'immeuble

*** Valeur hors droits suivant expertise et servant au calcul de la valeur nette de la SCI

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2018

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2018
Terrains et constructions locatives	3 568 500 €	1 645 100 €	-	5 213 600 €
Amodiations			-	
Agencements, aménagements sur construction			-	
Immobilisation en cours			-	
Titres de participation immobilière	1 195 000 €		-	1 195 000 €
	4 763 500 €	1 645 100 €		6 408 600 €

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2017	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2018
Provisions gros entretien (1)	9 888 €	4 058 €	-	13 946 €
Provisions pour créances douteuses (2)	-		-	
Provisions pour litiges et risques (2)	-		-	
Provisions pour créances d'exploitation	-		-	
	9 888 €	4 058 €		13 946 €

(1) Selon plan pluriannuel de travaux

(2) Absence de provisions pour créances douteuses et risques, les immeubles ayant été acquis loués à des signatures de bonne qualité.

Etat des créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an	Montant net après dépréciation
Créances locatives	27 412 €	27 412 €		27 412 €
Créances fiscales	94 989 €	94 989 €		94 989 €
Débiteurs divers	4 482 €	4 482 €		4 482 €
	126 883 €	126 883 €		126 883 €

Engagements hors bilan	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Engagements donnés	N/A	N/A
Engagements reçus	N/A	N/A

Etat des dettes	Montants bruts	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts bancaires à 1 an maximum à l'origine	453 €	453 €		
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	87 792 €	87 792 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	47 158 €	47 158 €		
Dettes fiscales	18 179 €	18 179 €		
Groupes et associés	120 822 €	120 822 €		
Dettes sur immob. et comptes rattachés	64 650 €	64 650 €		
Autres dettes	10 890 €	10 890 €		
	349 943 €	349 943 €		

Capital	Valeurs brutes au 31.12.2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2018
Capital souscrit	4 764 400 €	1 066 000 €	-2 000 €	5 828 400 €
Prime d'émission	1 059 050 €	266 500 €	-250 €	1 325 300 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 763 932 €	-173 164 €		-937 096 €
	5 059 518 €	1 159 336 €	-2 250 €	6 216 604 €

Affectation du résultat 2018	
Résultat 2018	331 409,69 €
Réserve	1 800,36 €
Total distribuable	333 210,05 €
Acomptes de dividendes versés (T1 T2 T3)	- 231 552,14 €
Solde à affecter	101 657,91 €
Acompte de dividendes à verser (T4)	-90 884,64 €
Autres réserves	10 773,27 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31/12/2018)

A l'Assemblée générale,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placements immobiliers RHÔNE-ALPES MEDITERRANEE, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément :

- Comme indiqué dans la note « Principales règles d'évaluation » de l'annexe, les frais de souscription au capital et d'acquisition d'immeubles ont été prélevés, pour un montant de 133 250 €, sur la prime d'émission des parts émises. Nous avons vérifié que ce traitement comptable était conforme à la réglementation comptable applicable et que les frais ainsi prélevés sur la prime d'émission étaient correctement évalués.
- Comme précisé dans la note 2 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion, sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, la société CBRE Valuation, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par votre société. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

V. Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon, le 31 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
SEGENCO Audit

Alain DESCOINS, Associé

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31/12/2018)

A l'Assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Fait à Lyon, le 31 mai 2019

Le Commissaire aux Comptes
SEGECO Audit

Alain DESCOINS, Associé

LES RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion FONCIERES & TERRITOIRES et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos au 31 décembre 2018.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	331 409,69 €
Autres réserves	1 800,36 €
Total distribuable	333 210,05 €
Acomptes de dividendes versés en 2018	- 231 552,14 €
Solde	101 657,91 €
Acompte de dividendes versé en 2019 (T4)	-90 884,64 €
Solde à affecter	10 773,27 €
Autres réserves	10 773,27 €

Suite à cette affectation le solde du compte « Autres réserves » est créditeur de 10 773,27 €.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, et le rapport du Conseil de Surveillance, approuve les conventions qui y sont visées.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution qui s'élèvent, au 31 décembre 2018, à :

- Valeur comptable	6 318 262 €	Soit 216,80 € par part
- Valeur de réalisation	6 867 527 €	Soit 235,66 € par part
- Valeur de reconstitution	8 028 532 €	Soit 275,50 € par part

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des souscriptions d'emprunts aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, en vue de réaliser des acquisitions et/ou des travaux, dans la limite de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Président et au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations pour remplir toutes formalités légales consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.



RAPPORT SPECIAL

Fusion des 3 SCPI :

RHONE ALPES MEDITERRANEE

NORD EST HORIZON

OUEST CAP ATLANTIQUE



SOMMAIRE

MOT DU GERANT / PRESENTATION DE LA FUSION.....	P. 2
TRAITE DE FUSION.....	P.9
ANNEXES AU TRAITE DE FUSION.....	P. 27
AVIS FAVORABLE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	P.36
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	P.37
RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.....	P.40

MOT DU GERANT / PRESENTATION DE LA FUSION

Les 3 SCPI qui fusionnent

3 SCPI performantes sur leurs territoires,
au développement complémentaire et au service de leurs associés.

SCPI Nord Est Horizon

7 800 000 € investis

23 locataires

Taux d'occupation financier (TOF) : 100 %

197 associés

Capitaux collectés : 6 707 000 €



Dossiers d'investissements à l'étude : Lille, Reims et Strasbourg

SCPI Rhône-Alpes Méditerranée

7 275 000 € investis

11 locataires

Taux d'occupation financier (TOF) : 100 %

220 associés

Capitaux collectés : 7 718 450 €



Dossiers d'investissements à l'étude : Lyon, Annecy et Aix-en-Provence

SCPI Ouest Cap Atlantique

3 170 000 € investis

5 locataires

Taux d'occupation financier (TOF) : 100 %

113 associés

Capitaux collectés : 3 669 200 €



Dossiers d'investissements à l'étude : Rennes et Toulouse

Chiffres-clés des 3 SCPI

21
millions d'euros
d'actifs

400
épargnants
acteurs du
développement
économique de
leurs territoires

39
locataires

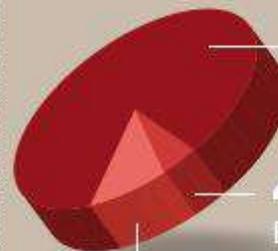
REVENUS DISTRIBUÉS
PAR PART



3,20€ soit
5,11%
au titre du
1^{er} trimestre 2019
pour chacune
des 3 SCPI*

*Les performances
passées ne préjugent
pas des performances
futurs.*

DURÉE DES BAUX RESTANT À COURIR
(% DES LOYERS)



86%
Baux > 3 ans
dont la moitié
> 5 ans

4%
Baux de 2 à 3 ans

10%
Baux < 2 ans

Zoom sur les actifs des 3 SCPI :

Zoom sur... deux investissements à Strasbourg
Parc Européen de l'Entreprise, Schilligheim



1021

Acquisition au 2^{ème} trimestre 2016 d'un **espace de coworking** de 140 m².
Actif immobilier localisé sur l'axe principal du Parc Européen, avenue de l'Europe.
Montant de l'investissement : 235 000 € pour un rendement immobilier de 8%.

En vis à vis du 19 Europe, un **immeuble de bureaux** de 1 200 m² multilocataires.
Locataires :

- Artana (marketing)
- Lumiconault (travail temporaire)
- Nautilus Food (restauration)
- Avilum Robotics (solutions robotisées d'assistance)
- Pro Services Consulting (travail partagé et temporaire)
- Félixa (lingerie)
- Thuria (communication digitale)
- Prodentis (fabrication de matériel médico-chirurgical et dentaire)
- OPPBTP (Prévention BTP)

 Montant de l'investissement : 1 630 000 € acte en mains. Sur la base d'une rentabilité de 8,10%.




foncières & territoires
SCPI BORD EST HORIZON

Zoom sur... l'immeuble Imbrika, Île de Nantes
Bâtiment Basse Consommation au cœur d'un Pôle d'Excellence Européen




Acquisition de 393 m² de bureaux dans un immeuble livré en 2016, grand prix des Pyramides d'argent. Situé sur l'île de Nantes, jouxtant le Quartier de la création et les neufs des Machines de l'Île.

Locataire : HI PAY, acteur du digital, spécialisé dans les modes de paiement dématérialisés.
Montant de l'investissement : 1 070 000 €. Sur la base d'un rendement immobilier de 6,80%.





HiPay

foncières & territoires
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

Zoom sur... des plateaux de bureaux neufs
à EuroNantes, le quartier d'affaires jouxtant la gare de Nantes






Acquisition de 863 m² dans l'immeuble Europa.
3 locataires dont les HAUTS DE THEBAUDIÈRES, centre d'action médico-social auprès de l'entance, pour le compte de l'Agence Régionale de Santé, bail de 9 ans fermes.
Montant de l'investissement : 1 915 000 € acte en mains. Sur la base d'une rentabilité brute de 7,20%.

foncières & territoires
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

Zoom sur... un immeuble mixte bureaux/activité
Nancy - Heillecourt




Immeuble mixte (bureaux/activité) de 1 010 m².
Locataire : MCI, anciennement Johnson Controls, spécialisé en génie climatique et réfrigération industrielle.
Prix : 1 060 000 € acte en mains.
Sur la base d'une rentabilité brute de 7,55%.

MCI

foncières & territoires
SCPI BORD EST HORIZON

Zoom sur...
l'immeuble HQE "Les Muses"
 Nouveau quartier de l'Amphithéâtre à Metz,
 face au Musée Pompidou et à proximité de la gare TGV.





BANQUE PALATINE
 100% CAPITALISÉ

Acquisition le 30 juin 2015 d'un lot de bureaux neufs, d'une surface de 226 m².
 Locataire : Banque Palatine (durée ferme 6 ans).
 Montant de l'investissement : 550 000 € HT.
 Sur la base d'un rendement immobilier de 7,72%.

foncières & territoires
 SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE

Zoom sur...
un plateau de bureaux
 dans la nouvelle ZAC Bottière Chénaie de Nantes





Acquisition de 124 m² dans l'immeuble Iazieff.
 Locataire : AXENS Architecture.
 Bail ferme de 7 ans.
 Montant de l'investissement : 212 000 € acte en mains.
 Sur la base d'une rentabilité brute de 8,32%.

AXENS

foncières & territoires
 SCPI GUEST CAP ATLANTIQUE

Zoom sur...
un immeuble bioclimatique
 Cap Sud - Marseille



Acquisition de 2 lots de bureaux neufs dans un immeuble conçu selon un système de construction bioclimatique, au coeur de la ZAC Daumaty, entre bord de mer et grands axes routiers.

341 m² loués à Agility, spécialisé dans la logistique internationale, un des pionniers sur son marché.
 Bail ferme 6/9 ans.

132 m² loués au cabinet d'expertise comptable HBC.
 Bail ferme de 6 ans.

Montant de l'investissement : 1245 000 €
 Sur la base d'un rendement immobilier de 7,10 %.

Agility
 100% CAPITALISÉ

BÂTIMENT RT2012
 ÉCONOMIE D'ÉNERGIE
 ÉMISSIONS DE CO2

foncières & territoires
 SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE

Zoom sur...
un lot de bureaux neufs
 Metz





Acquisition le 13 décembre 2018 d'un lot de bureaux neufs de 153 m².

Locataire : RANDSTAD, spécialiste du recrutement.

Montant de l'investissement : 300 000 €.
 Sur la base d'un rendement immobilier de 8%.

randstad

foncières & territoires
 SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE

**Zoom sur...
l'immeuble HQE "Le Solvay"**
Nancy - Plateau de Haye




EURO DEAL
Agence d'Immobilier

PHILIPS

ampifon

pôle emploi

Plateaux de bureaux et commerces dans un immeuble HQE neuf localisé au cœur d'une zone accueillant un important Pôle Santé comptant plusieurs cliniques, professions médicales et para-médicales ainsi que des laboratoires.

Des investissements générant des rendements immobiliers de plus de 8%.

foncières & territoires
SCPI RHÔNE-ALPES MEDITERRANEE

**Zoom sur...
un lieu unique d'échanges
et de réunions**
à Lyon Confluence




Nouvel espace urbain de Confluence, un morceau de ville futuriste dans le prolongement du centre-ville de LYON : HIKARI (« Lumière » en japonais), est le premier îlot urbain à énergie positive d'Europe (photovoltaïque, cogénérateur, géothermie...).

Immeuble sur la darse de la Saône occupé par Deloitte, Axera, l'Hopital Laviator.

Locataire : ROKORIKO (lieu de réunions pour entreprise), lauréat de la OOI de Lyon - 225 m².

Investissement de 860 000 € pour un rendement immobilier de 6.40%.

foncières & territoires
SCPI RHÔNE-ALPES MEDITERRANEE

**Zoom sur...
un plateau de bureaux**
Immeuble HQE "le Naoassis" à Brignais - Lyon Sud




AGEMETRA

Acquisition d'un plateau de 481 m² dans un immeuble livré en mai 2017, situé sur la ZAC de Sacony qui accueille activités tertiaires et professionnels de la construction.

Locataire : AGEMETRA, un des plus grands services de Santé au Travail de France.

Montant de l'investissement : 1 130 000 €.

Sur la base d'un rendement immobilier de 7.25%.

foncières & territoires
SCPI RHÔNE-ALPES MEDITERRANEE

**Zoom sur...
l'immeuble Sigma, Dijon quartier gare**
Construction restructurée et certifiée BREEAM - Bâtiment Basse Consommation, située sur la gare TGV de Dijon



BREEAM

BOUYGUES BATIMENT
NORD-EST

Acquisition le 01 janvier 2019 de 2 lots de bureaux pour une surface totale de 1200 m² en copropriété, au cœur de l'ancienne tour Marcure, restructurée pour une meilleure performance énergétique.

Locataire : Bouygues Bâtiment Nord Est, acteur global de la construction depuis plus de 60 ans.

Montant de l'investissement : 2 680 000 €.

Sur la base d'un rendement immobilier de 7.40%.

foncières & territoires
SCPI RHÔNE-ALPES MEDITERRANEE

Zoom sur... un espace commercial
au cœur de la zone Cap des H à Grenoble Saint-Egrève




Co-investissement dans des murs commerciaux en périphérie de Grenoble, le long de l'autoroute A48. Surface : 2.246 m².

Locataires :

- NOZ, leader européen du stockage,
- CIRCET, premier intervenant sur le marché français des infrastructures télécoms des opérateurs,
- LA VENCE, restaurant traditionnel.

Montant de l'investissement : 1.940.000 € acte en mains.

Sur la base d'un rendement immobilier de 8,15%.



Zoom sur... un local d'activité
au sein d'Innovespace Salon de Provence



Acquisition d'un local d'activité neuf de 438 m². Locataire : AS FLUID, spécialisé dans la mise en mouvement des fluides auprès des industriels. Bail terme de 9 ans à compter d'août 2018.

Prix : 440.000 € acte en mains.

Sur la base d'une rentabilité brute de 7,60%.





Zoom sur... un lot de bureaux
dans le cœur historique de Lyon, place Bellecour





Co-investissement dans un lot de bureaux loués à FAUNS, le studio d'animation lyonnais, promoteur expert de l'animation 3D, de la production de vidéos en images de synthèse ou encore de la réalité virtuelle.

Surface : 308 m²

Bâtiment classé Monument historique, habité de deux siècles d'histoire, sur la plus grande place piétonne d'Europe.

Montant de l'investissement : 1.350.000 € acte en mains.



Zoom sur... des locaux commerciaux



Annecy : local commercial de 139 m² et 12 places de parking souterraines loués à AramisAuto.com, leader de la vente d'automobiles sur internet.

Montant de l'investissement : 480.000 € Acte En Mains.

Sur la base d'un rendement immobilier de 7,90%.



Roussillon RNT : murs commerciaux, parkings et 22 garages. Surface : 886 m². Locataire : SIKKENS, leader mondial de la fabrication de lames et vernis.

Montant de l'investissement : 1.267.000 € acte en mains.

Sur la base d'un rendement immobilier de 8,80%.



Pourquoi une fusion ?

Certains associés référents, associés de 2 ou 3 de nos SCPI nous ont interrogés sur l'opportunité de regrouper les 3 SCPI afin de réaliser des économies d'échelle.

Les 3 SCPI ont la même stratégie d'investissement.

41 associés sur le total des associés sont associés dans les 3 SCPI et représentent près de 40% de la capitalisation totale.

97 associés sur le total des associés des SCPI les plus anciennes, NORD EST HORIZON et RHONE ALPES MEDITERRANEE, sont associés dans les 2 et représentent 60% de la capitalisation totale des 2 SCPI.

L'objectif de la fusion est :

- Améliorer la rentabilité globale en réalisant des économies d'échelle en gestion,
- Faciliter la collecte grâce à l'effet « taille » plus important qui rassure et viser le référencement en assurance-vie et produits d'épargne retraite et renforcer les possibilités d'acquisition dans un marché immobilier tendu,
- Augmenter la liquidité grâce à un plus grand nombre de parts,
- Une meilleure mutualisation du risque locatif et de la provision gros entretien,
- Permettre une gestion du produit plus souple, notamment pouvoir arbitrer une partie des locaux selon les opportunités (par exemple cession à des locataires).

Synthèse de l'opération de fusion

Les 3 SCPI ont la même stratégie d'investissement et des taux de distribution identiques.

NORD EST HORIZON a été retenue comme société absorbante car c'est la société la plus ancienne et c'est la SCPI qui a le plus de dettes en direct (crédits long terme), ce qui permet de réduire les coûts liés à l'opération de transfert des patrimoines.

Les modalités de la fusion consistent en un apport des actifs et passifs de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE à NORD EST HORIZON en vue d'un transfert universel des patrimoines (TUP).

SCPI NORD EST HORIZON « fusionnée » prendra pour nouveau nom : **CAP FONCIERES & TERRITOIRES**.

Les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE reçoivent des parts de NORD EST HORIZON en échange (augmentation de capital) selon une parité, assise sur la valeur de réalisation des SCPI respectives et des comptes au 31/12/2018 :

- 1 part de RHONE ALPES MEDITERRANEE pour 0,99 part nouvelle de NORD EST HORIZON,
- 1 part de OUEST CAP ATLANTIQUE pour 0,96 part nouvelle de NORD EST HORIZON.

- Les frais liés à l'opération de fusion sont prélevés sur une « prime de fusion », ce qui n'a pas d'impact sur le résultat de SCPI NORD EST HORIZON « fusionnée » en 2019.

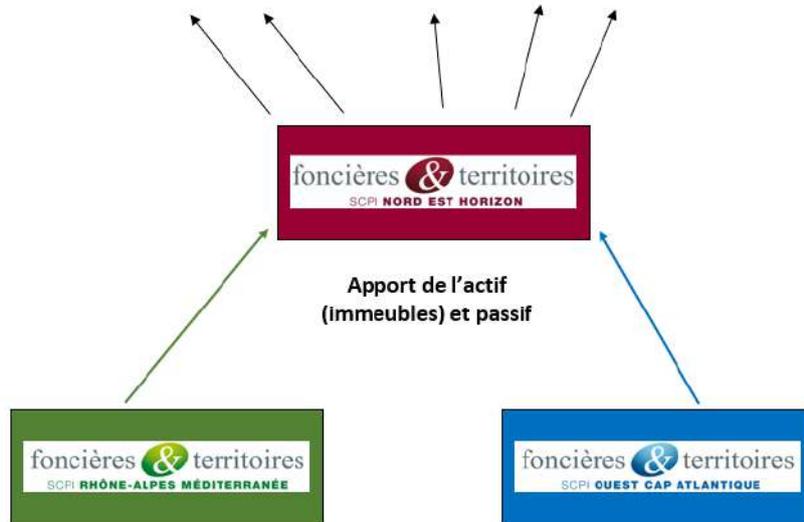
Ces frais comprennent notamment :

- Les frais liés au transfert d'actif et de passif (frais de notaires, droits d'enregistrement...),
- Les plus-values immobilières en report d'imposition liées aux apports des immeubles de OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE à NORD EST HORIZON.

- La validation du traité de fusion présenté ci-après devra être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire des 3 SCPI. Les Conseils de Surveillance respectifs ont d'ores et déjà émis un avis positif au vote favorable de cette fusion.

- La fusion portera un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019.

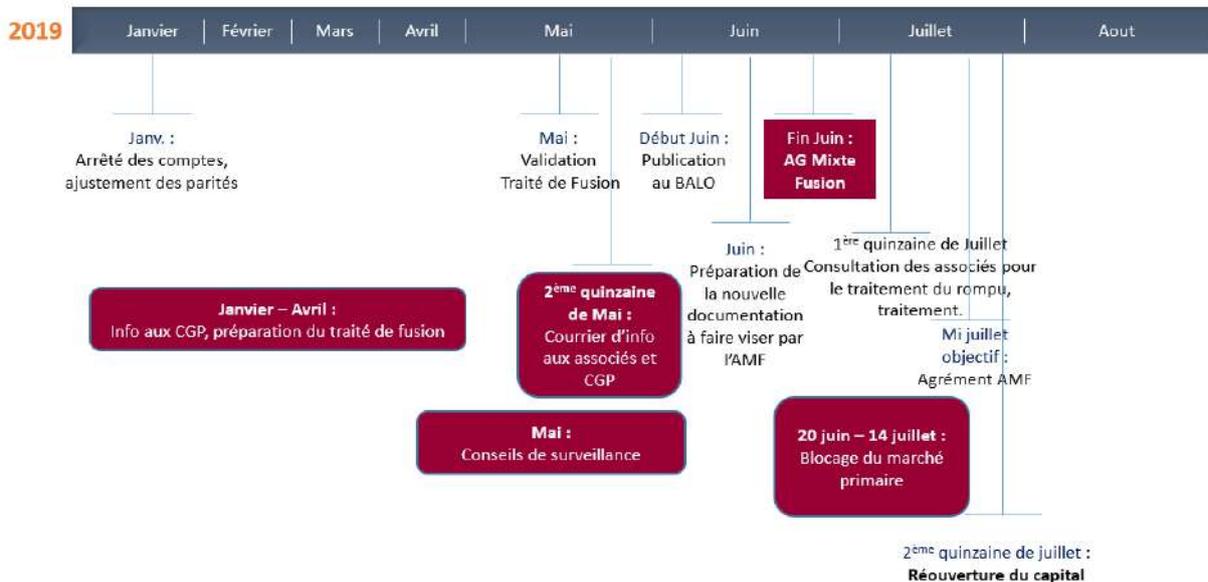
Associés RHONE ALPES MEDITERRANEE reçoivent 0,99 p de « CAP FONCIERES & TERRITOIRES »
 Associés OUEST CAP ATLANTIQUE reçoivent 0,96 p de « CAP FONCIERES & TERRITOIRES »



Il est à noter qu'une attention particulière sera portée au maintien de la proximité avec les associés, les actifs et les locataires avec la présence de la Société de Gestion sur les 3 grands territoires d'intervention des 3 SCPI (LYON, NANTES et NANCY)



Retro-planning FUSION SCPI



TRAITE DE FUSION

NORD EST HORIZON + RHONE ALPES MEDITERRANEE + OUEST CAP ATLANTIQUE

=

SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

1 PRESENTATION DES SOCIETES

A- Caractéristiques Commerciales

Les SCPI sont toutes les 3 régies par les articles 1832 du code civil, les articles L231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L 214-24 et suivants, L214-86 et suivants et R214-130 du code monétaire et financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF, et par tous textes subséquents, ainsi que par leurs statuts.

Il est rappelé l'objet commun des SCPI :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé sur des territoires définis ;
 - l'acquisition et la détention, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du code monétaire et financier, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction. Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
- Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
- Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Les 3 SCPI clôturent leurs exercices comptables au 31/12 de chaque année.

Les produits sont de composition comparable au sens de l'article L214-117 du code monétaire et financier : l'actif des 3 SCPI est composé d'immeubles de bureaux, d'activités et commerces (la liste des actifs en annexe 1).

- Les 3 sociétés sont gérées par la même Société de Gestion : Foncières & Territoires :
 - SAS au capital de 1 000 000 €
 - Dont le siège social est 22 Avenue Foch CS 90737 54064 NANCY Cedex
 - RCS Nancy B 412 374 894
 - Agrément AMF Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 13000031

B- Caractéristiques Particulières

✓ SCPI NORD EST HORIZON (société absorbante)

SCPI créée le 06/01/2014 (1ère immatriculation au greffe de tribunal de Commerce de Nancy) et a obtenu son visa de distribution AMF le 14/02/2014, initialement sous le nom de SCPI GRAND EST.

Un nouveau visa de distribution a été obtenu le 29/07/2016 suite au changement de nom de la SCPI en NORD EST HORIZON et l'élargissement du territoire sur lequel elle investit.

Son objet social est :

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé principalement sur les territoires suivants :

- Région « Grand Est »
- Région « Hauts de France »
- Région « Bourgogne-Franche Comté »

Accessoirement, le patrimoine immobilier de la société sera situé dans les pays européens limitrophes, à savoir le Grand-Duché du Luxembourg, la Belgique, l'Allemagne, les Pays-Bas et le Royaume-Uni.

Enfin la Société pourra investir en complément sur Paris, région Ile de France et éventuellement les DOM – TOM.

Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du code monétaire et financier, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.

Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'ensemble des dispositions du présent article, dont la définition de la nature des actifs ainsi que des opérations d'acquisition, de gestion, de cession et de travaux est régi par la réglementation en vigueur et notamment les dispositions des articles L.214-114 et L.214-115 du code monétaire et financier.

C'est une SCPI à capital variable, avec un capital maximum statuaire de 20 millions d'Euros.

Au 31/12/2018, le capital social de la SCPI est de 5 005 800 € divisé en 25 029 parts de 200 € de nominal chacune entièrement libérées.

Le patrimoine de la SCPI NORD EST HORIZON au 31/12/2018 se décompose comme suit :

(En valeur vénale = valeur d'expertise au 31/12/2018)

Bureaux	81,70 %
Commerce	0 %
Activité	18,30 %

Il est précisé que cet état du patrimoine tient compte de la participation que SCPI NORD EST HORIZON détient dans la SCI F&T 21 EUROPE, propriétaire d'un immeuble de bureaux.

✓ SCPI RHONE ALPES MÉDITERRANÉE (société absorbée)

SCPI créée le 20/01/2014 (1ère immatriculation au greffe de tribunal de Commerce de Lyon) et a obtenu son visa de distribution AMF le 18/02/2014, initialement sous le nom de SCPI RHONE ALPES.

Un nouveau visa de distribution a été obtenu le 20/02/2016 suite au changement de nom de la SCPI en RHONE ALPES MÉDITERRANÉE et l'élargissement du territoire sur lequel elle investit.

Son objet social est :

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé sur les territoires suivants :

- Région « Auvergne-Rhône Alpes »
- Région « PACA »
- Région « Midi Pyrénées – Languedoc Roussillon »
- La Corse

Accessoirement, le patrimoine immobilier de la société sera situé dans les pays européens limitrophes, à savoir l'Italie, l'Espagne, la Suisse.

Enfin la Société pourra investir en complément sur Paris, région Ile de France et éventuellement les DOM – TOM.

Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du code monétaire et financier, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.

Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'ensemble des dispositions du présent article, dont la définition de la nature des actifs ainsi que des opérations d'acquisition, de gestion, de cession et de travaux est régi par la réglementation en vigueur et notamment les dispositions des articles L.214-114 et L.214-115 du code monétaire et financier.

C'est une SCPI à capitale variable, avec un capital maximum statuaire de 20 millions d'Euros.

Au 31/12/2018, le capital social de la SCPI est de 5 828 400 € divisé en 29 142 parts de 200 € de nominal chacune entièrement libérées.

Le patrimoine de la SCPI RHONE ALPES MÉDITERRANÉE au 31/12/2018 se décompose comme suit :
(En valeur vénale = valeur d'expertise au 31/12/2018)

Bureaux	53,54 %
Commerce	41,15 %
Activité	5,31 %

Il est précisé que cet état du patrimoine tient compte de la participation que SCPI RHONE ALPES MÉDITERRANÉE détient dans la SCI GRENOBLE.COM, propriétaire d'un immeuble de commerces sur Grenoble, et dans la SCI 35 PLACE BELLECOUR, propriétaire d'un immeuble de bureaux à Lyon.

✓ SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE (société absorbée)

SCPI créée le 30/12/2016 (1ère immatriculation au greffe de tribunal de Commerce de Nantes) et a obtenu son visa de distribution AMF le 24/03/2017.

Son objet social est :

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé principalement sur les territoires suivants :

-Région « Normandie »

-Région « Bretagne »

-Région « Pays de la Loire »

-Région « Centre-Val de Loire »

-Région « Nouvelle Aquitaine »

-Départements du Gers, Lot, Tarn, Tarn et Garonne, Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées, Ariège et Aveyron (ex-région Midi Pyrénées)

Accessoirement, la Société pourra investir sur Paris, région Ile de France et éventuellement les DOM – TOM.

Enfin, le patrimoine immobilier de la société sera situé en complément dans les pays européens limitrophes, à savoir l'Espagne et le Royaume-Uni.

Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du code monétaire et financier, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.

Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'ensemble des dispositions du présent article, dont la définition de la nature des actifs ainsi que des opérations d'acquisition, de gestion, de cession et de travaux est régi par la réglementation en vigueur et notamment les dispositions des articles L.214-114 et L.214-115 du code monétaire et financier.

C'est une SCPI à capital variable, avec un capital maximum statuaire de 20 millions d'Euros.

Au 31/12/2018, le capital social de la SCPI est de 2 462 400 € divisé en 12 312 parts de 200€ de nominal chacune entièrement libérées.

Le patrimoine de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE au 31/12/2018 se décompose comme suit :
(En valeur vénale = valeur d'expertise au 31/12/2018)

Bureaux	100 %
Commerce	0 %
Activité	0 %

✓ *Liens Entre Les Parties*

- Société de gestion

Les parties ont la même Société de Gestion : Foncières & Territoires

- Membres de Conseil de Surveillance :

Les Parties ont pour membres communs dans leurs Conseils de Surveillance :

- .Alptis Assurance (JP BABEY) est membre du conseil de surveillance des 3 SCPI,
- .C. CACCUITTOLO est membre du conseil de surveillance des 3 SCPI, en nom propre et en représentant de l'UNEP
- .NUMA INVESTISSEMENT (P WOLFF) est membre du conseil de surveillance des 3 SCPI,
- .O. BLICQ est membre du conseil de surveillance de SCPI RHONE ALPES MÉDITERRANÉE et OUEST CAP ATLANTIQUE

-Dépositaires :

Les 3 SCPI ont le même dépositaire : Société Générale Security Services.

- Associés au 31/12/2018

41 Associés sont associés des 3 SCPI, ce qui représente près de 40% de la capitalisation totale.

97 Associés sont associés de SCPI RHONE ALPES MÉDITERRANÉE et SCPI NORD EST HORIZON, soit près de 60% de la capitalisation totale.

C- Objectifs de l'Opération

- Améliorer la rentabilité globale en réalisant des économies d'échelle en gestion :

- . Moins de comptes bancaires pour diminuer les frais afférents,
- . Un seul Commissaire aux comptes au lieu de 3,
- . Simplification des situations comptables trimestrielles,
- . Moins de frais liés aux Conseils de Surveillance,
- . Un seul expert immobilier au lieu de 3.

- Faciliter la collecte grâce à l'effet « taille » plus important qui rassure et viser le référencement en assurance-vie et produits d'épargne retraite et renforcer les possibilités d'acquisition dans un marché immobilier tendu,

- Augmenter la liquidité grâce à un plus grand nombre de parts,

- Une meilleure mutualisation du risque locatif et de la Provision Gros Entretien,

- Permettre une gestion du produit plus souple, notamment pouvoir arbitrer une partie des locaux selon les opportunités,

NORD EST HORIZON a été retenue comme société absorbante car c'est la société la plus ancienne et c'est la SCI qui a le plus de dettes (crédits long terme), ce qui permet une réduction des coûts liés à l'opération de transfert des patrimoines.

La stratégie d'investissement sur les 3 territoires sera maintenue par la présence de la Société de Gestion sur les 3 territoires : LYON, NANCY et NANTES.

Les 3 Conseils de Surveillance ont émis un avis favorable à la fusion :

-RHONE ALPES MEDITERRANEE le 23/05/2019

-OUEST CAP ATLANTIQUE le 28/05/2019

-NORD EST HORIZON le 15/05/2019

D- Date De Réalisation

La Fusion sera définitivement réalisée d'un point de vue juridique à la Date de Réalisation, sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives visées à l'article 5.

D'un point de vue comptable et fiscal, la fusion prendra effet rétroactivement au 1/1/2019.

Les opérations de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE seront donc, d'un point de vue comptable et fiscal considérées comme accomplies par NORD EST HORIZON depuis le 1^{er} janvier 2019.

En conséquence, NORD EST HORIZON reprendra dans ses livres l'ensemble des opérations réalisées par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE à partir de cette date.

E- Opérations à venir Entre le 01/01/2019 et Date de Réalisation :✓ **SCPI NORD EST HORIZON**

- L'assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018 statuera sur l'affectation du résultat de l'année 2018.

- Proposition d'affectation du résultat 2018 :

- Bénéfice de l'exercice	322 047,43 €
- Réserves antérieures	142 486,02 €
- Total distribuable	<u>464 533,45 €</u>
- Acomptes sur dividendes versés en 2018	- 183 074,19 €
- Solde à affecter	<u>281 459,26 €</u>
- Acompte sur dividendes à verser (T4)	- 72 339,48 €
- Autres réserves	<u>209 119,78 €</u>

- Distribution d'acompte de dividendes.

*Dividendes liés au 1T2019 versé le 30/04/2019 : 3,20€/ part

-L'assemblée Générale Extraordinaire devra valider la modification de statuts :

- Augmentation de capital suite à l'absorption de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE
- Nouveau nom : CAP FONCIERES & TERRITOIRES

- Acquisitions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2019 :

*Dijon : acquisition en VEFA de lots de copropriété de 1 200 m² le 31 janvier 2019.

*Nancy-Brabois : un lot de bureaux et un terrain sur lequel sera construit un immeuble de bureaux le 15 mai 2019.

✓ **SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE**

- L'assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018 statuera sur l'affectation du résultat de l'année 2018.

- Proposition d'affectation du résultat 2018 :

Bénéfice de l'exercice	331 409,69 €
Autres réserves	<u>1 800,36 €</u>
Total distribuable	333 210,05 €
Acomptes de dividendes versés en 2018	- 231 552,14 €
Solde	101 657,91 €
Acompte de dividendes versé en 2019	-90 884,64 €
Solde à affecter	<u>10 773,27 €</u>
Autres réserves	<u>10 773,27 €</u>

- Distribution d'acompte de dividendes.

*Dividendes liés au 1T2019 versé le 29/04/2019 : 3,20€/ part

- Acquisitions en cours : Parts de SCI GRENOBLE.COM

✓ *SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE*

- L'assemblée Générale Ordinaire d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018 statuera sur l'affectation du résultat de l'année 2018.

- Proposition d'affectation du résultat 2018 :

Bénéfice de l'exercice	134 754,57 €
Autres réserves	196,67 €
Total distribuable	134 951,24 €
Acompte de dividendes versés en 2018	77 952,36 €
Solde à affecter	56 998,88 €
Acompte de dividendes à verser (T4)	35 231,84 €
Autres réserves	21 767,04 €

- Distribution d'acompte de dividendes.

*Dividendes liés au 1T2019 versé le 30/04/2019 : 3,20€/ part

- Acquisitions depuis le 1^{er} janvier 2019 :

*Nantes : lot de bureaux loués à Vitaliance le 29 avril 2019.

✓ *Autorisations bancaires*

Préalablement à Date de Réalisation, la fusion devra être autorisée par :

- Crédit Agricole de Lorraine : contrat de prêt conclu par OUEST CAP ATLANTIQUE

✓ *Autres autorisations préalables*

Nonobstant les autres stipulations du Traité, dans l'hypothèse où la transmission de certains biens et de certaines dettes ou obligations serait subordonnée à un accord ou à un agrément d'un tiers cocontractant quel qu'il soit, les sociétés absorbées, en temps utile, solliciter les accords ou obtenir les agréments nécessaires et en justifier à la Société Absorbante, cette dernière devant faire de son côté toutes diligences en vue de l'accomplissement de toutes formalités requises pour rendre la transmission opposable aux tiers concernés.

Il est par ailleurs indiqué que RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ont entrepris, lorsque cela était requis, les démarches nécessaires pour permettre le transfert effectif de certains des actifs détenus directement ou indirectement par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE au bénéfice de NORD EST HORIZON au résultat de la Fusion.

F – Comptes Retenus

Les conditions de la Fusion ont été établies sur la base des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 des 3 SCPI qui figurent dans les rapports annuels respectifs.

Les Comptes des 3 SCPI, arrêtés au 31 décembre 2018, ont été examinés par les Conseils de surveillance des SCPI et certifiés par les Commissaires aux comptes respectifs aux termes des rapports annuels 2018.

Il est précisé que la Fusion s'effectue sous le contrôle des Commissaires aux Comptes des 3 SCPI, dont la mission s'exerce, conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les commissaires à la fusion des sociétés anonymes.

Les Commissaires aux Comptes sont :

- SCPI NORD EST HORIZON : Batt Audit
- SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE : Segeco Audit
- SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE : Mazars

*G – Principe de valorisation***- Valorisation des apports :**

Les éléments d'actifs des SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE sont transmis à leur valeur **vénale** au 31/12/2018 (annexe 1)

Les éléments de passifs ressortent des bilans respectifs arrêtés au 31/12/2018.

Sur cette base la valeur nette du produit de :

* SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE ressort à 6 867 527 € (détail au paragraphe 2 B)

* SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE ressort à 2 823 730 € (détail au paragraphe 2 C)

- Parité d'échange :

La méthode d'évaluation retenue pour déterminer la parité d'échange de la Fusion a été fixée conformément aux usages en la matière et figure en Annexe 2.

2. FUSION

Les sociétés absorbées font apport, sous les garanties de fait et de droit et sous les conditions du présent projet de fusion, à la société absorbante, de tous les éléments d'actifs dépendant de son patrimoine, à charge pour la société absorbante (NORD EST HORIZON) d'acquitter tout le passif pouvant grever ledit patrimoine et reprendre tous les engagements des sociétés absorbées.

Les parties reconnaissent que la Société de Gestion leur a délivré l'ensemble des informations dont elle disposait au jour de la signature du traité concernant les actifs et passifs des sociétés.

Il est précisé que l'énumération des actifs et passifs des sociétés sont donnés à titre indicatif, le patrimoine des sociétés absorbées sera totalement transféré à la société absorbante (NORD EST HORIZON) dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation de l'opération.

A – Principes de la fusion

En conséquence de la Fusion, RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE transmettent à NORD EST HORIZON, ce qui est accepté par cette dernière, l'ensemble de ses actifs et passifs selon les garanties ordinaires de fait et de droit, dans les conditions, modalités et sous les réserves précisées ci-après, étant précisé que :

– les actifs transférés à NORD EST HORIZON et les passifs pris en charge par elle, décrits et énumérés ci-après, étaient compris dans le patrimoine de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE à la date du 31 décembre 2018, date retenue pour déterminer les modalités de la Fusion ;

– la Fusion prendra effet d'un point de vue comptable et fiscal rétroactivement au 1er janvier 2019 et, corrélativement, le résultat de toutes les opérations actives et passives, y compris les impôts y afférents, effectuées par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE à compter de ladite date jusqu'à la Date de Réalisation, seront exclusivement au profit ou à la charge de NORD EST HORIZON et considérées comme ayant été accomplies par elle d'un point de vue comptable, depuis la même date ;

– l'énumération qui va suivre est par principe non limitative, la Fusion emportant transmission universelle des éléments d'actifs et de passifs composant le patrimoine de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE à la Date de Réalisation ;

– du seul fait de la réalisation de la Fusion et de la transmission universelle du patrimoine de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE à NORD EST HORIZON qui en résultera, l'ensemble des actifs et passifs de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE seront transférés à NORD EST HORIZON dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

En outre, la Fusion est consentie et acceptée aux charges et conditions stipulées ci-après.

B – Désignation et évaluation des éléments d'actifs transmis par RHONE ALPES MEDITERRANEE

Le patrimoine de RHONE ALPES MEDITERRANEE transféré à NORD EST HORIZON au titre de la Fusion comprend l'ensemble des éléments d'actifs de RHONE ALPES MEDITERRANEE, à savoir, conformément au bilan au 31 décembre 2018 et sur la base des expertises immobilières ;

ACTIF IMMOBILISE	6 957 865 €
<i>Constructions</i>	5 620 000 €
<i>Titres de participation</i>	1 337 865 €

ACTIF CIRCULANT	273 551 €
<i>Créances</i>	126 883 €
<i>Disponibilités</i>	146 668 €

Total actif transmis à NORD EST HORIZON	7 231 416 €
--	--------------------

PASSIF	363 889 €
<i>Provisions (PGE)</i>	13 946 €
<i>Dettes financières</i>	209 067 €
<i>Avances et acomptes</i>	10 890 €
<i>Dettes financ fisc sociales</i>	65 337 €
<i>Dettes sur immobilisations</i>	64 650 €

Total passif transmis à NORD EST HORIZON	363 889 €
---	------------------

ACTIF NET transmis à NORD EST HORIZON	6 867 527 €
--	--------------------

C - Désignation et évaluation des éléments d'actifs transmis par OUEST CAP ATLANTIQUE

Le patrimoine de OUEST CAP ATLANTIQUE transféré à NORD EST HORIZON au titre de la Fusion comprend l'ensemble des éléments d'actifs de OUEST CAP ATLANTIQUE, à savoir, conformément au bilan au 31 décembre 2018 et sur la base des expertises immobilières.

ACTIF IMMOBILISE	3 255 000 €
<i>Constructions</i>	3 255 000 €

ACTIF CIRCULANT	271 692 €
<i>Créances</i>	42 482 €
<i>Disponibilités</i>	228 829 €
<i>Charges const. d'avance</i>	381 €

Total actif transmis à NORD EST HORIZON	3 526 692 €
--	--------------------

PASSIF	702 962 €
<i>Dettes financières</i>	667 847 €
<i>Dettes financ fisc sociales</i>	35 115 €

Total passif transmis à NORD EST HORIZON	702 962 €
---	------------------

ACTIF NET transmis à NORD EST HORIZON	2 823 730 €
--	--------------------

D - Détermination de l'actif net transmis à NORD EST HORIZON

Total ACTIF transmis à NORD EST HORIZON	10 758 108 €
Total PASSIF transmis à NORD EST HORIZON	<u>1 066 851 €</u>
NET	9 691 257 €

3. REMUNERATION DE LA FUSION. AUGMENTATION DE CAPITAL DE NORD EST HORIZON*A – Rémunération de la fusion*

Les Parties ont procédé à une évaluation relative des parts de RHONE ALPES MEDITERRANEE, OUEST CAP ATLANTIQUE et NORD EST HORIZON.

Il résulte un rapport d'échange de :

- 1 part de RHONE ALPES MEDITERRANEE pour 0,99 part nouvelle de NORD EST HORIZON,
- 1 part de OUEST CAP ATLANTIQUE pour 0,96 part nouvelle de NORD EST HORIZON.

Les modalités de détermination de la parité d'échange de la Fusion sont précisées en Annexe 2.

A titre purement indicatif, compte tenu du traitement des rompus de la Fusion, il résulte de ce rapport d'échange qu'en rémunération et représentation de l'actif net transmis par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE, il sera attribué :

- aux associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE 28 850 parts nouvelles de NORD EST HORIZON
- aux associés de OUEST CAP ATLANTIQUE 11 819 parts nouvelles de NORD EST HORIZON

Soit un minimum de **40 669 parts nouvelles de NORD EST HORIZON** attribuées aux associés de OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE en représentation de l'actif net transmis, dans le cas où tous les associés opteraient pour le remboursement en numéraire du rompu, de 200 € de nominal chacune, entièrement libérées à créer au titre de l'augmentation de capital.

Rompus

Dans le cas où un associé de RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE ne pourrait obtenir en échange de ses parts le nombre entier de parts de NORD EST HORIZON, il pourra recevoir conformément à l'Art 214-154 du Code Monétaire et Financier :

- soit le nombre entier de parts de NORD EST HORIZON immédiatement supérieur, moyennant le versement complémentaire effectué en numéraire par l'associés à NORD EST HORIZON,
- soit le nombre entier de parts de NORD EST HORIZON immédiatement inférieur, accompagné du remboursement du rompu effectué par NORD EST HORIZON au profit de l'associé.

Le versement complémentaire ou remboursement du rompu sont calculés à partir de la valeur de part de NORD EST HORIZON retenue pour déterminer la parité de fusion soit **239,05 €**.

La Société de Gestion demandera, s'il y a lieu, aux associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE d'effectuer un choix par écrit dans le délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la date de l'Assemblée Générale de NORD EST HORIZON appelée à statuer sur la Fusion au moyen d'un coupon réponse qui leur sera adressé.

L'associé qui ne se sera pas prononcé dans le délai mentionné ci-dessus sera réputé avoir opté pour le remboursement en numéraire.

Le droit de remboursement en numéraire ou à versement complémentaire ne pourra toutefois jouer que pour le rompu résiduel de chaque porteur de parts (compte tenu de l'ensemble des parts qu'il détient) et non pour chacune des parts détenues.

Les modalités précises du traitement des rompus sont décrites en Annexe 3.

Le montant maximum de l'augmentation de capital sera arrêté par l'Assemblée Générale de NORD EST HORIZON. Il sera proposé à cette assemblée de déléguer à la Société de Gestion le pouvoir d'arrêter le montant définitif de cette augmentation de capital en fonction des coupons réponses visés ci-dessus dans un délai maximum de soixante-dix (70) jours calendaires à compter de l'assemblée susvisée.

B – Augmentation de capital

Les éléments ci-dessous sont donnés à titre indicatif compte tenu du traitement des rompus de la Fusion.

NORD EST HORIZON créera avant traitement des rompus **40 669 parts nouvelles de 200 €** de nominal chacune soit une augmentation de capital de **8 133 800 € minimum** (montant minimum de parts nouvelles émises dans le cas où tous les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE opteraient pour le remboursement en numéraire des rompus).

Capital actuel de NORD EST HORIZON	5 005 800 €
Augmentation de capital minimum	8 133 800 €
NOUVEAU CAPITAL DE NORD EST HORIZON	13 139 600 €

Qui sera divisé en **65 698 parts de 200 €** de nominal entièrement libérées et soumises à toutes les dispositions statutaires de NORD EST HORIZON et jouiront des mêmes droits que les anciennes.

Les parts nouvelles de NORD EST HORIZON créées en rémunération de la fusion porteront jouissance au 1/1/2019.

Toutefois les dividendes versés par NORD EST HORIZON aux associés avant la Date de réalisation bénéficieront aux seuls associés de NORD EST HORIZON à la date des dites distributions.

Les dites parts seront, sous la seule réserve de leur date de jouissance, entièrement assimilées aux parts composant le capital social de NORD EST HORIZON, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Comme indiqué à l'Article 3.A ci-dessus, le montant définitif de l'augmentation de capital sera arrêté par la Société de Gestion en fonction du traitement des rompus.

C – Prime de fusion

Cette prime de fusion sera inscrite au passif du bilan de NORD EST HORIZON à un compte « prime de fusion ».

En accord avec l'Assemblée Générale Extraordinaire, seront imputés sur cette prime de fusion les frais, droits et honoraires liés à la fusion.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés, soit 9 621 257 € et le montant définitif de l'augmentation de capital de NORD EST HORIZON qui résulte du rapport d'échange retenu après prise en compte, dans le cadre de la gestion des rompus, du choix des associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE entre (i) le versement complémentaire à titre de souscription et (ii) le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion.

A titre purement indicatif, avant traitement des rompus, la prime de fusion s'élèverait à :

Valeur nette des actifs apportés	9 691 257 €
Augmentation de capital	- 8 133 800 €
	<u>1 557 457 €</u>

Son montant définitif sera arrêté par la Société de Gestion en fonction du traitement des rompus.

La prime de fusion, sur laquelle porteront les droits des associés anciens et nouveaux de NORD EST HORIZON, sera inscrite au passif du bilan de NORD EST HORIZON à un compte "prime de fusion" et pourra recevoir toute affectation conforme aux principes en vigueur décidée par l'assemblée générale.

Il sera proposé à l'assemblée générale des associés de NORD EST HORIZON appelée à statuer sur la Fusion d'autoriser la Société de Gestion à :

- imputer sur la prime de fusion, les frais, droits et honoraires occasionnés par ladite Fusion ;
- 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 RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ;
- imputer sur cette prime la reconstitution du "report à nouveau" à hauteur d'un montant total en euros pour l'ensemble des parts nouvellement créées de l'entité fusionnée calculé en fonction du nombre de parts sociales nouvelles effectivement créées ;
- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2018 provenant RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;
- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;
- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;

- procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d’attribution d’une part complémentaire par les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;
- porter à ce compte tout excédent d’actif net résultant de la consistance définitive des éléments d’actifs apportés et de passifs pris en charge, à la Date de Réalisation par rapport à la consistance desdits éléments résultant du Traité ;
- utiliser le compte de prime de fusion à toute autre affectation dès lors que la réglementation le prévoit.

D – Parts nanties

Les parts de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE qui seraient nanties sont purement et simplement remplacées par les parts nouvelles de NORD EST HORIZON en rémunération de l’apport, et sont donc automatiquement nanties au profit du créancier concerné.

Les associés concernés doivent informer leurs créanciers de la fusion.

En cas de rompus, il appartiendra à l’associé de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE d’opter entre la souscription de parts supplémentaires moyennant un versement complémentaire et le remboursement du rompu dans les conditions précisées en Annexe 3.

À défaut d’option de l’associé dans les formes et délais visés ci-dessus, le remboursement du rompu sera effectué au profit du créancier nanti sauf instruction contraire de celui-ci. Toute part nouvelle souscrite à la suite d’un versement complémentaire sera nantie au profit du créancier.

4. DISSOLUTION DE RHONE ALPES MEDITERRANEE ET OUEST CAP ATLANTIQUE

La réalisation définitive de la fusion entraîne de plein droit la dissolution sans liquidation de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE et transmission universelle des patrimoines de ces dernières à NORD EST HORIZON.

5. CONDITIONS SUSPENSIVES A LA REALISATION DEFINITIVE DE LA FUSION

La fusion et l’augmentation de capital de NORD EST HORIZON seront définitivement réalisées le dernier jour ouvrable du mois au cours duquel la dernière des conditions suspensives suivantes sera réalisée (DATE DE REALISATION)

- Approbation par l’AGO de RHONE ALPES MEDITERRANEE des comptes arrêtés au 31/12/2018
- Approbation par l’AGO de OUEST CAP ATLANTIQUE des comptes arrêtés au 31/12/2018
- Approbation par l’AGO de NORD EST HORIZON des comptes arrêtés au 31/12/2018
- Approbation par l’AGE de RHONE ALPES MEDITERRANEE des termes du traité de fusion
- Approbation par l’AGE de OUEST CAP ATLANTIQUE des termes du traité de fusion
- Approbation par l’AGE de NORD EST HORIZON des termes du traité de fusion et l’augmentation de capital
- Décision de la Société de Gestion arrêtant le montant définitif de l’augmentation de capital (suite au traitement des rompus)

La réalisation des conditions suspensives ci-dessus sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise d’une copie ou d’un extrait certifié conforme du procès-verbal de chacune des délibérations des assemblées générales susvisées.

Si l’ensemble des conditions suspensives visées au présent article n’était pas réalisé au plus tard le 31 décembre 2019, le Traité serait considéré de plein droit comme caduc, sans qu’il y ait lieu à indemnité de part ou d’autre.

6. ORIGINE DE PROPRIETE ET DROIT DE PREEMPTION URBAIN

A – Activité de gestion de OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE depuis leur constitution

OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE s’engagent à établir l’origine de propriété complète des biens immobiliers et état des servitudes apportés à NORD EST HORIZON dans le cadre de la fusion lors du dépôt du traité au rang des minutes de l’**Etude Notariale de Maître BODART**.

A cet effet, tous pouvoirs sont donnés à tout clerc de l’étude de notaire de Maître BODART pour établir une désignation complète des immeubles et droits immobiliers, l’origine de propriété, faire dresser et signer tout acte ainsi que tout rectificatif, modificatif ou complément, accomplir les formalités de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent et faire toute déclaration civile ou fiscale requise.

B – Absence de droit de préemption

L'opération de fusion emporte Transmission Universelle des Patrimoines de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE à NORD EST HORIZON, elle n'est pas soumise aux dispositions des Art 213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs au droit de préemption urbain.

Aucune déclaration d'intention d'aliéner n'est nécessaire pour les biens immobiliers apportés dans le cadre de la fusion.

7. BAUX

NORD EST HORIZON déclare avoir pris connaissance des baux des immeubles détenus par OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE.

8. PROPRIETE DES APPORTS ET ENTREE EN JOUISSANCE

NORD EST HORIZON sera propriétaire et prendra pleine et entière possession des biens et droits mobiliers et immobiliers apportés au titre de la Fusion, incluant ceux qui auraient été omis aux présentes ou dans la comptabilité de OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE, à compter de la Date de Réalisation.

Jusqu'à la date de réalisation, OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE s'interdisent, sauf agrément de NORD EST HORIZON, d'accomplir tout acte de disposition relatif aux biens apportés en dehors des actes de gestion courante, de consentir tout privilège, sûreté, hypothèque ou garantie et de signer tout accord, traité, promesse ou engagement quelconque les concernant, sortant du cadre de la gestion courante, ou à l'exception des opérations déjà prises en compte dans les comptes de OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, et, en particulier de contracter tout emprunt, sous quelque forme que ce soit.

OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE continueront, jusqu'à la Date de Réalisation, à gérer leurs actifs selon les mêmes principes, règles et conditions que par le passé. Les patrimoines de OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE seront dévolus dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

Toutes les opérations actives et passives faites par OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE depuis le 1er janvier 2019 jusqu'à la Date de Réalisation, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de NORD EST HORIZON.

Tous accroissements, droits et investissements nouveaux, tous risques, charges et dépenses et tous profits quelconques afférents aux biens apportés seront activement et passivement au compte de NORD EST HORIZON, qui accepte de prendre, au jour où la remise lui en sera faite, tout l'actif apporté et tout le passif pris en charge, tels qu'ils existeront alors et comme tenant lieu de ceux existant au 1er janvier 2019.

9. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA FUSION

Les apports ci-dessus stipulés sont consentis et acceptés sous les conditions ordinaires de droit et de fait en pareille matière, et notamment sous les charges et conditions suivantes, que NORD EST HORIZON s'engage à exécuter :

- NORD EST HORIZON prendra les biens et droits apportés dans l'état où ils se trouvent à la date de réalisation sans pouvoir exercer de recours quel qu'il soit contre RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE ;
- NORD EST HORIZON a tous pouvoirs à compter de la date de réalisation pour intenter ou défendre à toutes actions judiciaires anciennes ou nouvelles ;
- NORD EST HORIZON acquittera toutes les contributions, primes et charges inhérentes à la propriété des actifs ;
- NORD EST HORIZON reprend les engagements pris par RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE, y compris les assurances ;
- NORD EST HORIZON est automatiquement subrogée au bénéfice de tous accords, garanties locatives, baux commerciaux etc consentis sur les immeubles ;
- NORD EST HORIZON sera débitrice des créanciers de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE sans que cette substitution emporte novation ;
- NORD EST HORIZON reprend les sûretés, les garanties, hypothèques etc ;
- NORD EST HORIZON a droit aux dividendes et autres revenus sur valeurs mobilières et droits sociaux ;
- NORD EST HORIZON souffrira toute servitude ;
- NORD EST HORIZON s'engage à payer tout passif, y compris ceux qui auraient pu être omis ;

- NORD EST HORIZON supportera tous les frais, droits et honoraires liés à l'opération de fusion ainsi que les frais et impôts.

10. DECLARATIONS GENERALES

A – RHONE ALPES MEDITERRANEE

RHONE ALPES MEDITERRANEE déclare :

- n'avoir jamais été en état de faillite, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et qu'elle n'a jamais demandé le bénéfice d'un règlement amiable,
- que son patrimoine n'est menacé d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation,
- que son patrimoine n'est grevé d'aucun privilège, hypothèque, nantissement ou autre gage, autres que ceux mentionnés en Annexe 4,
- que le transfert du bénéfice des divers contrats d'assurance souscrits par elle sera notifié à chacune des compagnies concernées,
- qu'aucune distribution autre que celles visées à l'Article 1 E ne sera décidée jusqu'à la Date de Réalisation.

B – OUEST CAP ATLANTIQUE

OUEST CAP ATLANTIQUE déclare :

- n'avoir jamais été en état de faillite, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et qu'elle n'a jamais demandé le bénéfice d'un règlement amiable,
- que son patrimoine n'est menacé d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation,
- que son patrimoine n'est grevé d'aucun privilège, hypothèque, nantissement ou autre gage, autres que ceux mentionnés en Annexe 4,
- que le transfert du bénéfice des divers contrats d'assurance souscrits par elle sera notifié à chacune des compagnies concernées,
- qu'aucune distribution autre que celles visées à l'Article 1 E ne sera décidée jusqu'à la Date de Réalisation.

C – NORD EST HORIZON

NORD EST HORIZON déclare :

- n'avoir jamais été en état de faillite, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et qu'elle n'a jamais demandé le bénéfice d'un règlement amiable,
- que son patrimoine n'est menacé d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation,
- que son patrimoine n'est grevé d'aucun privilège, hypothèque, nantissement ou autre gage, autres que ceux mentionnés en Annexe 4,
- qu'aucune distribution autre que celles visées à l'Article 1 E ne sera décidée jusqu'à la Date de Réalisation.

11. MARCHE PRIMAIRE DES PARTS

Conformément à l'article 422-211 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion a décidé, après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers, de suspendre le marché des parts des 3 SCPI à compter du **20 juin 2019**, ce qui signifie qu'à partir de cette date aucune demande de souscription et de retrait ne pourra être prise en compte.

Les ordres inscrits sur le registre des retraits de chacune des Parties à la date de suspension du marché seront annulés par la Société de Gestion, et les investisseurs et les associés concernés en seront informés par courrier nominatif.

Dans ce contexte, il sera procédé à titre exceptionnel à la confrontation des ordres de retrait et de souscription des 3 SCPI au **20 juin 2019**.

12. REGIME FISCAL

Les sociétés absorbées et la société absorbante relèvent du régime fiscal des sociétés de personnes

A – TVA

La Fusion emportant transmission d'une universalité totale de biens entre assujettis redevables de la TVA, la Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent que l'opération entre dans le champ d'application de l'article 257 bis du Code général des impôts, qui dispense de TVA les livraisons de biens et les prestations de services réalisées entre redevables de la TVA, lors de la

transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

En conséquence, l'apport des immeubles est dispensé de toute imposition à la TVA et de toute régularisation des droits à déduction de la TVA antérieurement déduite, la Société Absorbante, en tant que bénéficiaire de la transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée, étant réputée continuer la personne de la Société Absorbée. La Société Absorbante sera donc tenue, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations des droits à déduction au titre de l'article 207, III de l'annexe II au Code général des impôts et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission de l'universalité et qui auraient en principe incombé à la Société Absorbée si cette dernière avait continué à exploiter elle-même les biens apportés.

Les parties mentionneront sur la ligne "Autres opérations non imposables" de leur déclaration de chiffre d'affaires (déclaration "CA3") respectives le montant de l'opération faisant l'objet de la dispense de régularisations de TVA prévue à l'article 257 bis précité.

La Société Absorbée transférera purement et simplement à la Société Absorbante le crédit de TVA dont elle disposerait éventuellement à la date où elle cessera juridiquement d'exister.

La Société Absorbante bénéficiera du transfert des options pour l'assujettissement à la TVA exercées par la Société Absorbée sans qu'il soit nécessaire de réitérer ces options.

B – Droits d'enregistrement

Par application du régime de droit commun, dans la mesure où les apports sont effectués au profit d'une SCPI non soumise à l'impôt sur les sociétés, les apports sont enregistrés gratuitement depuis le 1er janvier 2019.

Il convient, toutefois, en cas de prise en charge d'un passif, d'appliquer les droits de mutation sur l'apport à titre onéreux des immeubles (le droit de vente de 5,81 %), sauf application du régime de la TVA immobilière.

Il convient d'imputer le passif sur les biens donnant lieu à ouverture des droits les moins élevés. Cette imputation doit être réalisée apporteur par apporteur et non globalement.

Ainsi, les 363.889 Euros de passif grevant le lot de la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE pourront s'imputer sur les 273.551 Euros d'actif circulant et le surplus (90.338 €) sur des immeubles qui se trouvent dans le champ d'application de la TVA (d'où une soumission à la TPF sur cette valeur).

Les 702.962 Euros de passif grevant le lot de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE pourront s'imputer sur les 271.692 Euros d'actif circulant et le surplus (431.270 €) sur des immeubles qui se trouvent dans le champ d'application de la TVA (d'où une soumission à la TPF sur cette valeur).

C – Contribution de sécurité immobilière

La contribution est, en principe, liquidée au taux unique de 0,10% sur la valeur des immeubles ou droits immobiliers objet de la publication (CGI art. 881 K).

L'Administration avait précisé, s'agissant du calcul du salaire du conservateur des hypothèques que, lorsqu'un acte porte à la fois sur des biens meubles et immeubles, le salaire est liquidé sur les sommes énoncées ou la valeur estimée des immeubles ou droits immobiliers faisant l'objet de la publication ; la valeur des clauses mobilières incluses dans un acte mixte est exclue de l'assiette servant à la liquidation du salaire (Instr. 9 juill. 1999, BOI 10 D-1-99, n°32).

Aussi les parts de SCI détenues par RHONE ALPES MEDITERRANEE n'entreront pas dans l'assiette de la CSI.

D – Impôts directs

La Société Absorbée devra se conformer aux dispositions du Code général des impôts en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement des impositions diverses. En tant que de besoin, les déclarations seront effectuées par la Société Absorbante au nom et pour le compte de la Société Absorbée.

✓ *Plus et moins-values sur les actifs apportés*

Le transfert des éléments d'actifs composant le patrimoine des Sociétés Absorbées dans le patrimoine de la Société Absorbante s'analysant en une cession à titre onéreux, il est susceptible de générer des plus-values immobilières imposables au nom des associés au prorata de leurs droits.

Les plus-values ou moins-values réalisées par la Société Absorbée sont déterminées en tenant compte notamment de la valeur réelle des immeubles à la date de la Fusion et de leur prix d'acquisition.

Associés soumis au régime fiscal des plus-values des particuliers

Le calcul des plus-values imposables à l'impôt sur le revenu est effectué, pour la part revenant aux associés personnes physiques ou sociétés relevant de l'article 8 du Code général des impôts, selon les règles prévues pour les plus-values des particuliers (art. 150 U et suivants du Code général des impôts).

La plus ou moins-value brute (prix de vente du bien immobilier – prix d'acquisition majoré des frais et droits définis par décret) est diminuée d'un abattement progressif de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e année et de 4 % au titre de la 22e année de détention. De ce fait, les plus-values sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de 22 ans.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e et jusqu'à la 22e, 1,60 % pour la 22e année de détention et de 9 % pour chaque année au-delà de la 22e. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise au-delà d'un délai de détention de 30 ans.

Le calcul de la plus ou moins-value sur les parts de sociétés civiles immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés apportées sera déterminé selon les règles définies par le Conseil d'Etat dans ses décisions Quemener et Baradé (CE, 9 mars 2005 n° 248825). La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 250 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux en vigueur en 2018 de 17,2 %, s'ajoutent également à l'impôt sur le revenu.

En outre, l'Administration a admis qu'en cas de fusion de SCPI, il soit procédé à une compensation entre les plus-values et les moins-values réalisées sur les immeubles figurant à l'actif de la Société Absorbée pour la détermination des plus-values nettes imposables au nom des associés personnes physiques (BOI-RFPI-PVI-20-20 n° 180).

Associés personnes morales passibles de l'IS

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seront comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice au cours duquel la Fusion est réalisée.

Le calcul de la plus ou moins-value sur les parts de sociétés civiles immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés apportées sera déterminé selon les règles définies par le Conseil d'Etat dans sa décision Quemener (CE, 16 février 2000 n° 133296).

L'impôt correspondant sera imputé sur la prime de fusion, selon le processus suivant permettant de respecter l'égalité des porteurs de parts : la Société de Gestion prélèvera un montant égal à l'impôt, retenu au taux de 19% augmenté des prélèvements sociaux – au total 34,5 % à la date de signature du Traité, représentant donc un montant égal par part, entre les associés de la Société Absorbée présents au jour de la Fusion :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire (résidents personnes physiques de l'Espace Economique Européen hors Lichtenstein),
- ou par une restitution, soit partielle pour les porteurs assujettis non-résidents, taxables au taux de 19 % ou 28%, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales résidentes de France soumises aux BIC, BA, BNC ou à l'IS).

Il sera demandé aux associés non-résidents assujettis au prélèvement forfaitaire de 75 % (associés domiciliés, établis ou constitués dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du Code général des impôts) de rembourser à la Société Absorbante la somme égale à la différence entre l'impôt calculé à ce taux et celui de 36,2 % (taux en vigueur à la date de signature du Traité), par prélèvement sur les distributions.

✓ *Plus-values d'échanges de parts*

Associés soumis au régime fiscal des plus-values des particuliers

L'échange de parts auquel donne lieu la Fusion 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.

Lors de la cession ultérieure des parts, les plus-values éventuelles seront calculées à partir de la date et du prix de revient initial des parts échangées par l'associé lors de la fusion et imposées selon les règles en vigueur à la date de la cession.

Associés personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

En application de l'article 38, 7 bis du Code général des impôts, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent choisir de différer la prise en compte de la plus-value ou de la moins-value résultant de l'échange jusqu'à la cession des parts de la Société Absorbante reçues en échange. Ce régime n'est pas applicable si la soulte reçue excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus en échange ou si la soulte excède le montant de la plus-value réalisée.

✓ *Rompus*

Le remboursement de rompus constitue une opération de vente imposable immédiatement selon le régime de droit commun applicable à l'associé tel qu'il est décrit à l'Article D a/.

13. DISPOSITIONS DIVERSES

A – Conseil de surveillance

Dans le cadre de la Fusion, l'assemblée générale extraordinaire de NORD EST HORIZON statuera sur l'introduction d'un paragraphe "Collège de Censeurs issu de la fusion", prévoyant la nomination de quatre (4) censeurs (personnes physiques ou personnes morales), deux (2) issus du Conseil de surveillance de RHONE ALPES MEDITERRANEE et deux (2) issus du Conseil de Surveillance de OUEST CAP ATLANTIQUE, pour une durée d'une année prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés de NORD EST HORIZON ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

B – Formalités de publicité par NORD EST HORIZON

NORD EST HORIZON remplira, dans les délais prescrits, les formalités légales de publicité relatives à la Fusion, en vue de rendre opposable aux tiers la dévolution des éléments d'actif et de passif découlant de la Fusion.

A cet effet, elle fera notamment procéder :

- à la publication des apports, en particulier au service de la publicité foncière du lieu de situation des immeubles apportés,
- et, généralement, à tout ce qui est nécessaire auprès des sociétés et collectivités dont les Sociétés Absorbées détiennent des titres de placement ou de participation, sauf à avoir obtenu l'agrément préalable au transfert dans le cas où un tel agrément aurait été prescrit par les statuts de ces sociétés ou collectivités.

NORD EST HORIZON s'engage notamment à effectuer les formalités relatives à la publication, conformément à la loi, du Traité, de telle sorte que le délai accordé aux créanciers pour former opposition à la suite de cette publicité soit expiré avant la tenue des assemblées générales de chacune des Parties appelées à statuer sur ce projet.

Dans l'hypothèse où l'accomplissement des formalités de publication et de réquisition d'états révélerait l'existence d'inscriptions de privilège, de nantissement ou de gage, autres que ceux relatés aux présentes ou dans tous les documents faisant suite, la Société Absorbante en fera son affaire personnelle.

C – Remise des titres

À la Date de Réalisation, il sera remis à NORD EST HORIZON les originaux des actes constitutifs et modificatifs de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et autres droits sociaux et tous les contrats, archives et pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE.

D – Frais et droits

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par NORD EST HORIZON.

E – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les représentants des Parties, ès-qualités, font respectivement élection de domicile aux sièges des Parties qu'ils représentent respectivement.

F – Pouvoirs pour les formalités

Tous pouvoirs sont dès à présent donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du Traité pour effectuer tous dépôts, mentions ou publications, partout où besoin sera et notamment en vue du dépôt au greffe du Tribunal de commerce de Nancy.

G – Lois

La Fusion est soumise à la loi française.

Tout litige auquel pourrait donner lieu l'exécution et/ou l'interprétation de la Fusion sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Nancy.

Fait à

Le

ANNEXES AU TRAITE DE FUSION

ANNEXE 1 – ETAT DES ACTIFS

SCPI NORD EST HORIZON

Valeur vénale des immeubles suivant expertise ou actualisation GALTIER	4 270 000,00 €
Nancy Solvay	2 070 000,00 €
Metz Muses	590 000,00 €
Schiltigheim19 Europe	230 000,00 €
Heillecourt MCI	1 080 000,00 €
Metz Granges	300 000,00 €
Valeur nette des participations dans des SCI (sur la base des valeurs de réalisation des expertises ou actualisation des immeubles détenus par les SCI et leurs situations comptables)	809 952,00 €
69,57% SCI F&T 21 EUROPE	809 952,00 €
TOTAL SCPI NORD EST HORIZON	5 079 952,00 €

SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE

Valeur vénale des immeubles suivant expertise ou actualisation CBRE	5 620 000,00 €
Roussillon Sikkens	1 240 000,00 €
Annecy Aramis	480 000,00 €
Lyon Rokoriko	980 000,00 €
Brignais Agemetra	1 210 000,00 €
Salon de Provence	480 000,00 €
Cap Sud 1 et 2	1 230 000,00 €
Valeur nette des participations dans des SCI (sur la base des valeurs hors droits des expertises ou actualisation des immeubles détenus par les SCI et leurs situations comptables)	1 337 865,00 €
51,7% de SCI GRENOBLE.COM	476 010,00 €
60,37% de SCI 35 PLACE BELLECOUR	861 855,00 €
TOTAL SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE	6 957 865,00 €

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

Valeur vénale des immeubles suivant expertise ou actualisation GALTIER	3 255 000,00 €
<i>Nantes Imbrika</i>	<i>1 120 000,00 €</i>
<i>Nantes Tazieff</i>	<i>235 000,00 €</i>
<i>Nantes Europa</i>	<i>1 900 000,00 €</i>
Valeur nette des participations dans des SCI (sur la base des valeurs hors droits des expertises ou actualisation des immeubles détenus par les SCI et leurs situations comptables)	0,00 €
TOTAL SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE	3 255 000,00 €

ANNEXE 2 – DETAIL DES VALEURS DE REALISATION

**VALEURS SCPI RHÔNE-ALPES MEDITERRANEE
31/12/2018**

Nombre de parts au 31/12/2018 : 29142

COMOFI Art L 214-109 (à envoyer à AMF pour le 15/05 R.GAMF Art 422-226)

A) VALEUR COMPTABLE	
- Montant des capitaux propres	= 6 318 262,00 €
B) VALEUR DE REALISATION (COMOFI Art R214-157-1)	
= Valeur vénale des immeubles suivant expertise ou actualisation CBRE	5 620 000,00 €
Roussillon Sikkens	1 240 000,00 €
Annecy Aramis	480 000,00 €
Lyon Rokoriko	080 000,00 €
Brignals Agemetra	1 210 000,00 €
Salon de Provence	480 000,00 €
Cap Sud 1 et 2	1 230 000,00 €
 Valeur nette des participations dans des SCI (sur la base des valeurs hors droits des + expertises ou actualisation des immeubles détenus par les SCI et leurs situations comptables)	1 337 865,00 €
51,7% de SCI GRENOBLE.COM	476 010,00 €
60,37% de SCI 35 PLACE BELLECOUR	861 855,00 €
+ Valeur nette des autres actifs (cf bilan)	+ 273 551,00 €
- Dettes du passif (dont PGE)	- 363 889,00 €
 Valeur de réalisation	= 6 867 527,00 €
 Valeur de réalisation de la part	= 235,66 €
C) VALEUR DE RECONSTITUTION (COMOFI Art R214-157-1 et R214-135)	
= Valeur de réalisation	6 867 527,00 €
 Frais afférents à une reconstitution du patrimoine (cf frais de reconstitution + mentionnés dans les expertises et actualisations CBRE)	445 410,00 €
+ Commissions de souscription prélevées au 31/12/2018	715 595,00 €
 Valeur de reconstitution	= 8 028 532,00 €
 Valeur de reconstitution de la part	= 275,50 €
D) VALEUR DE PART (COMOFI Art L214-94)	
	= 250,00 €

VALEURS SCPI NORD EST HORIZON 31/12/2018

Nombre de parts au 31/12/2018 : 25029

COMOFI Art L 214-109 (à envoyer à AMF pour le 15/05 RGAMF Art 422-226)

A) VALEUR COMPTABLE	
= Montant des capitaux propres	= 5 773 653,00 €
B) VALEUR DE REALISATION (COMOFI Art R214-157-1)	
= Valeur vénale des immeubles suivant expertise ou actualisation GALTIER	4 270 000,00 €
Nancy Solvay	2 070 000,00 €
Metz Muses	590 000,00 €
Schiltigheim19 Europe	230 000,00 €
Heillecourt MCI	1 080 000,00 €
Metz Granges	300 000,00 €
+ Valeur nette des participations dans des SCI (sur la base des valeurs de réalisation des expertises ou actualisation des immeubles détenus par les SCI et leurs situations comptables)	+ 809 952,00 €
69,57% SCI F&T 21 EUROPE	809 952,00 €
+ Valeur nette des autres actifs (cf bilan)	+ 1 853 607,00 €
- Dettes du passif (dont PGE)	- 950 363,00 €
Valeur de réalisation	= 5 983 196,00 €
Valeur de réalisation par parts	= 239,05 €
C) VALEUR DE RECONSTITUTION (COMOFI Art R214-157-1 et R214-135)	
= Valeur de réalisation	5 983 196,00 €
+ Frais afférents à une reconstitution du patrimoine (cf frais de reconstitution mentionnés dans les expertises et actualisations GALTIER)	+ 196 925,00 €
+ Commissions de souscription prélevées au 31/12/2018	+ 616 475,00 €
Valeur de reconstitution	= 6 796 596,00 €
Valeur de reconstitution par parts	= 271,55 €
D) VALEUR DE PART = PRIX DE SOUCRIPTION (COMOFI Art L214-94)	
	= 250,00 €

VALEURS SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE 31/12/2018

Nombre de parts au 31/12/2018 : 12312

COMOFI Art L 214-109 (à envoyer à AMF pour le 15/05 RGAMF Art 422-226)

A) VALEUR COMPTABLE	
= Montant des capitaux propres :	= 2 655 397,00 €
B) VALEUR DE REALISATION (COMOFI Art R214-157-1)	
= Valeur vénale des immeubles suivant expertise ou actualisation GALTIER	= 3 255 000,00 €
Nantes Imbrika	1 120 000,00 €
Nantes Tazieff	235 000,00 €
Nantes Europa	1 900 000,00 €
Valeur nette des participations dans des SCI (sur la base des valeurs hors droits des + expertises ou actualisation des immeubles détenus par les SCI et leurs situations comptables)	0,00 €
+ Valeur nette des autres actifs (cf bilan)	+ 271 692,00 €
- Dettes du passif (cf bilan dont PGE)	- 702 962,00 €
Valeur de réalisation	= 2 823 730,00 €
Valeur de réalisation de la part	= 229,35 €
C) VALEUR DE RECONSTITUTION (COMOFI Art R214-157-1 et R214-135)	
= Valeur de réalisation	= 2 823 730,00 €
+ Frais afférents à une reconstitution du patrimoine (cf frais de reconstitution mentionnés dans les expertises et actualisations GALTIER)	+ 58 590,00 €
+ Commissions de souscription prélevées au 31/12/2018	243 010,00 €
Valeur de reconstitution	= 3 125 330,00 €
Valeur de reconstitution de la part	= 253,84 €
D) VALEUR DE PART (COMOFI Art L214-94)	
	= 250,00 €

ANNEXE 3 – CALCUL DE PARITE

PARITE NORD EST HORIZON / RHONE ALPES MEDITERRANEE

Le calcul de la parité est réalisé en comparant pour NORD EST HORIZON et RHONE ALPES MEDITERRANEE les valeurs de réalisations issues des valeurs d'expertises et des comptes clos au 31/12/2018. Il n'est pas fait mention d'une valeur de rendement car NORD EST HORIZON et RHONE ALPES MEDITERRANEE distribuent le même dividende (et projettent de verser le même sur les années à venir compte tenu de la même politique d'investissement)

Valeur de réalisation NORD EST HORIZON	Valeur de réalisation RHONE ALPES MEDITERRANEE	Parité
5 983 196 €	6 867 527 €	235,66/239,05 =
239,05 € / part	235,66 € / part	0,99

PARITE NORD EST HORIZON/ OUEST CAP ATLANTIQUE

Le calcul de la parité est réalisé en comparant pour NORD EST HORIZON et OUEST CAP ATLANTIQUE les valeurs de réalisations issues des valeurs d'expertises et des comptes clos au 31/12/2018. Il n'est pas fait mention d'une valeur de rendement car NORD EST HORIZON et OUEST CAP ATLANTIQUE distribuent le même dividende (et projettent de verser le même sur les années à venir compte tenu de la même politique d'investissement)

Valeur de réalisation NORD EST HORIZON	Valeur de réalisation OUEST CAP ATLANTIQUE	Parité
5 983 196 €	2 823 730 €	229 ,35/239,05 =
239,05 € / part	229,35 € / part	0,96

ANNEXE 4 – MODALITES DE TRAITEMENT DES ROMPUS

1. PRINCIPES ET METHODES

Conformément à l'article R. 214-143 du Code monétaire et financier, dans le cas où un associé de RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE ne pourrait obtenir, compte tenu de la parité d'échange, un nombre entier de parts de NORD EST HORIZON en contrepartie de l'apport de l'ensemble de ses parts, il pourra recevoir :

- soit le nombre entier de parts de NORD EST HORIZON immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé concerné à NORD EST HORIZON,
- soit le nombre entier de parts de NORD EST HORIZON immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par NORD EST HORIZON au profit de l'associé concerné.

Le versement complémentaire et le remboursement du rompu seront calculés à partir de la valeur de la part de NORD EST HORIZON retenue pour déterminer la parité d'échange (valeur de réalisation).

Les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE disposeront d'une période de quinze (15) jours calendaires pour exercer leur choix à compter de l'assemblée générale de NORD EST HORIZON appelée à se prononcer sur la Fusion. Les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE concernés devront en conséquence notifier par écrit à NORD EST HORIZON leur choix quant aux modalités de traitement des rompus dont ils sont titulaires.

Les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE qui ne se seront pas prononcés dans le délai susmentionné seront réputés avoir opté pour le remboursement en numéraire.

Le droit au remboursement en numéraire ou à versement complémentaire ne pourra toutefois jouer que pour le rompu résiduel de chaque porteur de parts RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE (compte tenu de l'ensemble des parts qu'il détient) et non pour chacune des parts détenues.

2. CAS PARTICULIER DES USUFRUITIERS ET NU-PROPRIETAIRES

Il appartiendra conjointement aux nus-proprétaires et aux usufruitiers de parts de RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE de se mettre d'accord pour exercer leur option en faveur (i) soit du versement d'une somme complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle, (ii) soit du remboursement du rompu.

Ils devront notifier leurs instructions à la Société de Gestion de NORD EST HORIZON par lettre portant leur signature conjointe et accompagnée, le cas échéant du versement complémentaire nécessaire à la souscription d'une part complémentaire, dans le délai de quinze (15) jours calendaires visé au paragraphe 1 ci-dessus.

En cas de souscription de parts supplémentaires, ces dernières seront réputées appartenir à l'usufruitier et le nu-proprétaire dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes de RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE.

En cas d'option pour le remboursement du rompu, celui-ci sera effectué au bénéfice du nu-proprétaire et restera soumis à l'usufruit dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes de RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE.

A défaut d'option adressée à la Société de Gestion de NORD EST HORIZON dans les conditions et le délai de quinze (15) jours calendaires susvisé, l'usufruitier et le nu-proprétaire seront réputés avoir opté pour un remboursement du rompu selon les modalités mentionnées au paragraphe 1 ci-dessus.

3. CAS PARTICULIER DES INDIVISIONS

Nous rappelons que les statuts de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE prévoient que les copropriétaires d'une part sont tenus de se faire représenter auprès de la SCPI par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En conséquence, le représentant de l'indivision a seul droit d'assister et de prendre part au vote de l'assemblée générale de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE appelée à se prononcer sur la Fusion.

Il appartient au représentant de l'indivision de faire parvenir à la Société de Gestion dans le délai de quinze (15) jours calendaires visé au paragraphe 1 ci-dessus, les instructions requises, accompagnées le cas échéant, du versement complémentaire nécessaire à l'attribution d'une part supplémentaire.

Les parts nouvelles souscrites à la suite du versement complémentaire ou la somme résultant du remboursement du rompu seront remis au représentant de l'indivision, à charge pour lui d'en effectuer la répartition sous sa pleine et entière responsabilité, NORD EST HORIZON ou la Société de Gestion ne pouvant être tenues responsables à cet égard.

A défaut d'option adressée à la Société de gestion de NORD EST HORIZON dans les conditions et le délai de quinze (15) jours calendaires susvisé, les co-indivisaires seront réputés avoir opté pour un remboursement du rompu selon les modalités mentionnées au paragraphe 1 ci-dessus.

ANNEXE 5 – LISTE DES PRIVILEGES ET PUBLICATIONS

24/05/2019

Etat d'endettement

ETAT D'ENDETTEMENT

RHONE ALPES MEDITERRANEE

Imprimer

799 832 761 R.C.S. LYON
Greffes du Tribunal de Commerce de LYON

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DELIVRE ET CERTIFIE PAR LE GREFFIER

RECEVOIR
PAR
COURRIER

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE REVELENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription.

L'entreprise que vous avez sélectionnée a pu être désignée par ses créanciers sous une dénomination et/ou une adresse différente(s) de celle connue au R.C.S. de LYON.

La visualisation de chaque état d'endettement supplémentaire vous sera facturée.

2. DÉBITEURS AVEC DÉNOMINATION APPROCHANTE AU GREFFE DE LYON :

MR THEBAULT Régis
2 Place Gailleton 69002 LYON

Commander l'état d'endettement

MME GUITTIER Anne-Sophie
2 Place Gailleton 69002 LYON

Commander l'état d'endettement

24/05/2019

Etat d'endettement

ETAT D'ENDETTEMENT

NORD EST HORIZON

Imprimer

799 481 817 R.C.S. NANCY
Greffes du Tribunal de Commerce de NANCY

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DELIVRE ET CERTIFIE PAR LE GREFFIER

RECEVOIR
PAR
COURRIER

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE REVELENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription.

TYPE D'INSCRIPTION	FICHIER À JOUR AU
Privèges de la sùcuritù sociale et des rùgimes complùmentaires	23/05/2019
Privèges du Trùsor Public	23/05/2019
Protùts	23/05/2019
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	23/05/2019
Privèges du vendeur de fonds de commerce et d'action rùsolutoire	23/05/2019
Nantissements de l'outillage, matùriel et ãqupement	23/05/2019
Dùclarations de crãances	23/05/2019
Opùrations de crùdit-bail en matùrie mobilière	23/05/2019
Publicitù de contrats de location	23/05/2019
Publicitù de clauses de rùserve de propriùtù	23/05/2019
Gage des stocks	23/05/2019
Warrants	23/05/2019
Prùts et dùbits	23/05/2019
Biens inaliùnables	23/05/2019
Nantissements des parts de sociùtù civile	23/05/2019

24/05/2019

Etat d'endettement

ETAT D'ENDETTEMENT

OUEST CAP ATLANTIQUE

824 696 892 R.C.S. NANTES
Greffe du Tribunal de Commerce de NANTES

Imprimer

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE REVELENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription.

RECEVOIR
PAR
CDURRIER

TYPE D'INSCRIPTION	FICHER À JOUR AU
Privileges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	23/05/2019
Privileges du Trésor Public	23/05/2019
Prêts	23/05/2019
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	23/05/2019
Privileges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	23/05/2019
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	23/05/2019
Déclarations de créances	23/05/2019
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	23/05/2019
Publicité de contrats de location	23/05/2019
Publicité de clauses de réserve de propriété	23/05/2019
Gage des stocks	23/05/2019
Warrants	23/05/2019
Prêts et délais	23/05/2019
Biens inaliénables	23/05/2019
Nantissements des parts de société civile	23/05/2019

ANNEXE 6 – ORIGINE DE PROPRIETE DES ACTIFS TRANSMIS**SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE****LYON ROKORIKO**

Acquisition de la société dénommée SNC HIKARI, société en nom collectif, immatriculée au RCS d'ISSY LES MOULINEAUX sous le numéro 752905445, suivant acte reçu par Maître Caroline SALANSON-BOTTAZZI, Notaire à LYON (69003) le 23 décembre 2016 publiée au service de la publicité foncière de LYON le 19 janvier 2017 volume 2017P numéro 607.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de NEUF CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (985.200,00 EUR).

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

BRIGNAIS AGEMETRA

Acquisition de la société dénommée NAODISS, société civile de construction vente, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 791891039, suivant acte reçu par Maître Valérie MOIROUX, Notaire à TREVOUX le 15 juin 2017 publiée au service de la publicité foncière de LYON 4 le 22 juin 2017 volume 2017P numéro 3514.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE EUROS (1.293.000,00 EUR).

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

SALON DE PROVENCE

Acquisition de la société dénommée IMOVESPACE PROVENCE, société civile de construction vente, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 791574064, suivant acte reçu par Maître Christophe CHEVAL, Notaire à PARIS (75002) le 28 février 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE 1er.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CINQ CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS (528.000,00 EUR).

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

SIKKENS

Acquisition de la société dénommée SCI LES DECORISTES, société civile immobilière, immatriculée au RCS de VIENNE sous le numéro 342015575, suivant acte reçu par Maître Fabrice RICHY, Notaire à LYON (69009) le 30 juin 2015 publiée au service de la publicité foncière de VIENNE le 20 juillet 2015 volume 2015P numéro 4470.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de UN MILLION CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (1.180.000,00 EUR).

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

ARAMIS

Acquisition de la société dénommée PARO, société civile immobilière, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 421968926, suivant acte reçu par Maître Alexandre FAURE, Notaire à GRENOBLE le 2 février 2015 publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 23 février 2015 volume 2015P numéro 2771.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (480.000,00 EUR)

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

CAP SUD 1

Acquisition de la société dénommée CAPSUD, société civile de construction vente, immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le numéro 538968702, suivant acte reçu par Maître Claudine LOTZ, Notaire à PFAFFENHOFFEN le 20 juin 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de MARSEILLE 1.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de UN MILLION QUATRE-VINGT MILLE EUROS (1.080.000,00 EUR)

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

CAP SUD 2

Acquisition de la société dénommée CAPSUD, société civile de construction vente, immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le numéro 538968702, suivant acte reçu par Maître Claudine LOTZ, Notaire à PFAFFENHOFFEN le 15 novembre 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de MARSEILLE.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE CENT QUATORZE MILLE EUROS (414.000,00 EUR)
L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE**IMBRIKA**

Acquisition de la société dénommée OMNIUM DE CONSTRUCTION DEVELOPPEMENTS LOCATIONS, société par actions simplifiées, immatriculée au RCS RENNES sous le numéro 739202166, suivant acte reçu par Maître Jean-Marie LEROY, Notaire à NANTES le 22 juin 2017 publiée au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 6 juillet 2017 volume 2017P numéro 9170.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de UN MILLION DEUX CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS (1.224.000,00 EUR).

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

TAZIEFF

Acquisition de la société dénommée LEGENDRE IMMOBILIER, société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 421061680, suivant acte reçu par Maître Jean-Charles HABAUT, Notaire à NANTES le 1^{er} mars 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 7 mars 2018 volume 2018P numéro 3610.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUR).

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

EUROPA

Acquisition de la société dénommée LAMOTTE CONSTRUCTION, société par actions simplifiées, immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 729200998, suivant acte reçu par Maître Arnaud TABURET, Notaire à NANTES le 29 mars 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES 1.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (2.280.000,00 EUR).

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

AVIS FAVORABLE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans son rapport que vous retrouvez dans le rapport annuel 2018, le Président du Conseil de Surveillance de SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE a fait part de l'avis favorable du Conseil de Surveillance à la fusion des 3 SCPI de Foncières & Territoires pour un développement serein de notre épargne, et vous propose d'approuver le traité de fusion et voter favorablement les résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire fournis dans ce rapport spécial.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LA RÉMUNÉRATION DES APPORTS DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE FUSION ABSORPTION DE LA SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE PAR LA SCPI NORD EST HORIZON

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier ("SCPI") RHONE ALPES MEDITERRANEE et conformément aux dispositions de l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et de la SCPI CAP OUEST ATLANTIQUE par la SCPI NORD EST HORIZON.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange arrêté dans le projet de traité de fusion par les représentants de la société FONCIERES & TERRITOIRES, société de gestion des SCPI concernées par l'opération. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. A cet effet nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine professionnelle requiert la mise en oeuvre de diligences destinées, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

1. Présentation de l'opération

La société de gestion FONCIERES & TERRITOIRES, commune aux deux SCPI, RHÔNE ALPES MEDITERRANEE (ci-après dénommée "la Société Absorbée") et NORD EST HORIZON (ci-après dénommée "la Société Absorbante"), a établi un projet de traité de fusion relatif à ces sociétés, après avis de leurs conseils de surveillance respectifs. Les motifs et buts de la fusion sont exposés au paragraphe C du projet de traité de fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier de composition comparable, décrit au paragraphe 1-B du projet de traité de fusion, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L.214-117 du Code monétaire et financier.

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2019. Toutes les opérations actives et passives, faites par la Société Absorbée depuis le 1er janvier 2019 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la Société Absorbante. Les parts nouvelles de NORD EST HORIZON créées en rémunération de la fusion porteront jouissance au 1er janvier 2019. Toutefois, les dividendes versés par NORD EST HORIZON aux associés avant la date de réalisation bénéficieront aux seuls associés de NORD EST HORIZON à la date des dites distributions.

2. Vérification de la pertinence des valeurs attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération

Les valeurs relatives attribuées aux parts des deux SCPI sont les suivantes :

- 235,66 € par part pour la SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE
- 239,05 € par part pour la SCPI NORD EST HORIZON

Ces valeurs correspondent aux valeurs de réalisation des parts de chacune des SCPI figurant dans leurs comptes au 31 décembre 2018. La valeur de réalisation est égale à la valeur vénale du patrimoine majorée de la valeur nette des autres actifs - y compris les participations dans les SCI - et passifs, déterminée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2018 par la société de gestion, examinés par les Conseils de surveillance s'étant tenus respectivement le 15 mai 2019 et le 23 mai 2019 respectivement pour la SCPI NORD EST

HORIZON et la SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE. La valeur vénale du patrimoine est une valeur d'expertise déterminée annuellement par un expert indépendant. Les comptes de la SCPI NORD EST HORIZON ont été certifiés le 7 juin 2019 par le cabinet BATT AUDIT et nous avons certifié ceux de la SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE le 31 mai 2019.

La méthode de détermination de la valeur de réalisation des parts fait l'objet d'une présentation détaillée au paragraphe 2-B et dans l'annexe 2 du projet de traité de fusion.

Sur cette base, le rapport d'échange calculé par votre société de gestion ressort à 1 part de la SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE pour 0,99 part nouvelle de la SCPI NORD EST HORIZON.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-154 du Code monétaire et financier, dans le cas où un associé de la SCPI absorbée ne pourrait obtenir en échange de l'ensemble de ses parts un nombre entier de parts de la SCPI NORD EST HORIZON, il pourra obtenir :

- Soit le nombre entier de parts de NORD EST HORIZON immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé à NORD EST HORIZON ;
- Soit le nombre entier de parts de NORD EST HORIZON immédiatement inférieur, accompagné du remboursement du rompu effectué par NORD EST HORIZON au profit de l'associé.

Le versement complémentaire ou le remboursement du rompu seront calculés à partir de la valeur de part de NORD EST HORIZON retenue pour déterminer la parité de fusion soit 239,05 €.

En contrepartie de l'apport effectué par la SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI NORD EST HORIZON.

La différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE, soit 6 867 527 € sur la base des comptes au 31 décembre 2018, à laquelle s'ajoute la valeur nette des biens apportés par la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE, soit 2 823 730 € sur la base des comptes au 31 décembre 2018, et le montant de l'augmentation de capital de la SCPI NORD EST HORIZON, qui résulte du rapport d'échange retenu après prise en compte dans le cadre de la gestion des rompus du choix des associés des deux SCPI absorbées entre le versement complémentaire à titre de souscription et le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion. Celle-ci sera inscrite au passif du Bilan de la SCPI NORD EST HORIZON et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

Diligences effectuées pour vérifier la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Dans ce cadre, notamment :

- Nous avons pris connaissance du projet de traité d'apport et de ses annexes et obtenu de la société de gestion toutes les informations nécessaires sur l'opération projetée ;

- Concernant les valeurs de réalisation utilisées pour déterminer le rapport d'échange, nous nous sommes assuré que celles-ci correspondaient aux valeurs de réalisation figurant dans les comptes au 31 décembre 2018 de la SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE certifiés par nos soins et ceux de la SCPI NORD EST HORIZON certifiés par son commissaires aux comptes ;

- Nous avons pris connaissance des rapports d'expertise immobilière établis par les experts indépendants en vue d'évaluer les actifs des deux SCPI au 31 décembre 2018, et procédé à la revue critique des méthodologies de valorisation ainsi que des hypothèses retenues par ces experts ;

- Nous avons obtenu communication du registre des associés des deux SCPI et vérifié le nombre de parts existantes au 31 décembre 2018 ;

- Nous avons vérifié l'exactitude arithmétique du calcul de la parité retenue.

Nous avons obtenu de la part de la société de gestion la confirmation qu'il n'existe pas, jusqu'à la date de ce rapport, de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

3. Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé

Sur la base des valeurs relatives attribuées aux parts des deux SCPI, à savoir 235,66 € par part pour la SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE et 239,05 € par part pour la SCPI NORD EST HORIZON, le rapport d'échange proposé est de 0,99 part de la SCPI NORD EST HORIZON pour 1 part de la SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaire pour vérifier, conformément aux dispositions légales, que les valeurs relatives attribués aux parts des sociétés participant à l'opération étaient pertinentes et que ce rapport d'échange était équitable.

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 0,99 part de la SCPI NORD EST HORIZON pour 1 part de la SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE présente un caractère équitable.

Fait à Lyon, le 10 juin 2019

Le Commissaire aux Comptes
SEGECO Audit
Alain DESCOINS
Associé

LES RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation des termes et conditions du traité de fusion, approbation de l'évaluation des apports, fusion absorption de RHONE ALPES MEDITERRANEE, OUEST CAP ATLANTIQUE par NORD EST HORIZON, augmentation de capital minimale)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, conformément aux dispositions de l'article L. 214-112 du Code monétaire et financier, sous réserve de l'approbation des comptes sociaux de la SCPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'arrêtés par la Société de Gestion et certifiés par les Commissaires aux comptes de la SCPI, et de l'approbation des comptes sociaux des deux autres SCPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'arrêtés par la société de gestion et certifiés par les Commissaires aux comptes, après avoir pris connaissance,

- de l'ensemble des dispositions du projet de traité de fusion et de ses annexes (ensemble le "Traité de Fusion entre RHONE ALPES MEDITERRANEE, OUEST CAP ATLANTIQUE et NORD EST HORIZON établissant les termes et conditions de la fusion par absorption de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE, sociétés absorbées, par NORD EST HORIZON, société absorbante (la "Fusion"), sous les conditions suspensives énumérées audit Traité de Fusion ;
- du rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale ;
- du rapport spécial du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale ;
- du rapport des Commissaires aux Comptes des 3 SCPI exerçant la mission de Commissaires à la fusion conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier ;
- des comptes sociaux de RHONE ALPES MEDITERRANEE pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'arrêtés par la Société de Gestion et certifiés par le Commissaire aux Comptes et approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle de la SCPI ;

décide, d'approuver :

- dans toutes ses dispositions, le Traité de Fusion aux termes duquel RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE font apport à NORD EST HORIZON, à titre de fusion-absorption, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant leurs patrimoines, ledit apport prenant effet d'un point de vue comptable et fiscal rétroactivement au 1er janvier 2019,
- conformément à l'article L. 214-113 du Code monétaire et financier, la valeur nette des apports en nature effectués par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE au bénéfice de NORD EST HORIZON, tels que ces apports figurent dans le Traité de Fusion, à savoir un montant net de 9 691 257 euros,
- sous réserve de la réalisation des conditions suspensives figurant au Traité de Fusion, l'attribution aux associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE de parts sociales nouvelles de NORD EST HORIZON, et ce à raison de :
 - *0,99 part sociale nouvelle pour 1 part sociale de RHONE ALPES MEDITERRANEE transmise au titre de la Fusion (la "Parité de Fusion"),
 - *0,96 part sociale nouvelle pour 1 part sociale de OUEST CAP ATLANTIQUE transmise au titre de la Fusion (la "Parité de Fusion"),
- conformément à l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, la méthode de traitement des rompus dont les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE viendraient à être titulaires dans le cadre de la réalisation de la Fusion compte tenu de la Parité de Fusion, en application des termes et conditions du Traité de Fusion et en particulier de son annexe « Modalités de traitement des rompus »,

décide en conséquence, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion:

- d’augmenter le capital social de NORD EST HORIZON par création de nouvelles parts d’un montant nominal unitaire de 200 euros ; le nombre de nouvelles parts ainsi créées correspondant au nombre entier de parts de NORD EST HORIZON auquel les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ont droit sur la base de la Parité de Fusion (l’“Augmentation de Capital Minimale”),
- d’autoriser la Société de Gestion Foncières & Territoires, en complément de l’Augmentation de Capital Minimale, à procéder à une augmentation de capital complémentaire, par création de parts nouvelles de NORD EST HORIZON d’une valeur nominale unitaire de 200 euros chacune, afin de permettre aux associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE disposant de rompus et souhaitant verser un complément en espèces, de recevoir, dans les conditions prévues au Traité de Fusion et conformément aux dispositions de l’article R. 214–154 du Code monétaire et financier, un nombre entier de parts de NORD EST HORIZON (l’“Augmentation de Capital Complémentaire”),

confère tous pouvoirs à la Société de Gestion Foncières & Territoires, à l’effet de recevoir des associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la date des présentes, leurs instructions concernant les rompus et, selon les instructions ainsi reçues, d’effectuer les remboursements en numéraire ou de recevoir les versements complémentaires calculés selon les modalités prévues au Traité de Fusion

et, plus généralement réaliser toutes opérations permettant la réalisation de l’Augmentation de Capital Complémentaire,

décide que les parts nouvelles de NORD EST HORIZON ainsi créées porteront jouissance au 1^{er} janvier 2019, date d’ouverture de l’exercice en cours des SCPI, étant toutefois précisé que les distributions de dividendes auxquelles NORD EST HORIZON procéderait avant la date de réalisation de la fusion bénéficieront aux seuls associés de la SCPI à la date desdites distributions, tel que prévu aux termes des résolutions de l’assemblée générale ordinaire annuelle des associés de la SCPI ;

lesdites parts seront, sous la seule réserve de leur date de jouissance, entièrement assimilées aux parts composant le capital social de NORD EST HORIZON, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l’imputation de toutes charges fiscales,

décide que les parts nouvelles de NORD EST HORIZON ainsi créées seront cessibles dès la réalisation définitive de la Fusion qui interviendra le dernier jour ouvrable du mois au cours duquel la dernière des conditions suspensives, stipulées au Traité de Fusion, sera levée ou réalisée, à savoir la décision de la Société de Gestion arrêtant le montant définitif de l’augmentation de capital de NORD EST HORIZON

décide que les parts nouvelles de NORD EST HORIZON seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital de la SCPI, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l’imputation de toutes charges fiscales,

décide que la différence entre le montant de l’actif net transmis par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE, qui s’élève à 9 691 257 euros et le montant de l’Augmentation de Capital Définitive, représentera le montant de la prime de fusion qui sera en conséquence inscrit au passif du bilan de la SCPI à un compte “prime de fusion”, sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux,

autorise la Société de Gestion, sous réserve de ce qui précède, à :

- imputer sur la prime de fusion l’ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la Fusion ;
- 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 RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ;
- imputer sur cette prime la reconstitution du “report à nouveau” à hauteur d’un montant total en euros pour l’ensemble des parts nouvellement créées de l’entité fusionnée calculé en fonction du nombre de parts sociales nouvelles effectivement créées ;
- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2018 provenant de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;

- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;
- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence du stock de plus-values réalisées antérieurement par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;
- procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d’attribution d’une part complémentaire par les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;
- porter à ce compte tout excédent d’actif net résultant de la consistance définitive des éléments d’actifs apportés et de passifs pris en charge, à la date de réalisation de la Fusion par rapport à la consistance desdits éléments résultant du Traité de Fusion ;
- utiliser le compte de prime de fusion à toute autre affectation dès lors que la réglementation le prévoit.

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Pouvoirs à la Société de Gestion pour constater la réalisation de la Fusion)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires,

conformément aux dispositions de l’article L. 214-112 du Code monétaire et financier,

après avoir pris connaissance,

– du Traité de Fusion,

– du rapport spécial de la Société de Gestion à l’Assemblée Générale,

– du rapport spécial du Conseil de surveillance à l’Assemblée Générale,

ayant pris acte de l’adoption de la première résolution ci-avant,

prend acte de ce que RHONE ALPES MEDITERRANEE sera dissoute de plein droit au terme de la réalisation de la Fusion, prend acte de ce que les parts nouvelles créées par NORD EST HORIZON au terme de la réalisation de la Fusion (telle que prévue au Traité de Fusion), seront immédiatement et directement attribuées aux associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE, conformément à la Parité de Fusion et en fonction de la décision de chacun des associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE pour ce qui concerne le sort des rompus dont il pourrait être titulaire,

donne tous pouvoirs à la Société de Gestion de RHONE ALPES MEDITERRANEE pour constater la réalisation de l’ensemble des conditions suspensives figurant au Traité de Fusion et la réalisation consécutive de la Fusion, donne tous pouvoirs à la Société de Gestion de RHONE ALPES MEDITERRANEE pour procéder à toutes constatations, communications et formalités qui se révéleraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de la Fusion.

TROISIEME RESOLUTION

(Pouvoirs en vue des formalités)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

donne tous pouvoirs au porteur d’une copie ou d’un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l’effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.



SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE

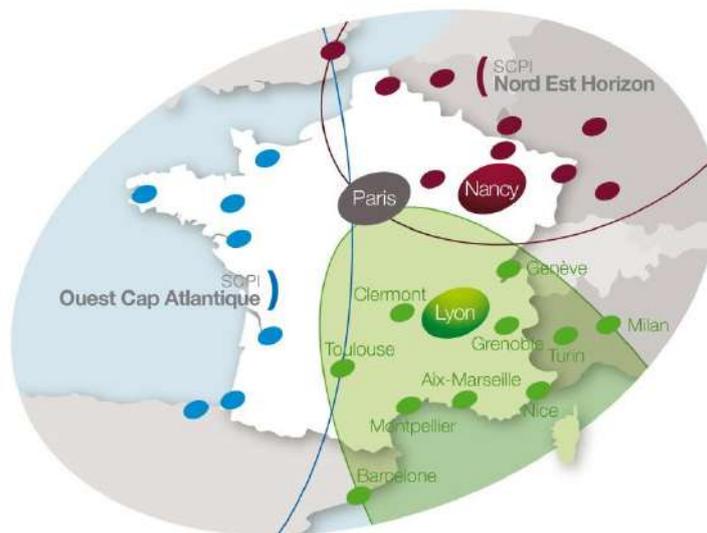
Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 21 quai Antoine Riboud 69002 LYON
RCS Lyon B 799 832 761
Visa AMF – SCPI N° 16-29 du 20 décembre 2016

FONCIERES & TERRITOIRES

Société de Gestion de Portefeuille
RCS Nancy B 412 374 894
Agrément AMF n° GP-13000031 en date du 1^{er} octobre 2013

www.foncieres-et-territoires.com

Tel : 09 70 650 410



SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 21 quai Antoine Riboud 69002 LYON
RCS Lyon B 799 832 761
Visa AMF – SCPI N° 16-29 du 20 décembre 2016

FONCIERES & TERRITOIRES

Société de Gestion de Portefeuille
RCS Nancy B 412 374 894
Agrément AMF n° GP-13000031 en date du 1^{er} octobre 2013

www.foncieres-et-territoires.com

Tel : 09 70 650 410
