foncières & territoires

SCPI **OUEST CAP ATLANTIQUE**

RAPPORT ANNUEL 2018



SOMMAIRE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE…….. P. 3

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE…….. P. 4

RAPPORT DE GESTION…… P. 5

LE MOT DU GERANT…….. P. 5

CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE OUEST CAP ATLANTIQUE…… P. 6

PARTS DE LA SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE…… P. 9

EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE P. 10

INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT…… P. 10

DONNEES FINANCIERES…….. P. 11

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE…….. P. 13

COMPTES ANNUELS…….. P. 14

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES…… P. 23

LES RESOLUTIONS…….. P. 25

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'Epargne Immobilière et Foncière)

3 adresses :

22 Mail Pablo Picasso 40000 **NANTES**
21 Quai Antoine Riboud 69002 **LYON**
22 Avenue Foch CS 90737 54064 **NANCY** Cedex

CONFORMITE AMF DE LA SOCIETE DE GESTION

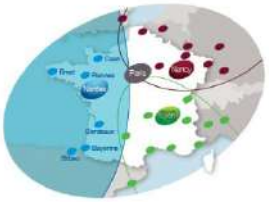
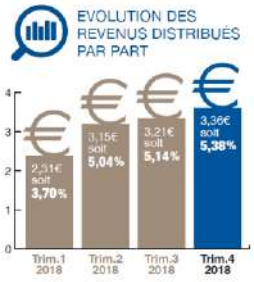
Le 1er octobre 2013, **Foncières & Territoires** a obtenu auprès de l'**AMF** (Autorité des Marché Financiers) l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 13000031.

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 OUEST CAP ATLANTIQUE

Au 31/12/2018, les associés sont au nombre de…	**98**
Immatriculée au …	**Greffe de Nantes le 30 décembre 2016**
Son visa de distribution AMF	**N° 17-07 du 24 mars 2017**
Son siège social est situé	**22 mail Pablo Picasso 44000 NANTES**
Capitalisation au 31 décembre 2018	**2 960 200 €**
Capital maximum	**20 000 000 €**
Territoire d'intervention	
Commissaire aux comptes	**MAZARS**
Expert immobilier	**GALTIER VALUATION**
Conseil de Surveillance	**Michel CATTIN Président** **ALPTIS ASSURANCES (JP. BABEY)** **AMIK HOLDING (J. CHEVRY)** **UNEP COURTAGE DIFFUSION (C. CACCIUTTOLO)** **Olivier BLICQ** **NUMA INVESTISSEMENTS (P. WOLFF)** **Eric HAUSS** **PRPHI (P. ROUAULT)** **FINANCIERE KERIBOULO (J. GUILLOT)**
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 LA SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

CARACTERISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2018

Total de souscriptions : 2 960 200 €
-dont capital : 2 462 400 €
-dont prime d'émission : 497 800 €

Nombre de parts : 12 312
Nombre d'associés : 98

Valeur de part : 250 €

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018



IMBRIKA - Nantes
Acquis le 22 juin 2017
1 070 000 € Acte en Mains
Un lot de bureaux de 393 m² loués à TALEND sur la base d'un rendement immobilier brut de 6,80%*
Locaux loués à compter du 1er avril 2019 à HIPAY suite au congé donné par TALEND



TAZIEFF - Nantes
Acquis le 1er mars 2018
un lot de bureaux de 124 m² loués à un cabinet d'architectes sur une durée ferme de 6 ans
212 000 € Acte en mains sur la base d'un rendement brut immobilier de 8,32% en moyenne sur 9 ans.
Acquisition réalisée sur fonds propres



EUROPA - EuroNantes
Acquis le 29 mars 2018
un lot de bureaux d'une surface de 866 m² dans un immeuble neuf.
3 locataires dont un bail de 9 ans fermes
1 915 000 € Acte en mains sur la base d'un rendement brut immobilier de 7%.
Acquisition réalisée au moyen d'une dette de 600 000 € sur 15 ans

**(loyer / investissement d'origine Acte en Mains)*

GESTION LOCATIVE

IMBRIKA - Nantes

Locataire

Le locataire TALEND, ayant besoin de surfaces plus importantes a quitté les locaux de l'immeuble IMBRIKA le 31 mars 2019.

Le dynamisme du marché nantais nous a permis de retrouver un autre acteur du digital, HIPAY, spécialisé dans les modes de paiement dématérialisés. HIPAY a intégré le 1er avril 2019, les 400 m2 du 1er étage, dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes avec un loyer annuel en hausse de 4%.

Immeuble

Copropriété d'un immeuble neuf Haute Qualité Environnementale (HQE), primé des Pyramides d'argent : absence de travaux à prévoir

TAZIEFF - Nantes

Locataire

Le cabinet d'architecture Axens occupe les locaux situés au RDC depuis le 1er juillet 2016, **bail de 7 années** fermes également.

Immeuble

Immeuble neuf en copropriété, absence de travaux à prévoir

EUROPA - EuroNantes

Locataires

INSTITUT HAUTS THEBAUDIERES, institut médico-social, occupe les locaux du 5e étage sur 748 m² depuis le 13 décembre 2017 dans le cadre d'un **bail d'une durée ferme de 9 années**

Les 2 autres lots situés au rez de chaussée de 63 et 55 m2, ont été libérés récemment par les occupants. La garantie locative négociée lors de l'acquisition couvre financièrement les loyers et charges pendant la période de commercialisation.

Immeuble

Immeuble neuf en copropriété, absence de travaux à prévoir

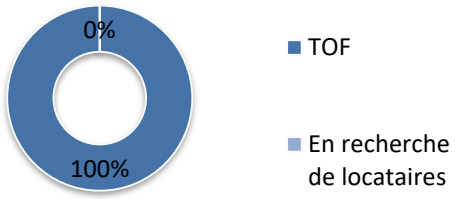
EXPERTISES IMMOBILIERES (GALTIER VALUATION)

GALTIER VALUATION, expert immobilier externe en évaluation, nommé en Assemblée Générale a procédé à l'expertise des actifs de la SCPI. De son expertise, il en ressort une valeur totale des immeubles de 3 255 000 €.

	Date d'émission du rapport	Valeur d'expertise au 31/12/2018
Immeuble « Imbrika »	Décembre 2018	1 120 000 €
Immeuble « Tazieff »	Décembre 2018	235 000 €
Immeuble « Europa »	Décembre 2018	1 900 000 €

TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2018

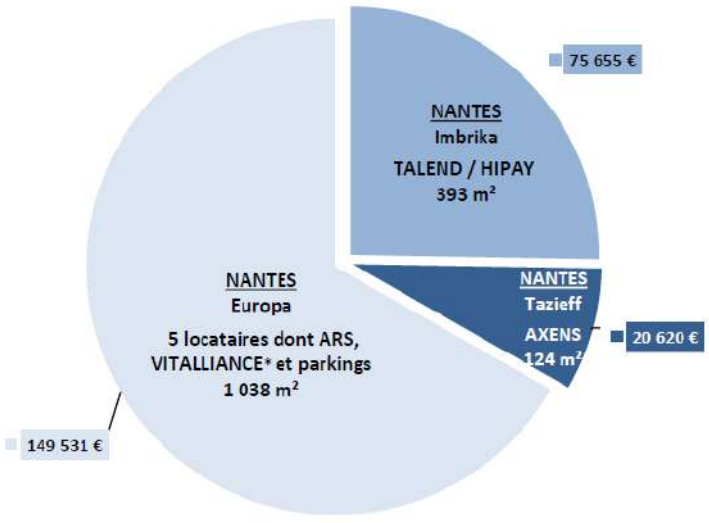
Superficie globale (m²)	**1 383 m²**
Superficie vacante (m²)	0 m²
Taux d'occupation physique annuel	100 %
Taux d'occupation financier annuel	100 %



COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

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

PANORAMA DE L'ETAT LOCATIF : PREVISIONNEL 2019



Surface Totale : 1 555 m²
Total des loyers : 245 806 €
* À compter du 1er mai 2019

SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

	Surface totale au 31.12.2018	Surfaces vacantes au 31.12.2018
« IMBRIKA » à NANTES	393 m²	0 m²
« TAZIEFF » à NANTES	124 m²	0 m²
« EUROPA » à NANTES	866 m²	0 m²

PARTS DE LA SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

Date de création : 20 décembre 2016
Date d'ouverture au public : 11 avril 2017 (visa 17-07 du 24 mars 2017)
Prix nominal de la part : 200,00 €

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associes lors des souscriptions au cours de l'exercice	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associes au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'exercice)	Prix d'entrée au 31/12
2018	**2 462 400 €**	**1 070 500 €**	**12 312**	**98**	**107 050 €**	**250 €**
2017	*1 606 000 €*	*1 889 700 €*	*8 030*	*67*	*135 960 €*	*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 au titre de l'exercice	**12,03 €**	*3.13 €*
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM	**4,81 %**	*5,02%*

EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nb. Parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er 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	0	0	0	n/a	n/a
2017	*0*	*0*	*0*	*n/a*	*n/a*

EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

ACQUISITION

Le 29 avril 2019, afin de se renforcer dans l'immeuble EUROPA à NANTES, SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE a acquis une surface au 5ème étage de l'immeuble de 172 m2 et 6 parkings, loué à VITALLIANCE spécialisée dans le service d'aide à domicile pour personnes âgées et handicapées.
Investissement de 367 700 € hors frais de notaire sur la base d'un taux de rendement brut immobilier de 7.35%.

PROJET DE FUSION

Le Conseil de surveillance de SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE 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

INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	0						1					
Montant total des factures concernées	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	56,00 €	56,00 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice							0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux						- Délais légaux					

DONNEES FINANCIERES

EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS
(SUR LA BASE DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2018 : 12 312 PARTS)

	2018	En % du total des revenus	2017	En % du total des revenus
Recettes locatives brutes	18.84€	100%	*5,37€*	*100%*
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00 €		*0,00 €*	
Produits divers			-	
TOTAL REVENUS (1)	**18.84€**	**100%**	***5,37€***	***100%***
Commission de gestion	1,15 €	6%	*0,00 €*	-
Autres frais de gestion	5,85 €	31%	*2,55 €*	*47%*
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,01 €	-	-	-
Charges locatives non récupérables	-	-	-	-
Sous total charges externes	**7,01 €**	**37%**	***2,55 €***	***47%***
Amortissement net	-	-	-	-
- Patrimoine	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	-	-		-
- Pour travaux*	0,00 €	-	*0,00 €*	-
- Autres			-	-
Intérêts d'emprunt	0,88€		-	-
Sous total des charges internes	**0.88 €**	**5%**	***0,00 €***	**-**
TOTAL CHARGES (1)	**7.89 €**	**42%**	***2,55 €***	***47%***
Résultat courant	**10,95 €**	**58%**	***2,82€***	***52%***
▪ Variation report à nouveau				
▪ Variation autres réserves			*+ 1,60 €*	

(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

**Selon plan pluriannuel de travaux – immeubles neufs = absence de travaux à prévoir sur les 5 années à venir*

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	**232 004 €**	**18.84 €**	*43 094 €*	*5.37 €*
Résultat d'exploitation	**145 604 €**	**11.83 €**	*22 594 €*	*2.81 €*
Résultat de l'exercice	**134 755 €**	**10.95 €**	*22 594 €*	*2.81 €*
II – Valeurs bilancielles				
Capital social	**2 462 400 €**	**200.00 €**	*1 606 000 €*	*200,00 €*
Total des capitaux propres	**2 655 397 €**	**215.68 €**	*1 719 233 €*	*213.35 €*
Immobilisations locatives	**3 086 667 €**	**250.70 €**	*1 020 000 €*	*127.02 €*
III – Patrimoine				
Valeur comptable	**2 655 397 €**	**215.68 €**	*1 719 233 €*	*214,10 €*
Valeur de réalisation	**2 823 730 €**	**229.35 €**	*1 789 234 €*	*222,82 €*
Valeur de reconstitution	**3 125 330 €**	**253.84 €**	*1 841 484 €*	*229,33 €*

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 et Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a le plaisir de vous transmettre son rapport pour le premier exercice social de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE qui s'est clôturé le 31 décembre 2018.

Le Conseil s'est réuni le 20 novembre 2018 afin d'échanger avec la Société de Gestion sur la stratégie de développement de notre SCPI.
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,
- les éléments d'ordre administratif, comptable 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.

Votre Conseil de Surveillance s'est également réuni le 28 mai 2019 pour se voir présenter 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 les perspectives pour l'année 2018.

La qualité des investissements réalisés a permis à notre SCPI de distribuer 4,81% de dividendes sur l'année, taux supérieur à la moyenne des SCPI.
Les comptes sociaux de SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif par le Conseil de Surveillance. Par ailleurs, le Commissaire aux Comptes a également certifié que les comptes annuels étaient réguliers et sincères.
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.
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. Aussi, nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

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.

Mesdames et Messieurs, nous vous remercions de votre attention et vous invitons vivement à participer à notre Assemblée Générale Annuelle, soit en y assistant, soit en exprimant vos choix par correspondance.

Pour le Conseil de Surveillance,
Le président Michel CATTIN

COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice 2018 est le premier exercice de 12 mois, le précédent exercice comptait quant à lui 13 mois puisque SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE a été créée en décembre 2016.

En 2018, la SCPI Ouest Cap Atlantique a reçu des souscriptions pour 4 282 parts soit une augmentation :
- du capital social de 856 400 €
- de la prime d'émission de 214 100 €.

En février 2018, la SCPI Ouest Cap Atlantique est devenue propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé "LES JARDINS DU MAIL ET LES VILLAS DU MAIL" - Immeuble Tazieff rue des Collines Nantes pour 200 000 € H.T.
En mars 2018, la SCPI Ouest Cap Atlantique a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage de bureau dénommé EUROPA situé au 3-5 rue d'Autriche à Nantes pour 1 866 667 € H.T. hors frais de contrat clé en mains.
Un prêt de 600 K€ a été souscrit en mars 2018 pour réaliser ces acquisitions.
En outre, le Crédit Agricole a accordé deux crédits de trésorerie à court terme dont :
- le premier de 350 000 €,
- le deuxième de 375 000 €.

Ces deux prêts ont été totalement remboursés en cours d'exercice.

REGLES ET METHODES COMPTABLES (PCG ART. 831-1/1)

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.

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 règlementation 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 GALTIER 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.
La SCPI n'a pas identifié de gros entretien dans les 5 années à venir via son plan pluriannuel d'entretien. Cette provision sera dotée annuellement dès lors que des dépenses permettant le maintien en l'état de l'immeuble auront été identifiées dans le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien.
Les dépenses effectivement engagées se traduiront 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 : 107 050 €
- Honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : 14 160 €.

Les honoraires du commissaire aux comptes ont été provisionnés pour un montant de 7 774 € :
- la provision de 7 500 € pour l'exercice 2018 ;
- complément de 274 € dû à l'écart entre la provision 2017 et la facturation réelle.

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 (usufruit, bail emphytéotique, servitudes)	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	3 086 667 €	3 255 000 €	*1 020 000€*	*1 090 000 €*
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	**3 086 667 €**	**3 255 000 €**	***1 020 000€***	***1 090 000 €***
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	19 687 €	19 687 €	*1 100 €*	*1 100 €*
Autres créances	22 795 €	22 795 €	*27 727 €*	*27 727 €*
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	228 829 €	228 829 €	*730 430 €*	*730 430 €*
TOTAL III	**271 311 €**	**271 311 €**	***759 257 €***	***759 257 €***

Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-667 847 €	-667 847 €	*- 18 229 €*	*- 18 229 €*
Dettes d'exploitation	-31 843 €	-31 843 €	*- 41 611 €*	*- 41 611 €*
Dettes diverses	-3 272 €	-3 272 €	*- 183 €*	*- 183 €*
TOTAL IV	**-431 651 €**	**-431 651 €**	***699 233 €***	***699 233 €***
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	381 €	381 €	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
TOTAL V	**381 €**	**381 €**	***0 €***	***0 €***
Capitaux propres comptables	**2 655 397 €**		***1 719 233 €***	
Valeur estimée du patrimoine		**2 823 730 €**		***1 789 233 €***

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	**+1 606 000 €**		**+856 400 €**	**+2 462 400 €**
Capital souscrit	1 606 000 €		856 400 €	2 462 400 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	**+90 639 €**		**+45 359 €**	**+135 998 €**
Primes d'émission	283 700 €		214 100 €	497 800 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-193 061 €		-168 741 €	- 361 802 €
Ecart d'évaluation				
Ecart d'évaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles				
Réserves		- 197 €	+ 197 €	+ 197 €
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	+22 594 €		+134 755€	+134 755 €
Acomptes sur distribution approuvés et versés		- 22 397 €		
Acomptes sur distribution			-77 952 €	-77 952 €
Total général	**+ 1 719 233 €**	**-22 594 €**	**+958 759 €**	**+2 655 397 €**

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2018

		Au 31/12/2018		Au 31/12/2017
Produits immobiliers				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	192 123 €	+	*38 056 €*
Charges refacturées	+	39 882 €	+	*5 038 €*
Produits des participations contrôlées	+		+	
Produits annexes				
Reprises de provisions				
Transferts de charges immobilières				
Total I (produits immobiliers)	**+**	**232 004 €**	**+**	***43 094 €***
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	34 995 €	-	*5 039 €*
Travaux de gros entretien	-		-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	98 €	-	
Provisions gros entretien	-		-	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		-	
Autres charges immobilières	-	11 495 €	-	*210 €*
Dépréciation de titres de participation contrôlés	-		-	
Total II (Charges immobilières)	**-**	**46 588 €**	**-**	***5 249 €***
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A (I – II)	**+**	**185 416 €**	**+**	***37 845 €***

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	+	168 741 €	+	*193 061 €*
Produits divers de gestion courante	+		+	
Reprise de provisions pour créances douteuses	+		+	
Total I (produits d'exploitation)	**+**	**168 741 €**	**+**	***193 061 €***
Charges d'exploitation				
Commissions de souscription de la Société de Gestion	-	107 050 €	-	*135 960 €*
Honoraires de gestion	-	14 161 €	-	*0 €*
Charges d'exploitation de la société	-	83 433 €	-	*67 891 €*
Diverses charges d'exploitation (garantie bancaire)	-		-	*3 801 €*
Dotation aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-		-	
Dépréciation des créances douteuses	-		-	
Total II (Charges d'exploitation)	**-**	**204 644 €**	**-**	***207 652 €***
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B (I – II)	**-**	**35 903 €**	**-**	***14 591 €***

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 €*
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	10 850 €	-	
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres charges financières	-	3 909€	-	*660 €*
Dépréciations	-		-	
Total II (Charges financières)	-		-	*660 €*
RÉSULTAT FINANCIER C (I – II)	**-**	**14 759 €**	**-**	***660 €***

Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+		+	
Reprise sur provisions exceptionnelles	+		+	
Total I (produits exceptionnels)				*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)	**+**	**134 755 €**	**+**	***22 594 €***

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Au 31/12/2018	*Au 31/12/2017*
Produits de l'exercice	232 004 €	*43 094 €*
Charges d'exploitation de la société, impôts et taxes	-148 091 €	*83 600 €*
E.B.E.	**+83 913 €**	***-40 506 €***
Dotations aux provisions d'exploitation		*0 €*
Autres charges de gestion courante (comm. de souscription)	-107 050 €	*135 961 €*
Transfert de charges d'exploitation	+168 741 €	*199 061 €*
Produits divers de gestion courante		*0 €*
RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)	**+145 604 €**	***22 594 €***
Produits financiers		*0 €*
Charges financières	-10 850 €	*0 €*
Résultat net financier		*0 €*
RESULTAT COURANT	**134 755 €**	***22 594 €***
Produits exceptionnels		*0 €*
Charges exceptionnelles		*0 €*
Résultat net des opérations exceptionnelles		*0 €*
RESULTAT NET COMPTABLE	**134 755 €**	***22 594 €***

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice N		*Exercice N-1*	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	*Valeurs comptables*	*Valeurs estimées*
Terrains et constructions locatives				
Habitation	-	-	-	-
Bureaux	3 086 667 €	3 255 000 €	*1 020 000 €*	*1 090 000 €*
Locaux d'activités	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences spécialisées	-	-	-	-
Total	**3 086 667 €**	**3 255 000 €**	***1 020 000 €***	***1 090 000 €***
Immobilisations en cours				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activités	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences spécialisées	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Total général	**3 086 667 €**	**3 255 000 €**	***1 020 000 €***	***1 090 000 €***

LISTE DES ACTIFS :

	Date d'acquisition	Surface	Adresse
Immeuble « Imbrika »	22 juin 2017	393 m²	74 boulevard de la Prairie au Duc 44200 NANTES
Immeuble « Tazieff »	1er mars 2018	124 m²	28 rue des Collines 44000 NANTES
Immeuble « Europa »	29 mars 2018	866 m²	3-5 rue d'Autriche 44000 NANTES

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.20178

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2018
Terrains et constructions locatives	1 020 000 €	2 066 667 €	-	3 086 667 €
Amodiations	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	-	-	-	-
Immobilisation en cours	-	-	-	-
Titres de participation immobilière		-	-	-
	1 020 000 €	**2 066 667 €**		**3 086 667 €**

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2017	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2018
Provisions pour gros entretien (1)	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses (2)	-	-	-	-
Provisions pour litiges et risques (2)	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
		-		

(1) Le plan pluriannuel d'entretien ne prévoit aucune dépense pour gros entretien

(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
Créances locatives	19 687 €	19 687 €	
Créances fiscales	22 795 €	22 795 €	
Débiteurs divers	381 €	381 €	
	42 863 €	**42 863 €**	

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	682 €	682 €		
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	593 458 €	36 570 €	153 490 €	403 398 €
Emprunts et dettes financières divers	73 707 €	73 707 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 843 €	31 843 €		
Dettes fiscales (TVA)	3 272 €	3 272 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
	702 962 €	**146 074 €**	**153 490 €**	**403 398 €**

Capital	Valeurs brutes au 31.12.2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2018
Capital souscrit	1 606 000 €	856 400 €		2 462 400 €
Prime d'émission	283 700 €	214 100 €		497 800 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 193 061 €		-168 741 €	-361 802 €
	1 696 639 €	**1 070 500 €**	**-168 741 €**	**2 598 398 €**

Affectation du résultat 2018	
Résultat 2018	134 754,57 €
Réserve	196,67 €
Total distribuable	134 951,24 €
Acomptes de dividendes versés (T1 T2 T3)	77 952,36 €
Solde à affecter	56 998,88 €
Acompte de dividendes à verser (T4)	35 231,84 €
Autres réserves	21 767,04 €

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

A l'assemblée générale de OUEST CAP ATLANTIQUE,

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 placement immobilier OUEST CAP ATLANTIQUE 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.

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 1er 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.

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.

Comme précisé dans la note « immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à la valeur vénale des actifs. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont 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.

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.

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 gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.
Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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 société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.
Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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 civile de placement immobilier.
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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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 Saint-Herblain, le 12 juin 2019
Le Commissaire aux comptes
MAZARS
Arnaud LE NEEN

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

Aux associés,

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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées pas l'Assemblée.

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informations 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, en application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Rémunérations de souscription :**

Le point 2.a de l'article 19 des statuts prévoit, pour la société de gestion **Foncières et Territoires**, des commissions de souscription définies à hauteur de 10 % HT des fonds collectés. Elles sont destinées à la recherche des capitaux ainsi qu'à couvrir les frais de collecte et d'investissements.
Pour l'exercice 2018, cette rémunération s'est élevée à 107 500 € HT.

- **Commissions de gestion**

Le point 2.b de l'article 20 des statuts prévoit, pour la société de gestion **Foncières et Territoires,** des commissions de gestion établies à hauteur de 8 % des produits locatifs HT. Elles correspondent à la rémunération liée à la gestion des biens, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. Pour l'exercice 2018, une charge de 14 160 € HT a été comptabilisée à ce titre.

Fait à Saint-Herblain, le 12 juin 2019
Le Commissaire aux comptes
MAZARS
Arnaud LE NEEN

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 2017 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

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 versé en 2019 (T4)	35 231,84 €
Autres réserves	21 767,04 €

Suite à cette affectation le solde du compte « Autres réserves » est créditeur de 21 767,04 €.

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	2 655 397 €	Soit 215,68 € par part
-	Valeur de réalisation	2 823 730 €	Soit 229,35 € par part
-	Valeur de reconstitution	3 125 330 €	Soit 253,84 € 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

NOTES



foncières & territoires

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

RAPPORT SPECIAL

Fusion des 3 SCPI :

OUEST CAP ATLANTIQUE

RHONE ALPES MEDITERRANEE

NORD EST HORIZON



SOMMAIRE

MOT DU GERANT / PRESENTATION DE LA FUSION…… P. 3

TRAITE DE FUSION…..…… P. 10

ANNEXES AU TRAITE DE FUSION…….…….. P. 26

AVIS FAVORABLE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE…… P. 37

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ……. P. 38

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 1er trimestre 2019 pour chacune des 3 SCPI*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DURÉE DES BAUX RESTANT À COURIR (% DES LOYERS)

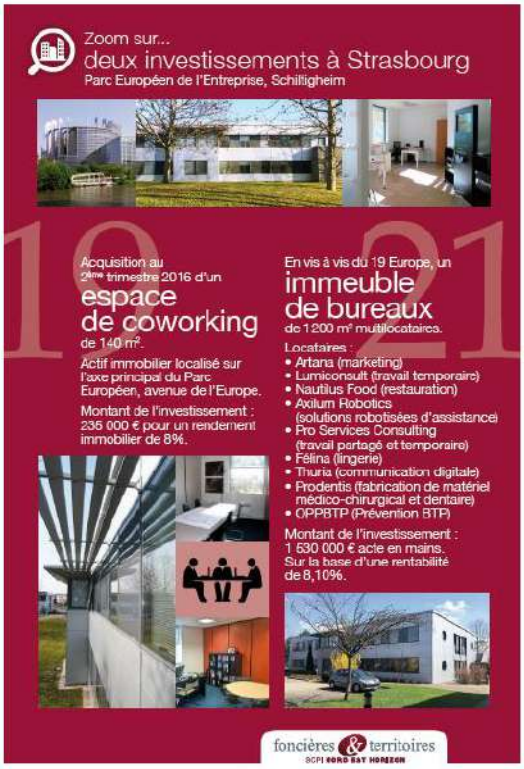


86 % Baux > 3 ans dont la moitié **> 5 ans**

4 % Baux de 2 à 3 ans

10 % Baux < 2 ans

Zoom sur les actifs des 3 SCPI :










Zoom sur...
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
Acquisition
le 30 juin 2015
d'un lot de bureaux
neufs, d'une
surface de 225 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


Zoom sur...
un plateau de bureaux
dans la nouvelle ZAC Bottière Chénaie de Nantes
Acquisition de 124 m²
dans l'immeuble Tazieff.
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


Zoom sur...
un immeuble bioclimatique
Cap Sud - Marseille
Agility
Acquisition de 2 lots de bureaux
neufs dans un immeuble
conçu selon un système
de construction
bioclimatique, au coeur
de la ZAC Saumaty,
entre bord de mer
et grands axes routiers.
341m² 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 :
1 245 000 €.
Sur la base d'un rendement
immobilier de 7,10 %.
BÂTIMENT
RT2012
foncières & territoires


Zoom sur...
un lot de bureaux neufs
Metz
randstad
Acquisition
le 13 décembre 2018
d'un lot de bureaux neufs
de 153 m².
Locataire : RANDSTAD,
spécialiste du recrutement.
Montant de l'investissement :
300000 €.
Sur la base d'un rendement
immobilier de 8%.
foncières & territoires


Zoom sur...
l'immeuble HQE "Le Solvay"
Nancy - Plateau de Haye
EURO DEAL
PHILIPS
pôle emploi
ampifon
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


Zoom sur...
un lieu unique d'échanges et de réunions
à Lyon Confluence
RO
OM
KO
RI
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, géotherme...).
Immeuble sur la darse de la Saône occupé par Deloitte, Axens, ReportLinker...
Locataire : ROKOFIKO (lieu de réunions pour entreprises), lauréat de la CCI de Lyon – 225 m²
Investissement de 850 000 € pour un rendement immobilier de 6,40%.
foncières & territoires


Zoom sur...
un plateau de bureaux
Immeuble HQE "le Naodiss" à Brignais - Lyon Sud
agemetra
Acquisition d'un plateau de 481 m² dans un immeuble livré en mai 2017, situé sur la ZAC de Sacuny 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


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 BÂTIMENT
NORD-EST
Acquisition le 31 janvier 2019 de 2 lots de bureaux pour une surface totale de 1200 m² en copropriété, au cœur de l'ancienne tour Mercure, 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

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 déstockage,
- 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%.

foncières & territoires
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

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 ferme de 9 ans à compter d'avril 2018.
Prix : 440 000 € acte en mains.
Sur la base d'une rentabilité brute de 7,60%.

foncières & territoires
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

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 prometteur, 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.

foncières & territoires
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

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 RN7 : murs commerciaux, parkings et 22 garages.
Surface : 886 m². Locataire : SIKKENS, leader mondial de la fabrication de lasures et vernis.
Montant de l'investissement : 1 267 000 € acte en mains.
Sur la base d'un rendement immobilier de 8,80%.

foncières & territoires
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

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**.

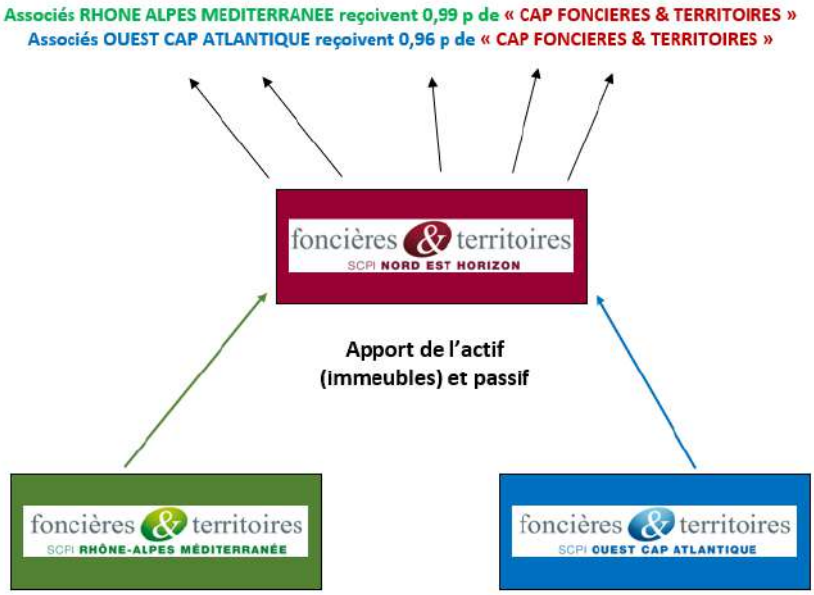
Les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE reçoivent des parts de NORD EST HORIZON en échange (augmentation de capital) selon une parité, assise sur la valeur de réalisation des SCPI respectives et des comptes au 31/12/2018 :
- 1 part de RHONE ALPES MEDIETRRANEE pour 0,99 part nouvelle 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.

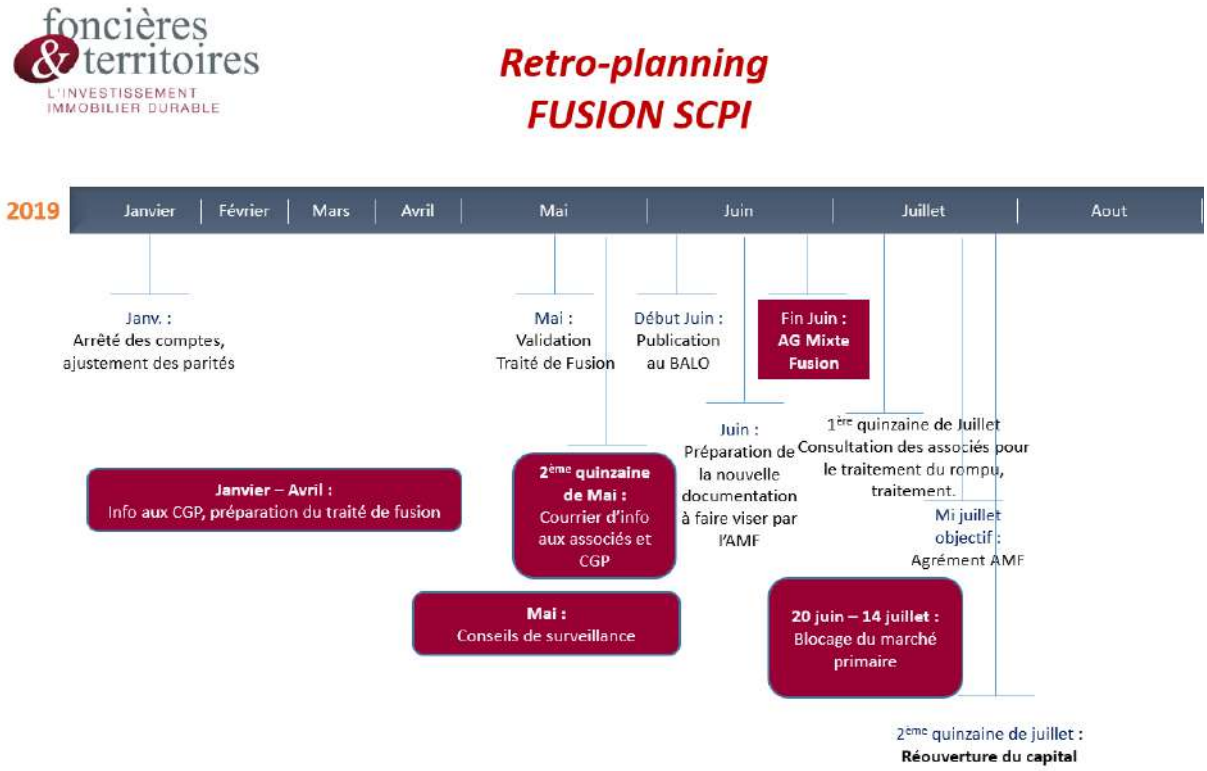
Ces frais comprennent notamment :
- Les frais liés au transfert d'actif et de passif (frais de notaires, droits d'enregistrement…),
- Les plus-values immobilières en report d'imposition liées aux apports des immeubles de OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANEE à NORD EST HORIZON.

- 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 1er janvier 2019.



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)



TRAITE DE FUSION

NORD EST HORIZON + RHONE ALPES MEDITERRANEE + OUEST CAP ATLANTIQUE
=
SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

1 PRESENTATION DES SOCIETES

A- Caractéristiques Commerciales

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sont toutes les 3 régies par les articles 1832du 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)***
  Siège social : 22 Avenue Foch 54 000 NANCY
  RCS Nancy 799 481 817

SCPI NORD EST HORIZON a été 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)***
  Siège social : 21 Quai Antoine Riboud 69002 LYON
  RCS Lyon 799 832 761

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 « 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)***
  Siège social : 22 mail Pablo Picasso 44000 NANTES
  RCS Nantes 824 696 892

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 ATLANTQUE 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 1er 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	464 533,45 €
Acomptes sur dividendes versés en 2018	- 183 074,19 €
Solde à affecter	281 459,26 €
Acompte sur dividendes à verser (T4)	- 72 339,48 €
Autres réserves	209 119,78 €

- 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 1er 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	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	-90 884,64 €
Solde à affecter	10 773,27 €
Autres réserves	10 773,27 €

- 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 1er janvier 2019 :
*Nantes : lot de bureaux loués à Vitalliance 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 3.

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 €
Constructions	*5 620 000 €*
Titres de participation	*1 337 865 €*

ACTIF CIRCULANT	273 551 €
Créances	*126 883 €*
Disponibilités	*146 668 €*

Total actif transmis à NORD EST HORIZON	7 231 416 €

PASSIF	363 889 €
Provisions (PGE)	*13 946 €*
Dettes financières	*209 067 €*
Avances et acomptes	*10 890 €*
Dettes financ fisc sociales	*65 337 €*
Dettes sur immobilisations	*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 €
Constructions	*3 255 000 €*

ACTIF CIRCULANT	271 692 €
Créances	*42 482 €*
Disponibilités	*228 829 €*
Charges const. d'avance	*381 €*

Total actif transmis à NORD EST HORIZON	3 526 692 €

PASSIF	702 962 €
Dettes financières	*667 847 €*
Dettes financ fisc sociales	*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	1 066 851 €
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 4.

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 desdites distributions.

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.

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 MEDITERRANNEE 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 €
		1 557 457 €

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 MEDITERRANNE 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 MEDITERRANNE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;
– imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par RHONE ALPES MEDITERRANNE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;
– imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus–values réalisées antérieurement par RHONE ALPES MEDITERRANNE 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 MEDITERRANNE 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 règlementation le prévoit.

D – Parts nanties

Les parts de RHONE ALPES MEDITERRANNE 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 MEDITERRANNE 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 MEDITERRANNE ET OUEST CAP ATLANTIQUE

La réalisation définitive de la fusion entraine de plein droit la dissolution sans liquidation de RHONE ALPES MEDITERRANNE 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 bien 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 le contributions, primes et charges inhérents 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 MEDITERRANNEE

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,
-n'avoir aucun litige en cours,
– 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,
– n'avoir aucun litige en cours ,
– 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,
– n'avoir aucun litige en cours ,
– 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.

<u>Associés soumis au régime fiscal des plus–values des particuliers</u>
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 révèlerait 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 €**
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 €**

TOTAL SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE	**3 255 000,00 €**

ANNEXE 2 – DETAIL DES VALEURS DE REALISATION

foncières & territoires
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

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 RGAMF 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		*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 €*
+	*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 €

foncières & territoires
SCPI NORD EST HORIZON

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 €

foncières & territoires
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

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 = **0,99**
239,05 € / part	235,66 € / part	

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 = **0,96**
239,05 € / part	229,35 € / part	

ANNEXE 4 – MODALITES DE TRAITEMENT DES ROMPUS

1. PRINCIPES ET MÉTHODES

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–PROPRIÉTAIRES

Il appartiendra conjointement aux nus–propriétaires 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–propriétaire 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–propriétaire 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–propriétaire 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
Greffe du Tribunal de Commerce de LYON

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 COURRIER

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
Greffe du Tribunal de Commerce de NANCY

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 COURRIER

TYPE D'INSCRIPTION	FICHIER À JOUR AU
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	23/05/2019
Privilèges du Trésor Public	23/05/2019
Protêts	23/05/2019
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	23/05/2019
Privilèges 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

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 COURRIER

TYPE D'INSCRIPTION	FICHIER À JOUR AU
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	23/05/2019
Privilèges du Trésor Public	23/05/2019
Protêts	23/05/2019
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	23/05/2019
Privilèges 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 2017volume 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 d'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 HABAULT, Notaire à NANTES le 1er 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 OUEST CAP ATLANTIQUE 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

Rapport du commissaire aux comptes sur la rémunération des apports dans le cadre de l'opération de fusion absorption de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE par la SCPI NORD EST HORIZON

Aux associés de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier (« SCPI ») OUEST CAP ATLANTIQUE 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 OUEST CAP ATLANTIQUE par la SCPI NORD EST HORIZON.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange arrêté dans le projet de traité de fusion arrêté par les représentants de la société Foncières & Territoires, société de gestion des SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. A cet effet, 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. Ces diligences ont consisté, 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 Foncières & Territoires, commune aux deux SCPI, OUEST CAP ATLANTIQUE (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 1.C du projet de traité de fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier de composition comparable, décrit dans le projet de traité de fusion, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L.214-177 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, sont considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la Société Absorbante. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la Société Absorbante porteront jouissance à compter du 1er janvier 2019, étant toutefois précisé que les distributions de dividendes auxquelles la Société Absorbante procèderait avant la date de Réalisation bénéficieront aux seuls associés de la Société Absorbante à la date desdites distributions.

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

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

- 229,35 € par part pour la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE
- 239,05 € par part pour la SCPI NORD EST HORIZON

La valeur relative attribuée aux parts correspond à la valeur patrimoniale qui est égale à la valeur vénale du patrimoine majorée de la valeur nette des autres actifs 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 le 28 mai 2019 et le 15 mai 2019 respectivement pour la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE et la SCPI NORD EST HORIZON. Les comptes de la SCPI NORD EST HORIZON ont été certifiés le 7 juin 2019 par BATT AUDIT. Nous avons certifié ceux de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE le 12 juin 2019, comptes joints en annexe au traité de fusion. La valeur vénale du patrimoine prise en compte résulte des expertises à la fin de l'exercice 2018.

La méthode de détermination de la valeur relative attribuée aux parts ainsi que les calculs de ces valeurs font l'objet d'une présentation détaillée aux paragraphes 2.B, 2.C et en annexe 3 du projet de traité de fusion.

Après calculs établis par votre société de gestion, le rapport d'échange ressort par convention à :

- 1 part de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE pour 0,96 part 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 recevoir :

- 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 et 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 OUEST CAP ATLANTIQUE, 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 OUEST CAP ATLANTIQUE, soit 2 823 730 € sur la base des comptes arrêtés 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 de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE entre le versement complémentaire à titre de souscription et le remboursement du rompu, consistera 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 ; ces diligences ont consisté à vérifier que les valeurs attribuées aux parts des deux SCPI sont pertinentes et à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport à ces valeurs.

- 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 la valeur de réalisation, nous nous sommes assurés que les comptes au 31 décembre 2018 pris en compte dans la détermination des valeurs de réalisation des deux SCPI correspondaient à ceux que nous avons certifiés en date du 12 juin 2019 pour la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE et ceux certifiés par BATT AUDIT le 7 juin 2019. Nous avons également pris connaissance, sur la base d'un échantillon représentatif, des rapports d'expertise immobilière établis par les experts indépendants en vue de valoriser 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 l'expert.
- 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 :

- 229,35 € par part pour la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE,
- 239,05 € par part pour la SCPI NORD EST HORIZON ;

Le rapport d'échange proposé est de 1 part de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE pour 0,96 part de la SCPI NORD EST HORIZON.

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 1 part de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE pour 0,96 part de la SCPI NORD EST HORIZON présente un caractère équitable.

Fait à Saint-Herblain, le 13 juin 2019
Le Commissaire aux comptes
MAZARS
Arnaud LE NEEN

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 OUEST CAP ATLANTIQUE 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 ATLANTQUE 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 ATLANTQUE 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 ATLANTQUE 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 règlementation le prévoit.

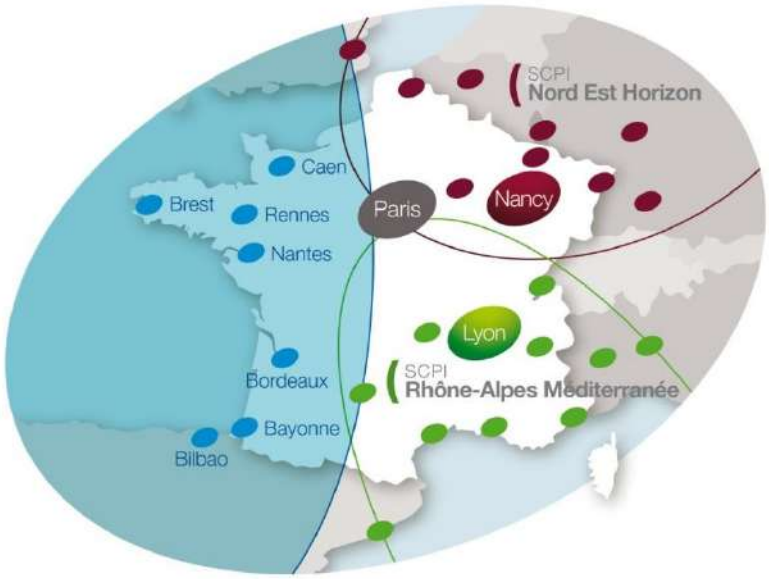
DEUXIÈME RÉSOLUTION
(Pouvoirs à la Société de Gestion pour constater la réalisation de la Fusion)

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 OUEST CAP ATLANTIQUE 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 OUEST CAP ATLANTIQUE, conformément à la Parité de Fusion et en fonction de la décision de chacun des associés de OUEST CAP ATLANTIQUE pour ce qui concerne le sort des rompus dont il pourrait être titulaire,
donne tous pouvoirs à la Société de Gestion de OUEST CAP ATLANTIQUE 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 OUEST CAP ATLANTIQUE 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.



foncières & territoires
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE
Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 22 mail Pablo Picasso 44000 NANTES
RCS Nantes 824 696 892
Visa AMF – SCPI N° 17-07 du 24 mars 2017

FONCIERES & TERRITOIRES
Société de Gestion de Portefeuille
RCS Nancy B 412 374 894
Agrément AMF n° GP–13000031 en date du 1er octobre 2013

www.foncieres-et-territoires.com
Tel : 09 70 650 410