

RAPPORT ANNUEL

2018





SOMMAIRE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....	P. 3
SCPI NORD EST HORIZON.....	P. 4
RAPPORT DE GESTION.....	P. 5
LE MOT DU GERANT.....	P. 5
CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI NORD EST HORIZON	P. 6
DONNEES FINANCIERES.....	P. 13
COMPTES ANNUELS.....	P. 15
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	P. 25
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	P. 26
LES RESOLUTIONS.....	P. 29

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

LA SOCIÉTÉ 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 NANCY, STRASBOURG, LYON 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 (RCP et fonds sous gestion)

Assurance RCP SCPI MMA Entreprises

Adhérente ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)

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

3 adresses :

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

21 Quai Antoine Riboud 69002 **LYON**

22 Mail Pablo Picasso 40000 **NANTES**

CONFORMITÉ AMF DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ 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 NORD EST HORIZON

Au 31/12/2018, les associés sont au nombre de...

174

Immatriculée au ...

Greffe de Nancy le 6 janvier 2014

Son visa de distribution AMF

N° 16-13 actualisé le 29 juillet 2016

Son siège social est situé

22 avenue Foch 54000 NANCY

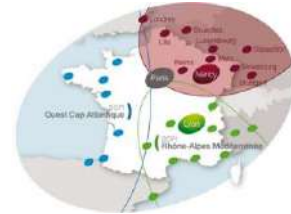
Capitaux collectés au 31 décembre 2018

6 162 500 €

Capital maximum

20 000 000 €

Territoire d'intervention



Commissaires aux Comptes

BATT AUDIT

Experts immobiliers

GALTIER VALUATION

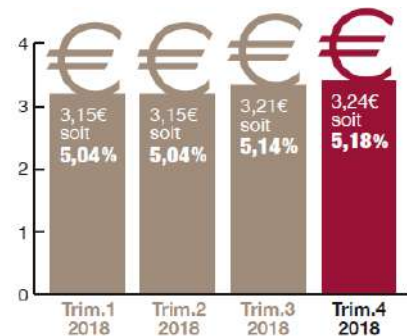
Conseil de Surveillance

Jean-Luc CHEVRY **Président**
 ALPTIS ASSURANCES (JP. BABEY)
 Christian CACCIUTTOLO
 Pierre-Olivier DEFOUG
 Patrick LECOMTE
 NUMA INVESTISSEMENTS (P. WOLFF)
 Serge ARDUINI
 Evelyne COURTOIS

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

CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI NORD EST HORIZON

CARACTERISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2018

Total des souscriptions nettes : 6 162 500 €

-dont capital : 5 005 800 €

-dont prime d'émission : 1 156 700 €

Nombre de parts : 25 029

Nombre d'associés : 174

Valeur de part : 250 €

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018



Acquis le 17 septembre 2014 :

1 214 361 € Acte en mains

Un lot de bureaux de 546 m² à NANCY – Plateau de Haye, loué à POLE EMPLOI pour une durée ferme de 9 années sur la base d'un taux de rendement immobilier brut de **8,90 %***.



Acquis le 28 novembre 2014 :

189 000 € Acte en mains

Des locaux commerciaux de 111 m² à NANCY, loués à AMPLIFON dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes au taux de rendement immobilier de **8,30% brut***.



Acquis le 12 juin 2015 :

345 000 € Acte en mains

Un lot de bureaux de 200 m² à NANCY – Plateau de Haye, loué à PHILIPS sur la base d'un taux de rendement immobilier brut de **8,13 %***



Acquis le 30 juin 2015 :

550 000 € Acte en mains

Un lot de bureaux de 220 m² à METZ Face Musée Pompidou, loué à BANQUE PALATINE pour une durée ferme de 6 années sur la base d'un taux de rendement immobilier brut de **7,72 %***.





Acquis le 16 décembre 2015 :
 190 000 € Acte en mains
 Un lot de bureaux de 101 m² à NANCY, loué à EURODEAL, société de travail temporaire, sur la base d'un taux de rendement immobilier de **7,60%** brut*



Acquis le 6 juin 2016 :
 230 000 € Acte en mains
 Un espace de coworking de 140 m² à STRASBOURG, Espace Européen de l'Entreprise, sur la base d'un taux de rendement immobilier de **8%** brut*



Multilocataires



Acquis le 11 janvier 2017 :
 1 060 000 € Acte en mains
 Un immeuble mixte bureaux/activité de 1 010 m², loué à MCI, spécialisé en génie climatique et réfrigération industrielle, sur la base d'un taux de rendement immobilier de **7,65%** brut*



Souscription le 8 décembre 2017 au capital de la SCI F&T 21 EUROPE à hauteur de 800 000 € (69,57%)

La société a acquis le 27 décembre 2017 un immeuble de bureaux de 1 163 m² comprenant 9 lots
 Investissement global de 1 640 000 € sur la base d'un rendement brut immobilier de **7,60%***



9 locataires



Acquis le 13 décembre 2018 :
 300 000 € Acte en mains
 Un immeuble de bureaux de 153 m², loué à RANDSTAD, spécialiste dans le domaine de l'intérim et services en ressources humaines, sur la base d'un taux de rendement immobilier de **8%** brut*



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

GESTION LOCATIVE

IMMEUBLE SOLVAY A NANCY

Locataires

POLE EMPLOI, PHILIPS, AMPLIFON et EURODEAL : rencontres avec les locataires en cours d'année, toujours aussi satisfaits de leur implantation

Immeuble / Travaux

Copropriété : Une vérification du fonctionnement de l'ensemble des châssis vitrés est prévue.

IMMEUBLE LES MUSES A METZ

Locataire

BANQUE PALATINE : bonnes relations avec le locataire - plusieurs visites dans l'année.

Immeuble / Travaux

Copropriété mixte (habitation, bureaux, commerces) : Quelques soucis d'équilibrage sur le chauffage de l'immeuble. L'UEM dans le cadre du chauffage urbain, doit effectuer des vérifications. De menus travaux d'entretien sont également prévus.

Le locataire apprécie la fin des travaux dans ce secteur.

La dynamique et la fréquentation importante de ce secteur sont un plus.

IMMEUBLE STRASBOURG/ SCHILTIGHEIM (19 AVENUE DE L'EUROPE)

Locataires

Centre de coworking

3 locataires : A2I, QUIVRIN COURTAGE et CONNECTING PEOPLE.

Immeuble / Travaux

Bel immeuble, très bien entretenu.

Pas de travaux spécifiques prévus sur la copropriété.

IMMEUBLE HEILLECOURT/ NANCY

Locataire MCI

Locataire toujours satisfait de ses locaux.

Immeuble / Travaux

Expertise en cours actuellement dans le cadre de la copropriété pour infiltrations en toiture.

IMMEUBLE STRASBOURG/ SCHILTIGHEIM (SCI F&T 21 EUROPE)

Locataires (9 lots)

Seul un lot de 140 m² (sur 1 153 m²) était vacant au 31/12/2018 mais il a trouvé preneur le 1^{er} février 2019

Immeuble / Travaux

Bel immeuble bien entretenu

Une ASL gère les parkings

Les travaux de remplacement de la climatisation prévus à l'acquisition de l'actif ont été effectués fin 2018

Le fonctionnement donne toute satisfaction aux occupants.

IMMEUBLE LES GRANGES/METZ

Locataire

RANDSTAD, spécialiste dans le domaine de l'intérim et services en ressources humaines :

Immeuble / Travaux

Dans le cadre de la copropriété il n'y a pas de travaux de prévus, d'autant plus qu'il s'agit d'un immeuble neuf.

EXPERTISES IMMOBILIERES (GALTIER VALUATION)

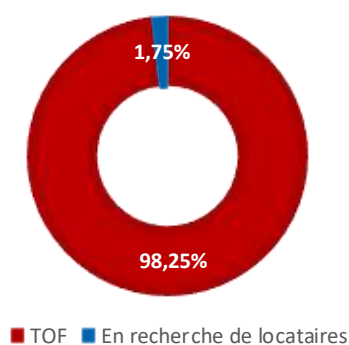
	Date d'émission du rapport	Valeur d'expertise au 31/12/2018
« SOLVAY » NANCY	29/11/2018	2 070 000 €
« MUSES » à METZ	29/11/2018	590 000 €
« 19 EUROPE » SCHILTIGEIM	29/11/2018	230 000 €
« MCI » HEILLECOURT	29/11/2018	1 080 000 €
« SCI F&T 21 EUROPE » *	29/11/2018	1 630 000 €
« LES GRANGES » METZ	29/11/2018	300 000 €

*valeur de l'immeuble

TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2018

Superficie globale (m ²)*	3 284 m ²
Superficie vacante (m ²)*	97 m ²
Taux d'occupation physique annuel	97,72%
Taux d'occupation financier annuel	98,25%

* dont 69,57% x 1 153 m² immeuble SCI F&T 21 EUROPE



DURÉE DES BAUX RESTANT À COURIR (% DES LOYERS)



COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

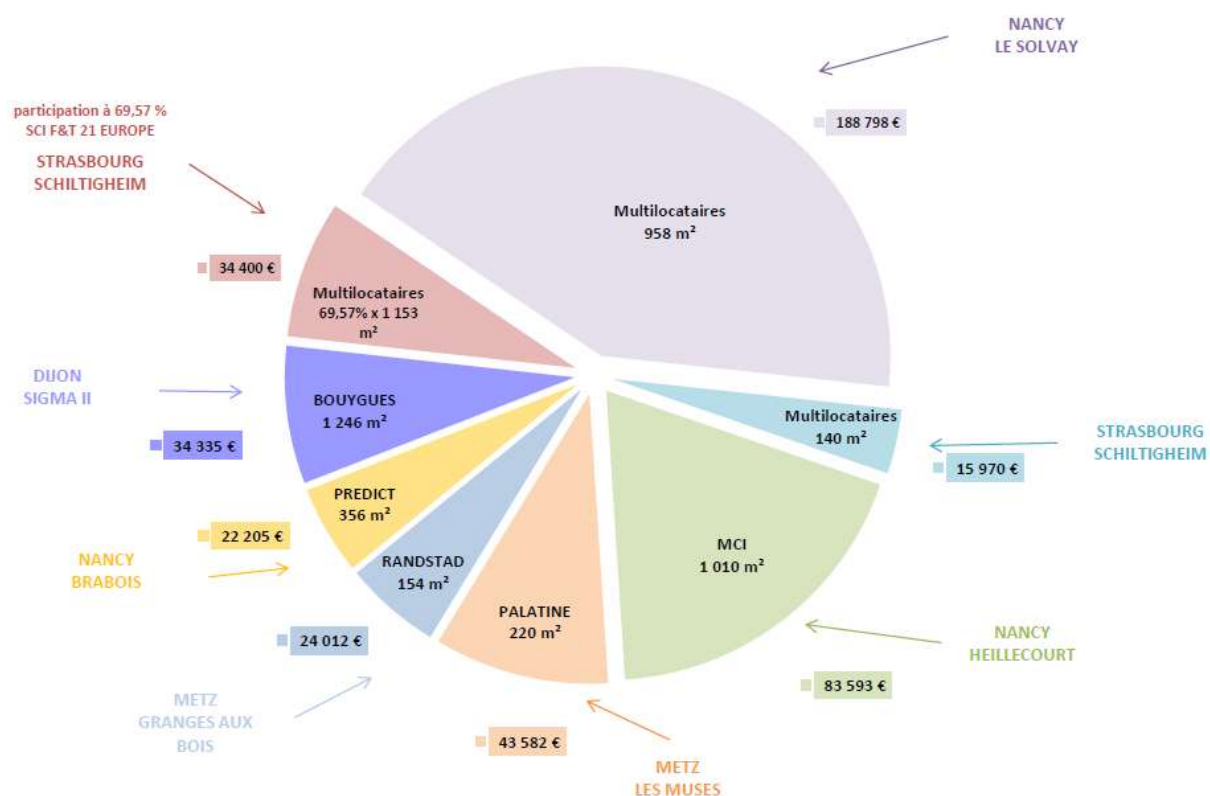
	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Divers	TOTAL
PARIS						
REGION PARISIENNE						
PROVINCE	66%	3%	31%			100%
DOM-TOM						
ETRANGER						
TOTAL	66%	3%	31%			100%

SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

	Surface totale au 31.12.2018	Surfaces vacantes au 31.12.2018
« SOLVAY » à NANCY	958 m ²	0 m ²
« MUSES » à METZ	220 m ²	0 m ²
« CENTRE DE COWORKING » à STRASBOURG	140 m ²	0 m ²
« HEILLECOURT/MCI » à NANCY	1 010 m ²	0 m ²
69,57% de SCI F&T 21 EUROPE*	802 m ²	97 m ²
« LES GRANGES » à METZ	154 m ²	0 m ²
TOTAL SCPI NORD EST HORIZON	3 284 m²	97 m²

*69,57% x 1 153 m² immeuble SCI F&T 21 EUROPE

PANORAMA DE L'ETAT LOCATIF : PREVISIONNEL 2019



PARTS DE LA SCPI NORD EST HORIZON

Date de création : 6 janvier 2014
 Date d'ouverture au public : 14 février 2014 (visa n° 16-13 actualisé le 29/7/2016)
 Prix nominal de la part : 200,00 €

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12
2018	5 005 800 €	1 613 250 €	25 029	174	161 325 €	250 €
2017	3 717 200 €	1 406 750 €	18 586	129	140 675 €	250 €
2016	2 591 800 €	966 750 €	12 959	86	96 675 €	250 €
2015	1 818 400 €	300 000 €	9 092	52	30 000 €	250 €
2014	1 578 400 €	1 023 000 €	7 892	35	102 300 €	250 €

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

PRIX DE LA PART	AU 31.12.2018	AU 31.12.2017
Prix de souscription au 31.12.2018	250 €	250 €
Variation du prix de la part	-	-
Dividende brut versé au titre de l'année 2018	12,75 €	13,08 €
Taux de distribution sur la valeur de marché – TVDM	5,10%	5,23%

EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION ET RETRAIT

Année	Nb Parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2018	10	0,04%	0	n/a	0,00 €
2017	10	0,08%	0	n/a	50,00 €
2016	0	0	0	n/a	n/a
2015	0	0	0	n/a	n/a
2014	0	0	0	n/a	n/a

EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Acquisition le 31 janvier 2019 de 2 lots de bureaux (1 200 m²) en VEFA à DIJON Centre Gare

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



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 : 2680000 €. Sur la base d'un rendement immobilier de 7,40%.

Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs

L'Autorité des Marchés Financiers (AMF), dans le cadre du contrôle de La Société de Gestion Foncières & Territoires initié en juin 2017 et qui s'est clos le 26 avril 2019, a demandé à la Société de Gestion d'informer les associés de SCPI NORD EST HORIZON du **changement de méthode de calcul de la valeur de reconstitution** en intégrant les commissions de souscriptions.

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

DONNEES FINANCIERES

EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS

(SUR LA BASE DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2018 : 25 029 PARTS)

	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	18,80 €	100%	20,88 €	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-		0 €	
Produits divers	-		-	
TOTAL REVENUS (1)	18,80 €	100%	20,88 €	100%
Commission de gestion	1,14 €	6,06%	1,39 €	6,66%
Autres frais de gestion	3,31 €	17,61%	4,56 €	21,84%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,35 €	1,86%	0,46 €	2,20%
Charges locatives non récupérables				
Sous total charges externes	4,80 €	25,53%	6,41 €	30,70%
Amortissement net				
- Patrimoine				
- Autres				
Provisions nettes (2)				
- Pour travaux	0,46 €	2,45%	0,52 €	2,49%
- Autres				
Intérêts d'emprunt	0,67 €	3,56%	0,97 €	4,65%
Sous total des charges internes	1,13 €	6,01%	1,49 €	7,14%
TOTAL CHARGES (1)	5,93 €	31,54%	7,90 €	37,84%
Résultat courant	12,87 €	68,46%	12,98 €	62,16%
▪ Variation report à nouveau				
▪ Variation autres réserves			1,98 €	

(1) : sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) : dotation de l'exercice diminuée des reprises

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2018	Par part Exercice 2018	Global Exercice 2017	Par part Exercice 2017
<i>I – Compte de résultat</i>				
Produits de l'activité immobilière	470 518 €	18,80 €	388 175 €	20,88 €
Excédent brut d'exploitation	341 767 €	13,65 €	269 089 €	14,48 €
Résultat de l'exercice	322 047 €	12,87 €	241 301 €	12,98 €
<i>II – Valeurs bilantielles</i>				
Capital social	5 005 800 €	200,00 €	3 717 200 €	200,00 €
Total des capitaux propres	5 773 663 €	239,05 €	4 242 612 €	228,27 €
Immobilisations locatives	5 138 408 €	205,30 €	4 576 409 €	246,22 €
<i>III – Patrimoine</i>				
Valeur comptable	5 773 663 €	230,68 €	4 242 612 €	228,27 €
Valeur de réalisation	5 983 196 €	239,05 €	4 509 926 €	242,65 €
Valeur de reconstitution	6 796 596 €	271,55 €	4 592 876 €	247,11 €

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).

COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTERISTIQUE DE L'EXERCICE

En 2018, la SCPI Nord Est Horizon a reçu des souscriptions pour 6 453 parts soit une augmentation :

- du capital social de 1 290 600 €
- de la prime d'émission de 322 650 €.

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

En décembre 2018, la SCPI a acquis un nouvel ensemble immobilier situé à Metz pour 294 000 € HT au 1 rue de Courcelles.

En outre, la SCPI Nord Est Horizon est en cours d'acquisition en VEFA : l'immeuble SIGMA à Dijon pour le prix total de 2 680 000 € HT. Cette acquisition est inscrite au bilan pour un montant de 268 000 € (immobilisations en cours).

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.

Permanence des méthodes

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

Informations générales complémentaires

1) Règles générales d'établissement des comptes

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

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

2) Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants. La colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la "valeur de réalisation". La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société 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 nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.

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

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

Autres informations

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

-Commissions de souscription prélevées par la Société de Gestion : 161 325 € (10% HT des souscriptions en 2018)

-Honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : 28 504 € (8% HT des loyers encaissés, la Société de Gestion ne prélevant pas d'honoraires de gestion sur les revenus issus des SCI)

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (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	4 055 461 €	4 270 000 €	3 761 461 €	3 985 000 €
Installations et agencements	14 947 €	-	14 947 €	0 €
Immobilisations en cours	268 000 €	268 000 €	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	- 28 193 €	- 28 193 €	- 16 648 €	- 16 648 €
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	800 000 €	809 952 €	800 000 €	842 075 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	5 110 215 €	5 319 759 €	4 559 760 €	4 810 427 €
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	23 353 €	23 353 €	13 151 €	13 151 €
Autres créances	86 657 €	86 657 €	23 963 €	23 963 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement disponibles				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 475 597 €	1 475 597 €	635 997 €	635 997 €
TOTAL III	1 585 607 €	1 585 607 €	673 111 €	673 111 €

Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-824 544 €	-824 544 €	- 883 599 €	- 883 599 €
Dettes d'exploitation	-97 626 €	-97 626 €	- 106 661 €	- 106 661 €
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL IV	-922 170 €	-922 170 €	-990 260 €	-990 260 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
Capitaux propres comptables	5 773 653 €		4 262 612 €	
Valeur estimée du patrimoine		5 983 196 €		4 493 278 €

ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	+3 717 200 €		+1 288 600 €	5 005 800 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	+834 300 €		+322 400 €	1 156 700 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-500 395 €		-169 911 €	-670 306 €
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	+80 622 €	+61 864 €	-	+142 486 €
Report à nouveau	-	-	-	-
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	+241 301 €	-241 301 €	+322 047 €	+322 047 €
Acomptes sur distribution	-130 416 €		-183 074 €	-183 074 €
Distribution exercice				
Total général	4 242 612 €			5 773 653 €

COMPTE DE RESULTAT

PRODUITS	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits de l'activité immobilière	470 518 €	388 175 €
Dont loyers de vos immeubles	356 303 €	322 321 €
Dont charges refacturées	85 694 €	65 854 €
Dont autres produits	28 522 €	
Autres produits d'exploitation	169 957 €	140 675 €
Dont reprises de provisions pour créances douteuses		
Dont reprises de provisions pour grosses réparations		
Dont reprises de provisions pour litiges		
Dont honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	161 325 €	140 675 €
Dont transferts de charges sur prime d'émission	8 586 €	
Dont produits divers de gestion courante	46 €	
Produits financiers	0 €	0 €
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires		Au 31/12/2017
Produits exceptionnels		
Indemnités reçues des assurances pour divers sinistres		
Article 700, refacturé aux locataires		
TOTAL PRODUITS	640 475 €	528 851 €

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)

CHARGES	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Charges immobilières	81 036 €	78 272 €
Charges récupérables auprès des locataires	33 240 €	33 599 €
Grosses réparations couvertes par des provisions	11 545 €	9 668 €
Travaux d'entretien et de réparation	8 814 €	8 616 €
Impôts et taxes	26 318 €	24 618 €
Honoraires de relocation		700 €
Primes d'assurances	1 119 €	1 071 €
Honoraires divers	0 €	0 €
Charges d'exploitation de la société	211 998 €	191 164 €
Rémunération de la gérance	28 504 €	25 784 €
Frais bancaires	1 591 €	1 100 €
Frais sur emprunt		1 000 €
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	7 600 €	7 600 €
Honoraires d'expertise du patrimoine immobilier	3 100 €	3 800 €
Honoraires dépositaire	5 000 €	5 000 €
Cotisation ASPIM	1 250 €	1 250 €
Rémunération et frais du conseil de surveillance		-
Frais d'assemblée générale et rapport annuel	2 612 €	3 064 €
CVAE CFE	956 €	1 461 €
Frais d'actes divers	60 €	424 €
Honoraires de souscriptions prélevés sur la prime d'émission	161 325 €	140 675 €
Diverses charges de gestion courante		6 €
Charges financières	16 807 €	18 115 €
Intérêts des emprunts	16 807 €	18 115 €
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	8 586 €	-
Frais de vente prélevés sur la prime d'émission	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Charges exceptionnelles	-	-

TOTAL CHARGES	318 427 €	287 550 €
----------------------	------------------	------------------

RESULTAT	322 047 €	241 301 €
-----------------	------------------	------------------

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits de l'exercice	470 518 €	388 175 €
Charges d'exploitation de la société, impôts et taxes	-128 751 €	- 119 086 €
E.B.E.	341 767 €	269 089 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-11 545 €	- 9 668 €
Autres charges de gestion courante	-161 325 €	- 140 681 €
Transfert de charges d'exploitation	169 911 €	140 675 €
Produits divers de gestion courante	46 €	-
RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)	338 854 €	259 416 €
Produits financiers	-	-
Charges financières	-16 807 €	- 18 115 €
Résultat net financier	-16 807 €	- 18 115 €
RESULTAT COURANT	322 047 €	241 301 €
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Résultat net des opérations exceptionnelles	-	-
RESULTAT NET COMPTABLE	322 047 €	241 301 €

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (y compris la quote-part liée à la détention de parts de SCI)

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives*				
Habitation				
Bureaux (y compris aménagements) *	3 625 409 €	3 764 952 €	3 331 409 €	3 527 075 €
Locaux d'activités				
Commerces	185 000 €	235 000 €	185 000 €	230 000 €
Entrepôts	1 060 000 €	1 080 000 €	1 060 000 €	1 070 000 €
Total	4 870 409 €	5 079 952 €	4 576 409 €	4 827 075 €
Immobilisations en cours				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	268 000 €	268 000 €	-	-
Locaux d'activités	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Total	268 000 €	268 000 €	-	-
Total général	5 138 409 €	5 347 952 €	4 576 409 €	4 827 075 €

* y compris la participation dans SCI F&T 21 EUROPE

Liste des filiales et participations

(Code de commerce Art L 233 ; PCG Art. 531-3 et 532-12)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société
				Brute	Nette					
A. Renseignements détaillés										
-Filiales détenues à + de 50% SCI F&T 21 EUROPE	1 150 000 €	-39 000 €	69,57	800 000 €				119 309 €	40 401 €	28 521
-Participations détenues entre 10 et 50%										
B. Renseignements globaux										
-Filiales non reprises en A										
-Participations non reprises en A										

La SCI F&T 21 EUROPE a clôturé son 1^{er} exercice comptable le 30/09/2018

Détail des placements immobiliers – Participations dans des SCI

SCI GRENOBLE.COM (détenue à 51,7%)	Clôture au 30/09/2018	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 617 094 €**	1 630 000 €***
Dettes	485 902 €	485 902 €
Autres actifs	110 771 €	110 771 €
Autres passifs	90 563 €	90 563 €

*Bilan clôturé au 30/09/2018

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

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

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2018

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2018
Terrains et constructions locatives	3 761 461 €	294 000 €		4 055 461 €
Amodiations				
Agencements, aménagements sur construction	14 947 €			14 947 €
Immobilisation en cours		268 000 €		268 000 €
Titres de participation	800 000 €			800 000 €
	4 576 409 €	562 000 €		5 138 409 €

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2017	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2018
Provisions pour gros entretien	16 648 €	11 816 €	271€	28 193 €
Provisions pour créances douteuses (1)	-	-	-	
Provisions pour litiges et risques (1)	-	-	-	
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	

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

Etat des créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	23 353 €	23 353 €	
Créances fiscales	78 154 €	78 154 €	
Débiteurs divers	8 503 €	8 503 €	
	110 009 €	110 009 €	

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	3 183 €	3 183 €		
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	785 982 €	64 967 €	274 676 €	446 339 €
Emprunts et dettes financières divers	35 379 €	35 379 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	53 079 €	53 079 €		
Taxe sur valeur ajoutée	3 520 €	3 520 €		
Autres impôts et taxes et assimilés	7 833 €	7 833 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	33 194 €	33 194 €		
	922 170 €	201 155 €	274 676 €	446 339 €

Capital	Valeurs brutes au 31.12.2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2018
Capital souscrit	3 717 200 €	1 290 600 €	-2 000 €	5 005 800 €
Prime d'émission	834 300 €	322 400 €		1 156 700 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 500 395 €		-169 911 €	-670 306 €
	4 051 105 €	1 611 000 €	-169 911 €	5 492 194 €

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 €

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

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

Le Conseil s'est réuni le 15 novembre 2018 afin d'échanger avec la société de gestion sur la stratégie de développement de notre SCPI.

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

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

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

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

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

La Société de Gestion a réuni également le Conseil de Surveillance le 15 mai 2019 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et examiner les comptes de l'exercice 2018.

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

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

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

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

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

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

Jean-Luc CHEVRY
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31/12/18)

A l'assemblée générale de la S.C.P.I. NORD EST HORIZON,

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 S.C.P.I. NORD EST HORIZON 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.

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

- Comme indiqué dans l'annexe, votre Société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (notamment le règlement ANC 2016-03). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables de présentation.
- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'état du patrimoine ont consisté à vérifier leur concordance avec celles déterminées par l'expert immobilier nommé par votre Assemblée Générale.

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 associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

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

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société GALTIER VALUATION.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- o 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;

- o 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 ;

- o il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- o il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;

- o 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 Vandœuvre-lès-Nancy, le 07 juin 2019

BATT AUDIT

Pascal FRANCOIS

Commissaire aux Comptes

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31/12/18)

A l'assemblée générale de la S.C.P.I. NORD EST HORIZON,

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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. 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 GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Conventions conclues avec la société de gestion Foncières & Territoires

Conformément à l'article 19 des statuts, votre SCPI verse à la société de gestion Foncières & Territoires les rémunérations suivantes :

- Commission de souscription, fixée à 10,00 % Hors Taxes du prix de souscription, prime d'émission incluse, au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements.
Au titre de l'exercice 2018, votre SCPI a comptabilisé en charges, des commissions de souscription pour un montant total de 161 325 €.
- Commission de gestion, fixée à 8 % Hors Taxes des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets. La Société de Gestion ne prélevant pas d'honoraires de gestion sur les revenus issus des SCI.
Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéficiaires.
Au titre de l'exercice 2018, votre SCPI a comptabilisé en charges, des commissions de gestion pour un montant total de 28 504 €.

Fait à Vandœuvre-lès-Nancy, le 07 juin 2019

BATT AUDIT
Pascal FRANCOIS
Commissaire aux Comptes

LES RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

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

DEUXIEME RESOLUTION

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

TROISIEME RESOLUTION

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

QUATRIEME RESOLUTION

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

- Bénéfice de l'exercice	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 versé en 2019 (T4)	- 72 339,48 €
- Autres réserves	209 119,78 €

Suite à cette affectation le solde du compte « autres réserves » est créditeur de 209 119,78 €.

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	5 773 653 €	Soit 230,68 € par part
- Valeur de réalisation	5 983 196 €	Soit 239,05 € par part
- Valeur de reconstitution	6 796 596 €	Soit 271,55 € par part

SEPTIEME RESOLUTION

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

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

HUITIEME RESOLUTION

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

RAPPORT SPECIAL

Fusion des 3 SCPI :

NORD EST HORIZON

RHONE ALPES MEDITERRANEE

OUEST CAP ATLANTIQUE







SOMMAIRE

MOT DU GERANT / PRESENTATION DE LA FUSION.....	P. 4
TRAITE DE FUSION.....	P.11
ANNEXES AU TRAITE DE FUSION.....	P.27
AVIS FAVORABLE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	P.38
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	P.39
RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.....	P.45

MOT DU GERANT / PRESENTATION DE LA FUSION

Les 3 SCPI qui fusionnent

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

SCPI Nord Est Horizon

7 800 000 € investis

23 locataires

Taux d'occupation financier
(TOF) : 100 %

197 associés

Capitaux collectés : 6 707 000 €



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

SCPI Rhône-Alpes Méditerranée

7 275 000 € investis

11 locataires

Taux d'occupation financier
(TOF) : 100 %

220 associés

Capitaux collectés : 7 718 450 €



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

SCPI Ouest Cap Atlantique

3 170 000 € investis

5 locataires

Taux d'occupation financier
(TOF) : 100 %

113 associés

Capitaux collectés : 3 669 200 €



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

Chiffres-clés des 3 SCPI

21

millions d'euros
d'actifs

400

épargnants
acteurs du
développement
économique de
leurs territoires

39

locataires

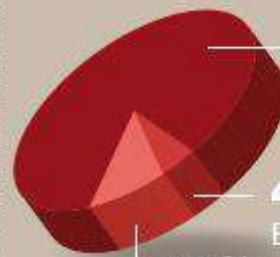
REVENUS DISTRIBUÉS
PAR PART



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

Les performances
passées ne préjugent
pas des performances
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...
deux investissements à Strasbourg
Parc Européen de l'Entreprise, Schiltigheim



Acquisition au 2^{ème} trimestre 2016 d'un **espace de coworking** de 140 m².

Actif immobilier localisé sur l'axe principal du Parc Européen, avenue de l'Europe.

Montant de l'investissement : 235 000 € pour un rendement immobilier de 8%.

En vis à vis du 19 Europe, un **immeuble de bureaux** de 1200 m² multilocataires.

Locataires :

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

Montant de l'investissement : 1 530 000 € acte en mains.
Sur la base d'une rentabilité de 8,10%.




foncières & territoires
SCPI NORD EST HORIZON

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




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

Locataire : HI PAY, acteur du digital, spécialisé dans les modes de paiement dématérialisés.

Montant de l'investissement : 1 070 000 €.
Sur la base d'un rendement immobilier de 6,80%.




foncières & territoires
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

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






Acquisition de 883 m² dans l'immeuble Europa.

3 locataires dont les HAUTS DE THEBAUDIERES, centre d'action médico-social auprès de l'entrée, pour le compte de l'Agence Régionale de Santé, bail de 9 ans fermes

Montant de l'investissement : 1 915 000 € acte en mains.
Sur la base d'une rentabilité brute de 7,20%.

foncières & territoires
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

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







Immeuble mixte (bureaux/activité) de 1010 m².

Locataire : MCI, anciennement Johnson Controls, spécialisé en génie climatique et réfrigération industrielle.

Prix : 1 060 000 € acte en mains.
Sur la base d'une rentabilité brute de 7,65%.

foncières & territoires
SCPI NORD EST HORIZON



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

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
 SCPI NORD EST HORIZON

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 main.
 Sur la base d'une rentabilité
 brute de 8,32%.

foncières & territoires
 SCPI NORD EST HORIZON

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





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

341 m² loués à Agility,
 spécialisée 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 :
 1 246 000 €.
 Sur la base d'un rendement
 immobilier de 7,10 %.

foncières & territoires
 SCPI NORD EST HORIZON

Zoom sur...
un lot de bureaux neufs
 Metz





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

Locataire : RANDSTAD,
 spécialiste du recrutement.

Montant de l'investissement :
 300 000 €.
 Sur la base d'un rendement
 immobilier de 8,96%.

foncières & territoires
 SCPI NORD EST HORIZON

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

EURO DEAL
Agence d'Immobilier

PHILIPS
ampifon
pôle emploi

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

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

foncières & territoires
SCPI NORD-EST HORIZON

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

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

Immeuble sur la darse de la Saône occupé par Deloitte, Aviers, ReportLinker.

Locataire : ROKORIKO (lieu de réunions pour entreprises), lauréat de la CCI de Lyon - 226 m².

Investissement de 360 000 € pour un rendement immobilier de 6,40%.

foncières & territoires
SCPI NORD-EST HORIZON

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

Acquisition d'un plateau de 481 m² dans un immeuble livré en mai 2017, situé sur la ZAO de Saunay 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 : 130 000 €. Sur la base d'un rendement immobilier de 7,26%.

foncières & territoires
SCPI NORD-EST HORIZON

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

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 80 ans.

Montant de l'investissement : 260 000 €. Sur la base d'un rendement immobilier de 7,40%.

foncières & territoires
SCPI NORD-EST HORIZON

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 distockage.
+ CIRJET, premier intervenant sur le marché français des infrastructures télécoms des opérateurs.
+ LA VENCE, restaurant traditionnel.

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

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

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



Acquisition d'un local d'activité neuf de 438 m².
Locataire : AS FLUID, spécialisé dans la mise en mouvement des fluides auprès des industriels.
Délai terme de 9 ans à compter d'avril 2018.
Prix : 440.000 € acte en mains.
Sur la base d'une rentabilité brute de 7,80%.



AS FLUID
Fluide en mouvement

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 qui, encore de la réalité virtuelle.
Surface : 368 m².
Bâtiment classé

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

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



Zoom sur...
des locaux commerciaux



Annecy : local commercial de 139 m² et 12 places de parking souterraines loués à AramisAuto.com, leader de la vente d'automobiles sur internet.
Montant de l'investissement : 480.000 € Acte En Mains.
Sur la base d'un rendement immobilier de 7,90%.



Roussillon RN7 : murs commerciaux, parkings et 22 garages.
Surface : 885 m². Locataire : SIKKENS, leader mondial de la fabrication de lésures et vernis.
Montant de l'investissement : 1.267.000 € acte en mains.
Sur la base d'un rendement immobilier de 8,80%.

Pourquoi une fusion ?

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

Les 3 SCPI ont la même stratégie d'investissement.

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

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

L'objectif de la fusion est :

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

Synthèse de l'opération de fusion

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

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

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

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

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

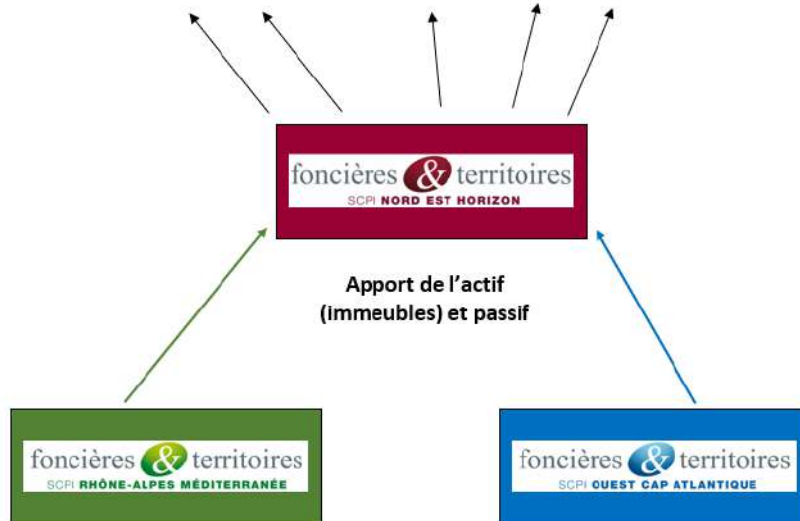
- 1 part de RHONE ALPES MEDITERRANEE pour 0,99 part nouvelle de NORD EST HORIZON,
 - 1 part de OUEST CAP ATLANTIQUE pour 0,96 part nouvelle de NORD EST HORIZON.
- Les frais liés à l'opération de fusion sont prélevés sur une « prime de fusion », ce qui n'a pas d'impact sur le résultat de SCPI NORD EST HORIZON « fusionnée » en 2019.

Ces frais comprennent notamment :

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

- La validation du traité de fusion présenté ci-après devra être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire des 3 SCPI. Les Conseils de Surveillance respectifs ont d'ores et déjà émis un avis positif au vote favorable de cette fusion.
- La fusion portera un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019.

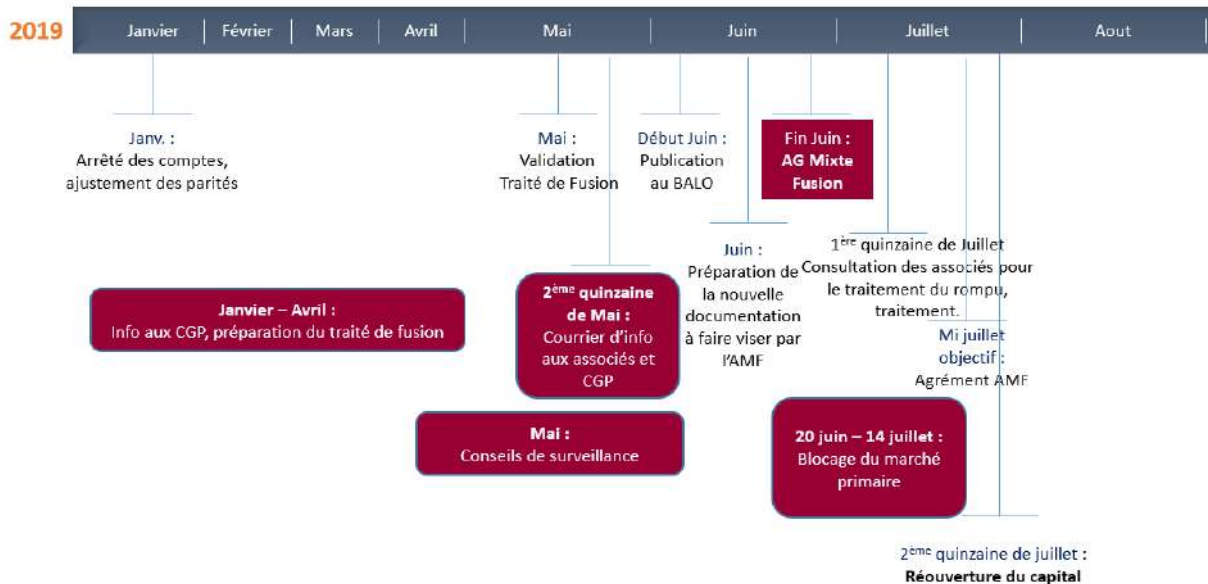
Associés RHONE ALPES MEDITERRANEE reçoivent 0,99 p de « CAP FONCIERES & TERRITOIRES »
 Associés OUEST CAP ATLANTIQUE reçoivent 0,96 p de « CAP FONCIERES & TERRITOIRES »



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



Retro-planning FUSION SCPI



TRAITE DE FUSION

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

1 PRÉSENTATION DES SOCIÉTÉS

A- Caractéristiques Commerciales

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

Il est rappelé l'objet commun des SCPI :

-l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé sur des territoires définis ;

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

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

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

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

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

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

-Les 3 sociétés sont gérées par la même Société de Gestion : Foncières & Territoires :

SAS au capital de 1 000 000 €

Dont le siège social est 22 Avenue Foch CS 90737 54064 NANCY Cedex

RCS Nancy B 412 374 894

Agrément AMF Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 13000031

B- Caractéristiques Particulières

✓ **SCPI NORD EST HORIZON (société absorbante)**

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 SCl 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 1^{er} janvier 2019.

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

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

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

- Proposition d'affectation du résultat 2018 :

Bénéfice de l'exercice	322 047,43 €
Réserves antérieures	142 486,02 €
Total distribuable	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 1^{er} janvier 2019 :

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

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

✓ *SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE*

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

- Proposition d'affectation du résultat 2018 :

Bénéfice de l'exercice	331 409,69 €
Autres réserves	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	<u>134 951,24 €</u>
Acompte de dividendes versés en 2018	<u>77 952,36 €</u>
Solde à affecter	56 998,88 €
Acompte de dividendes à verser (T4)	<u>35 231,84 €</u>
Autres réserves	21 767,04 €

- Distribution d'acompte de dividendes

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

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

*Nantes : lot de bureaux loués à 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 €
<i>Constructions</i>	<i>5 620 000 €</i>
<i>Titres de participation</i>	<i>1 337 865 €</i>
ACTIF CIRCULANT	273 551 €
<i>Créances</i>	<i>126 883 €</i>
<i>Disponibilités</i>	<i>146 668 €</i>
Total actif transmis à NORD EST HORIZON	7 231 416 €
PASSIF	363 889 €
<i>Provisions (PGE)</i>	<i>13 946 €</i>
<i>Dettes financières</i>	<i>209 067 €</i>
<i>Avances et acomptes</i>	<i>10 890 €</i>
<i>Dettes financ fisc sociales</i>	<i>65 337 €</i>
<i>Dettes sur immobilisations</i>	<i>64 650 €</i>
Total passif transmis à NORD EST HORIZON	363 889 €
ACTIF NET transmis à NORD EST HORIZON	6 867 527 €

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

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

ACTIF IMMOBILISE	3 255 000 €
<i>Constructions</i>	<i>3 255 000 €</i>
ACTIF CIRCULANT	271 692 €
<i>Créances</i>	<i>42 482 €</i>
<i>Disponibilités</i>	<i>228 829 €</i>
<i>Charges const. d'avance</i>	<i>381 €</i>
Total actif transmis à NORD EST HORIZON	3 526 692 €
PASSIF	702 962 €
<i>Dettes financières</i>	<i>667 847 €</i>
<i>Dettes financ fisc sociales</i>	<i>35 115 €</i>
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	<u>9 691 257 €</u>

3. RÉMUNÉRATION 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 des dites distributions.

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

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

C – Prime de fusion

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

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

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés, soit 9 621 257 € et le montant définitif de l'augmentation de capital de NORD EST HORIZON qui résulte du rapport d'échange retenu après prise en compte, dans le cadre de la gestion des rompus, du choix des associés de RHONE ALPES 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 €
	<hr/> 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 réglementation 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 entraîne 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 À LA RÉALISATION DÉFINITIVE 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 MEDITERRANNE 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 MEDITERRANNE 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 PROPRIÉTÉ ET DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

OUEST CAP ATLANTIQUE et RHONE ALPES MEDITERRANNE 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 MEDITERRANNE 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. PROPRIÉTÉ DES APPORTS ET ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

9. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA FUSION

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

- NORD EST HORIZON prendra les biens et droits apportés dans l'état où ils se trouvent à la date de réalisation sans pouvoir exercer de recours quel qu'il soit contre RHONE ALPES MEDITERRANEE ou OUEST CAP ATLANTIQUE ;
- NORD EST HORIZON a tous pouvoirs à compter de la date de réalisation pour intenter ou défendre à toutes actions judiciaires anciennes ou nouvelles ;
- NORD EST HORIZON acquittera toutes les contributions, primes et charges 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. DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

A – RHONE ALPES MEDITERRANEE

RHONE ALPES MEDITERRANEE déclare :

- n’avoir jamais été en état de faillite, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et qu’elle n’a jamais demandé le bénéfice d’un règlement amiable,
- que son patrimoine n’est menacé d’aucune confiscation ou d’aucune mesure d’expropriation,
- que son patrimoine n’est grevé d’aucun privilège, hypothèque, nantissement ou autre gage, autres que ceux mentionnés en Annexe 4,
- 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. MARCHÉ 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. RÉGIME FISCAL

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

A – TVA

La Fusion emportant transmission d’une universalité totale de biens entre assujettis redevables de la TVA, la Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent que l’opération entre dans le champ d’application de l’article 257 bis du Code général des impôts, qui dispense de TVA les livraisons de biens et les prestations de services réalisées entre redevables de la TVA, lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d’apport à une société, d’une universalité totale ou partielle de biens.

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

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

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

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

B – Droits d'enregistrement

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

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

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

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

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

C – Contribution de sécurité immobilière

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

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

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

D – Impôts directs

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

✓ Plus et moins-values sur les actifs apportés

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

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

Associés soumis au régime fiscal des plus-values des particuliers

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

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

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

Le calcul de la plus ou moins-value sur les parts de sociétés civiles immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés apportées sera déterminé selon les règles définies par le Conseil d'Etat dans ses décisions Quemener et Baradé (CE, 9 mars 2005 n° 248825).

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 250 000 €.

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

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

Associés personnes morales passibles de l'IS

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

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

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

– par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire (résidents personnes physiques de l'Espace Economique Européen hors Lichtenstein),

– ou par une restitution, soit partielle pour les porteurs assujettis non-résidents, taxables au taux de 19 % ou 28%, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales résidentes de France soumises aux BIC, BA, BNC ou à l'IS).

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

✓ *Plus-values d'échanges de parts*

Associés soumis au régime fiscal des plus-values des particuliers

L'échange de parts auquel donne lieu la Fusion bénéficie de plein droit d'un sursis d'imposition qui dispense le contribuable de souscrire une déclaration au titre de l'année d'échange à condition que la soulte reçue par ce dernier n'excède pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus en échange.

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

Associés personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

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

✓ *Rompus*

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

13. DISPOSITIONS DIVERSES

A – Conseil de surveillance

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

B – Formalités de publicité par NORD EST HORIZON

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

A cet effet, elle fera notamment procéder :

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

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

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

C – Remise des titres

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

D – Frais et droits

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

E – Election de domicile

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

F – Pouvoirs pour les formalités

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

G – Lois

La Fusion est soumise à la loi française.

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

Fait à

Le

ANNEXES AU TRAITE DE FUSION

ANNEXE 1 – ETAT DES ACTIFS

SCPI NORD EST HORIZON

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

SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE

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

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

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

ANNEXE 2 – DETAIL DES VALEURS DE REALISATION



VALEURS SCPI RHÔNE-ALPES MEDITERRANEE 31/12/2018

Nombre de parts au 31/12/2018 : 29142

COMOFI Art L 214-109 (à envoyer à AMF pour le 15/05 RGAMF Art 422-225)

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

VALEURS SCPI NORD EST HORIZON 31/12/2018

Nombre de parts au 31/12/2018 : 25029

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

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

VALEURS SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE 31/12/2018

Nombre de parts au 31/12/2018 : 12312

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

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

ANNEXE 3 – CALCUL DE PARITE

PARITE NORD EST HORIZON / RHONE ALPES MEDITERRANEE

Le calcul de la parité est réalisé en comparant pour NORD EST HORIZON et RHONE ALPES MEDITERRANEE les valeurs de réalisations issues des valeurs d'expertises et des comptes clos au 31/12/2018.

Il n'est pas fait mention d'une valeur de rendement car NORD EST HORIZON et RHONE ALPES MEDITERRANEE distribuent le même dividende (et projettent de verser le même sur les années à venir compte tenu de la même politique d'investissement)

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

PARITE NORD EST HORIZON/ OUEST CAP ATLANTIQUE

Le calcul de la parité est réalisé en comparant pour NORD EST HORIZON et OUEST CAP ATLANTIQUE les valeurs de réalisations issues des valeurs d'expertises et des comptes clos au 31/12/2018.

Il n'est pas fait mention d'une valeur de rendement car NORD EST HORIZON et OUEST CAP ATLANTIQUE distribuent le même dividende (et projettent de verser le même sur les années à venir compte tenu de la même politique d'investissement)

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

ANNEXE 4 – MODALITES DE TRAITEMENT DES ROMPUS

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

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

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

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

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

3. CAS PARTICULIER DES INDIVISIONS

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

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

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

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

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

ANNEXE 5 – LISTE DES PRIVILEGES ET PUBLICATIONS

24/05/2019

Etat d'endettement

ETAT D'ENDETTEMENT

RHONE ALPES MEDITERRANEE

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

Imprimer

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DELIVRE ET CERTIFIE 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 GREFFIER DE LYON :

MR THERAULT Régis
2 Place Gaillon 69002 LYON

Commander l'état d'endettement

MME GUITTIER Anne-Sophie
2 Place Gaillon 69002 LYON

Commander l'état d'endettement

24/05/2019

Etat d'endettement

ETAT D'ENDETTEMENT

NORD EST HORIZON

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

Imprimer

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DELIVRE ET CERTIFIE 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	FICHER 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 décaissements	23/05/2019
Biens inaliénables	23/05/2019
Nantissements des parts de société civile	23/05/2019

24/05/2019

Etat d'endettement

ETAT D'ENDETTEMENT

OUEST CAP ATLANTIQUE

824 686 892 R.C.S. NANTES
Greffe du Tribunal de Commerce de NANTES

Imprimer

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

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

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

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

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

BRIGNAIS AGEMETRA

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

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

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

SALON DE PROVENCE

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

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

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

SIKKENS

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

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

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

ARAMIS

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

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

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

CAP SUD 1

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

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

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

CAP SUD 2

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

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE CENT QUATORZE MILLE EUROS (414.000,00 EUR)

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

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE**IMBRIKA**

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

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix 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 1^{er} mars 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 7 mars 2018 volume 2018P numéro 3610.

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

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

EUROPA

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

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

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

AVIS FAVORABLE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans son rapport que vous retrouvez dans le rapport annuel 2018, le Président du Conseil de Surveillance de SCPI NORD EST HORIZON 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
des SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE
par la SCPI NORD EST HORIZON**

Mesdames, Messieurs les associés de la SCPI NORD EST HORIZON,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) NORD EST HORIZON 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 des SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE par la SCPI NORD EST HORIZON, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange arrêté dans le projet de traité de fusion par les représentants de la société FONCIERES & TERRITOIRES, société de gestion des trois SCPI concernées par l'opération de fusion absorption. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions 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. PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 Contexte de l'opération

La société de gestion FONCIERES & TERRITOIRES, commune aux trois SCPI, RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE (ci-après dénommées « les Sociétés Absorbées ») 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.

1.2 Présentation des sociétés en présence

FONCIERES & 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

SCPI NORD EST HORIZON (société absorbante)

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

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

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.

SCPI RHONE ALPES MÉDITERRANÉE (société absorbée)

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

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

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.

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE (société absorbée)

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

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.

1.3 Description de l'opération

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

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2019. Toutes les opérations actives et passives, faites par les deux Sociétés Absorbées depuis le 1^{er} janvier 2019 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la Société Absorbante. Les parts nouvelles de NORD EST HORIZON créées en rémunération de la fusion porteront jouissance au 1^{er} janvier 2019, étant toutefois précisé que 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.

2. VERIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS ATTRIBUEES AUX PARTS DES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION**2.1 Méthodes d'évaluation et valeurs relatives attribuées aux actions des sociétés parties au projet de traité de fusion**

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

- 235,66 € par part pour la SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE,
- 229,35 € par part pour la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE,
- 239,05 € par part pour la SCPI NORD EST HORIZON.

Ces valeurs attribuées aux parts correspondent à la valeur vénale du patrimoine, majorée de la valeur nette des autres actifs - y compris les participations dans les SCI - et passifs, déterminée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2018 par la société de gestion, examinés par les Conseils de surveillance s'étant tenus respectivement le 15 mai 2019, le 23 mai 2019 et le 28 mai 2019 respectivement pour la SCPI NORD EST HORIZON, la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE. La valeur vénale du patrimoine est une valeur d'expertise déterminée annuellement par un expert indépendant.

Les comptes 2018 de la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE ont été certifiés par SEGECO AUDIT le 31 mai 2019, les comptes 2018 de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE ont été certifiés par MAZARS le 12 juin 2019 et nous avons certifié les comptes de la SCPI NORD EST HORIZON le 07 juin 2019.

La méthode de détermination de la valeur relative attribuée aux parts fait l'objet d'une présentation détaillée aux paragraphes 2-B (pour RHONE ALPES MEDITERRANEE) et 2-C (pour OUEST CAP ATLANTIQUE) et dans l'annexe 2 du projet de traité de fusion.

Sur cette base, le rapport d'échange calculé par votre société de gestion ressort à :

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

Conformément à l'article R.214-154 du Code Monétaire et Financier, dans le cas où un associé des Sociétés Absorbées ne pourrait obtenir en échange de ses parts le nombre entier de parts de NORD EST HORIZON, il pourra recevoir :

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

Le versement complémentaire ou 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 €.

En contrepartie des apports effectués par les Sociétés Absorbées, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI NORD EST HORIZON.

La valeur nette des biens apportés par la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE est de 6 867 527 €.
La valeur nette des biens apportés par la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE est de 2 823 730 €.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par les Sociétés Absorbées, soit 9 691 257 € sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2018, et le montant 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 des Sociétés Absorbées entre le versement complémentaire à titre de souscription et le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion. Celle-ci sera inscrite au passif du bilan de la SCPI NORD EST HORIZON et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux.

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

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier que les valeurs attribuées aux parts des trois 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 ;
- Nous avons apprécié le caractère adéquat de la méthode suivie pour déterminer le rapport d'échange proposé ;
- Concernant les valeurs de réalisation utilisées pour déterminer le rapport d'échange, nous nous sommes assurés que celles-ci correspondaient aux valeurs de réalisation figurant dans les comptes au 31 décembre 2018 des SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE certifiés respectivement par SOGECO AUDIT et MAZARS, et ceux de la SCPI NORD EST HORIZON que nous avons certifiés ;
- Nous avons pris connaissance des rapports d'expertise immobilière établis par les experts indépendants en vue d'évaluer les actifs des trois SCPI au 31 décembre 2018, et procédé par sondage, à la revue critique des méthodologies de valorisation ainsi que des hypothèses retenues par ces experts ;
- Nous avons obtenu communication du registre des associés des trois SCPI et vérifié le nombre de parts existantes au 31 décembre 2018 ;
- Nous avons vérifié l'exactitude arithmétique du calcul de la parité retenue ;
- Nous avons obtenu de la part de la société de gestion la confirmation qu'il n'existe pas, jusqu'à la date de ce rapport, de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

3. APPRECIATION DU CARACTERE EQUITABLE DU RAPPORT D'ECHANGE PROPOSE

Sur la base des valeurs relatives attribuées aux parts des trois SCPI, à savoir :

- 235,66 € par part pour la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE,
- 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 :

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

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

4. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 0,99 part de la SCPI NORD EST HORIZON pour 1 part de la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et 0,96 part de la SCPI NORD EST HORIZON pour 1 part de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE présente un caractère équitable.

Fait à Vandoeuvre-lès-Nancy, le 13 juin 2019

BATT AUDIT

Pascal FRANCOIS

Commissaire aux Comptes

**Rapport du Commissaire aux Comptes sur la valeur des apports
dans le cadre de l'opération de fusion absorption
des SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE
par la SCPI NORD EST HORIZON**

Mesdames, Messieurs les associés de la SCPI NORD EST HORIZON,

SCPI NORD EST HORIZON
22 avenue Foch
54000 Nancy

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) NORD EST HORIZON 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 valeur des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption des SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE par la SCPI NORD EST HORIZON, étant précisé que notre appréciation sur la rémunération des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

L'actif net apporté par les SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE a été arrêté dans le projet de traité de fusion par les représentants de la société FONCIERES & TERRITOIRES, société de gestion des trois SCPI concernées par l'opération de fusion absorption. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

La société de gestion FONCIERES & TERRITOIRES, commune aux trois SCPI, RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE (ci-après dénommées « les Sociétés Absorbées ») 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.

1.2 Présentation des sociétés en présence

FONCIERES & TERRITOIRES (société de gestion)

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

SCPI NORD EST HORIZON (société absorbante)

SCPI créée le 06/01/2014 (1ère immatriculation au greffe de tribunal de Commerce de Nancy) et a obtenu son visa de distribution AMF le 14/02/2014, initialement sous le nom de SCPI GRAND EST.
Un nouveau visa de distribution a été obtenu le 29/07/2016 suite au changement de nom de la SCPI en NORD EST HORIZON et l'élargissement du territoire sur lequel elle investit.
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.

SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE (société absorbée)

SCPI créée le 20/01/2014 (1ère immatriculation au greffe de tribunal de Commerce de Lyon) et a obtenu son visa de distribution AMF le 18/02/2014, initialement sous le nom de SCPI RHONE ALPES.
Un nouveau visa de distribution a été obtenu le 20/02/2016 suite au changement de nom de la SCPI en RHONE ALPES MÉDITERRANÉE et l'élargissement du territoire sur lequel elle investit.
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.

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE (société absorbée)

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

1.3 Description de l'opération

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

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2019. Toutes les opérations actives et passives, faites par les deux Sociétés Absorbées depuis le 1^{er} janvier 2019 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la Société Absorbante. Les parts nouvelles de NORD EST HORIZON créées en rémunération de la fusion porteront jouissance au 1^{er} janvier 2019, étant précisé que 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.

Pour la valorisation des apports, a été retenue la valeur estimée du patrimoine déterminée dans l'état du patrimoine des SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE, SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE et SCPI NORD EST HORIZON, figurant dans les comptes au 31 décembre 2018, et calculée conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Cette valeur reflète l'actif net au 31 décembre 2018 des SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE, SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE et SCPI NORD EST HORIZON, après imputation de l'ensemble des distributions versées au cours de l'exercice. Nous rappelons qu'elle prend en compte la valeur de réalisation des immeubles détenus en direct, résultant d'une expertise immobilière indépendante au 31 décembre 2018 et de la quote-part des actifs nets réévalués des sociétés détenues par les SCPI, augmentée de la valeur nette des autres actifs et passifs.

Les rapports d'expertise ont été établis par la société CBRE Valuation pour la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE, GALTIER Valuation pour la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE et GALTIER Valuation pour la SCPI NORD EST HORIZON.

1.4 Présentation des apports

1.4.1 Description des apports de RHONE ALPES MEDITERRANEE

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

ACTIF IMMOBILISE	6 957 865 €
<i>Constructions</i>	5 620 000 €
<i>Titres de participation</i>	1 337 865 €
ACTIF CIRCULANT	273 551 €
<i>Créances</i>	126 883 €
<i>Disponibilités</i>	146 668 €
Total actif transmis à NORD EST HORIZON	7 231 416 €
PASSIF	363 889 €
<i>Provisions (PGE)</i>	13 946 €
<i>Dettes financières</i>	209 067 €
<i>Avances et acomptes</i>	10 890 €
<i>Dettes financières fiscales sociales</i>	65 337 €
<i>Dettes sur immobilisations</i>	64 650 €
Total passif transmis à NORD EST HORIZON	363 889 €
ACTIF NET transmis à NORD EST HORIZON	6 867 527 €

1.4.2 Description des apports de OUEST CAP ATLANTIQUE

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

ACTIF IMMOBILISE	3 255 000 €
<i>Constructions</i>	3 255 000 €
ACTIF CIRCULANT	271 692 €
<i>Créances</i>	42 462 €
<i>Disponibilités</i>	228 829 €
<i>Charges constatées. d'avance</i>	381 €
Total actif transmis à NORD EST HORIZON	3 526 692 €
PASSIF	702 962 €
<i>Dettes financières</i>	667 847 €
<i>Dettes financières fiscales sociales</i>	35 115 €
Total passif transmis à NORD EST HORIZON	702 962 €
ACTIF NET transmis à NORD EST HORIZON	2 823 730 €

1.4.3 Caractéristiques de l'opération

En contrepartie des apports effectués par les SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI NORD EST HORIZON dont le montant définitif ne sera connu qu'à l'expiration du délai d'exercice du choix donné aux porteurs de parts d'arrondir le nombre de parts reçues au nombre supérieur (moyennant un versement complémentaire en numéraire par l'associé) ou au nombre inférieur (moyennant le remboursement du rompu par la SCPI NORD EST HORIZON).

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par les Sociétés Absorbées, soit 9 691 257 € sur la base des comptes au 31 décembre 2018, et le montant définitif de l'augmentation de capital de NORD EST HORIZON constituera la prime de fusion.

La SCPI NORD EST HORIZON reprendra les engagements de toute nature des SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE, SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE, décrits au paragraphe 9 du projet de traité de fusion.

2. DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à :

- Contrôler la réalité des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs pris en charge par la Société Absorbante ;
- Prendre connaissance des rapports d'expertise immobilière établis par les experts indépendants en vue d'évaluer les actifs des trois SCPI au 31 décembre 2018, et procéder par sondage, à la revue critique des méthodologies de valorisation ainsi que des hypothèses retenues par ces experts ;
- Vérifier que les valeurs vénales prises en compte pour valoriser les actifs immobiliers correspondent aux valeurs issues des rapports d'expertises immobilières ;
- Vérifier que la valorisation des apports correspond à la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle ressort des comptes annuels 31/12/2018 certifiés par le commissaire aux comptes de la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et par le commissaire aux comptes de la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE.
- Vérifier jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

3. CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que la valeur globale des apports des SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE s'élevant à 9 691 257 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, que l'actif net apporté par les Sociétés Absorbées est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la SCPI NORD EST HORIZON augmentée de la prime de fusion.

Fait à Vandoeuvre-lès-Nancy, le 13 juin 2019

BATT AUDIT

Pascal FRANCOIS

Commissaire aux Comptes

LES RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

(Approbation des termes et conditions du traité de fusion, approbation de l'évaluation des apports, fusion absorption de RHONE ALPES MEDITERRANEE et 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 de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE 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, 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, 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 leurs missions de Commissaires à la fusion conformément à l'article L. 214–111 du Code monétaire et financier ;

– des comptes sociaux de NORD EST HORIZON pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'arrêtés par la Société de Gestion et certifiés par le Commissaire aux Comptes de NORD EST HORIZON et approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle de la SCPI ;

– des comptes sociaux de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'arrêtés par la Société de Gestion et certifiés par les Commissaires aux Comptes de GEMMEO et approuvés par l'assemblée générale ordinaire annuelle des SCPI ;

décide, d'approuver :

– dans toutes ses dispositions, le Traité de Fusion aux termes duquel RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE font apport à NORD EST HORIZON, à titre de fusion-absorption, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant leurs patrimoines, ledit apport prenant effet d'un point de vue comptable et fiscal rétroactivement au 1er janvier 2019,

– conformément à l'article L. 214–113 du Code monétaire et financier, la valeur nette des apports en nature effectués par RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE au bénéfice de NORD EST HORIZON, tels que ces apports figurent dans le Traité de Fusion, à savoir un montant net de 9 691 257 euros,

– sous réserve de la réalisation des conditions suspensives figurant au Traité de Fusion, l'attribution aux associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE de parts sociales nouvelles de NORD EST HORIZON, et ce à raison de :

*0,99 part sociale nouvelle pour 1 part sociale de RHONE ALPES MEDITERRANEE transmise au titre de la Fusion (la "Parité de Fusion"),

*0,96 part sociale nouvelle pour 1 part sociale de OUEST CAP ATLANTIQUE transmise au titre de la Fusion (la "Parité de Fusion"),

– conformément à l'article R. 214–154 du Code monétaire et financier, la méthode de traitement des rompus dont les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE viendraient à être titulaires dans le cadre de la réalisation de la Fusion compte tenu de la Parité de Fusion, en application des termes et conditions du Traité de Fusion et en particulier de son annexe « Modalités de traitement des rompus »,

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

- d’augmenter le capital social de NORD EST HORIZON par création de nouvelles parts d’un montant nominal unitaire de 200 euros ; le nombre de nouvelles parts ainsi créées correspondant au nombre entier de parts de NORD EST HORIZON auquel les associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ont droit sur la base de la Parité de Fusion (l’“Augmentation de Capital Minimale”),

- d’autoriser la Société de Gestion Foncières & Territoires, en complément de l’Augmentation de Capital Minimale, à procéder à une augmentation de capital complémentaire, par création de parts nouvelles de NORD EST HORIZON d’une valeur nominale unitaire de 200 euros chacune, afin de permettre aux associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE disposant de rompus et souhaitant verser un complément en espèces, de recevoir, dans les conditions prévues au Traité de Fusion et conformément aux dispositions de

l’article R. 214-154 du Code monétaire et financier, un nombre entier de parts de NORD EST HORIZON (l’“Augmentation de Capital Complémentaire”),

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

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

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

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

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

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

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

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

- imputer sur la prime de fusion l’ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la Fusion ;
- imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la Fusion du chef de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision;

- imputer sur cette prime la reconstitution du “report à nouveau” à hauteur d’un montant total en euros pour l’ensemble des parts nouvellement créées de l’entité fusionnée calculé en fonction du nombre de parts sociales nouvelles effectivement créées ;

- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2018 provenant de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Augmentation de Capital Complémentaire, pouvoirs pour constater la réalisation de l'Augmentation de Capital définitive, réalisation de la Fusion, pouvoirs à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance,

- 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 de RHONE ALPES MEDITERRANEE, OUEST CAP ATLANTIQUE et NORD EST HORIZON exerçant la mission de Commissaires à la fusion conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier,

prend acte

- de l'approbation des comptes de la SCPI pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 par l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés de la SCPI,
- de l'adoption de la première résolution ci-avant portant sur l'approbation de l'ensemble des termes et conditions du Traité de Fusion, de la valeur d'apport et plus généralement de la Fusion, ainsi que de l'Augmentation de Capital Minimale,
- de l'approbation des comptes de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 par leurs assemblées générales ordinaire annuelles respectives,
- de l'approbation par l'Assemblée Générale extraordinaire des associés de RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE de l'ensemble des termes et conditions du Traité de Fusion, de la valeur d'apport, et plus généralement de la Fusion,

constate en conséquence que la Fusion sera définitivement réalisée 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 de l'Augmentation de Capital Définitive,

donne en conséquence tous pouvoirs à la Société de Gestion Foncières & Territoires pour :

- procéder à l'Augmentation de Capital Complémentaire autorisée aux termes de la première résolution ci-avant,
- arrêter le montant définitif de la prime de fusion et de l'Augmentation de Capital Complémentaire autorisée aux termes de la première résolution ci-avant,
- constater la réalisation de l'Augmentation de Capital Complémentaire et en conséquence arrêter le montant de l'Augmentation de Capital Définitive,
- constater dès lors la levée de la dernière condition suspensive stipulée au Traité de Fusion et en conséquence prendre acte de la réalisation de la Fusion, arrêter la date de réalisation de la Fusion conformément aux dispositions du Traité de Fusion et à la première résolution qui précède,
- modifier en conséquence l'article 6 (Capital Social) des statuts de NORD EST HORIZON,
- plus généralement, procéder à toutes constatations, communications et formalités qui se révéleraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de la Fusion.

TROISIÈME RÉSOLUTION*(Modification des statuts, nomination de censeurs)*

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

après avoir pris connaissance,

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

– du rapport spécial du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale,

rappelle que dans l'hypothèse où les première et deuxième résolutions seraient adoptées, **la Société de Gestion sera autorisée à modifier les articles suivants des statuts** de NORD EST HORIZON :

- l'article 6 - Capital social :

- ajout du paragraphe suivant

Aux termes des décisions de l'Assemblée Générale extraordinaire de la Société en date du 26 juin 2019 et de la décision de la Société de Gestion de la Société en date du [XXX] 2019, le capital social a été porté à [montant à déterminer au terme du traitement des rompus] euros, par la création de [montant à déterminer au terme du traitement des rompus] parts nouvelles d'une valeur nominale de 200 euros chacune, toutes entièrement libérées, résultant de la fusion absorption des Sociétés RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE par la Société.

- Modification du dernier paragraphe

Le capital social maximum statutaire est fixé à 100 000 000 € (cent millions d'euros)

- l'article 8 – Augmentation et réduction du capital

- Modification du 1er paragraphe

Le capital social peut être augmenté, en une ou plusieurs fois, à un montant maximal de 100 000 000 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

décide, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion objet des première et deuxième résolutions ci-dessus, **de modifier l'article 21 des statuts** en ajoutant à la fin dudit article le paragraphe suivant :

5. Collège de Censeurs issu de la fusion

Aux termes de l'opération de fusion intervenue entre la Société et les SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE, l'Assemblée Générale de la Société procédera à la désignation d'un collège de quatre censeurs (personnes physiques ou personnes morales), deux issus du Conseil de Surveillance de OUEST CAP ATLANTIQUE et deux issus du Conseil de Surveillance de RHONE ALPES MEDITERRANEE.

Les censeurs sont nommés pour une durée prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le collège de censeurs étudie les questions que le Conseil de Surveillance soumet, pour avis, à son examen. Les censeurs assistent aux séances du Conseil de Surveillance et prennent part aux délibérations avec voix consultative seulement, sans que toutefois leur absence puisse affecter la validité des délibérations.

Les censeurs sont convoqués aux séances du Conseil de Surveillance dans les mêmes conditions que les membres du Conseil de Surveillance.

Les censeurs auront droit au remboursement de leurs frais dans les mêmes conditions que celles applicables aux membres du Conseil de Surveillance.

décide, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion objet des première et deuxième résolutions ci-dessus, **de désigner, en qualité de censeurs**, pour une durée d'une année prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

Jean Bernard NUIRY

Olivier DUQUENNE

Michel CATTIN

PRPHI représentée par Philippe ROUAULT

décide, dans l'hypothèse où les première et deuxième résolutions seraient adoptées, **de modifier la dénomination sociale de la Société en CAP FONCIERES & TERRITOIRES et décide de modifier l'article 3 des statuts** comme suit :

La société a pour dénomination : **CAP Foncières & Territoires**

QUATRIÈME RÉOLUTION

(Nomination d'un co-Commissaire aux Comptes)

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

décide, sous réserve de la réalisation définitive de la Fusion objet des première et deuxième résolutions ci-dessus, de nommer la société MAZARS, 4 rue Edith Piaf 44800 SAINT HERBLAIN, représentée par Arnaud LE NEEN, Commissaire aux Comptes de SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE, en tant co-Commissaire aux Comptes avec le Commissaire aux Comptes de NORD EST HORIZON, la société BATT AUDIT, 25 rue du Bois de la Champelle 54500 VANDOEUVRE LES NANCY, représentée par Pascal FRANCOIS.

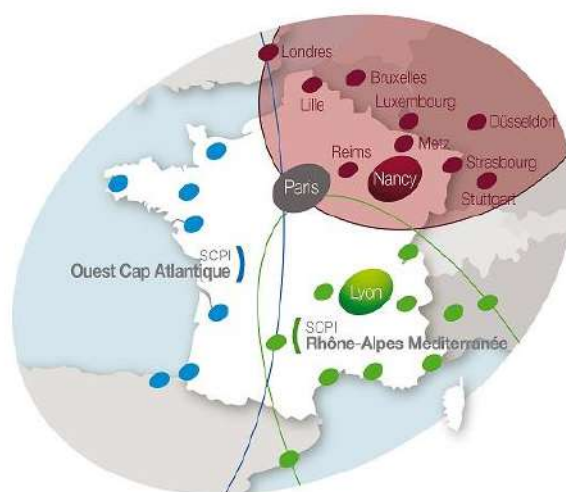
MAZARS est ainsi nommé pour une durée de 6 années prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

CINQUIÈME RÉOLUTION

(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 NORD EST HORIZON

SCPI NORD EST HORIZON

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 22 Avenue Foch CS 90737 54064 NANCY
RCS Nancy B 412 374 894
Visa AMF – SCPI N° 16-13 du 29 juillet 2016

FONCIERES & TERRITOIRES

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

www.foncières-et-territoires.com

Tel : 09 70 650 410
