

foncières  territoires
— SCPI **GRAND EST**

RAPPORT ANNUEL 2014





SOMMAIRE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....	P.3
SCPI GRAND EST.....	P.4
RAPPORT DE GESTION.....	P.5
LE MOT DU GERANT.....	P.5
CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI GRAND EST.....	P.7
DIRECTIVE AIFM ET DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE.....	P.10
DONNEES FINANCIERES.....	P.11
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	P.21
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	P.22
LES RESOLUTIONS.....	P.24

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Foncières & Territoires est la marque commerciale de la société FD Patrimoine. Née en 1997 autour d'un modèle économique participatif, Foncières & Territoires a pour objet de permettre aux investisseurs et aux épargnants d'investir de façon collective sur **des actifs immobiliers de proximité**.

Président : Frédéric DURAND

Directeur Général : Laurence NICOLAS

Et des équipes de professionnels qui sont implantées au cœur des territoires sur NANCY, STRASBOURG et LYON : Foncières & Territoires et sa filiale A2I : 17 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)

Adhérente ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)

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

CONFORMITÉ AMF DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le 1^{er} octobre 2013, **Foncières & Territoires** obtient auprès de l'**AMF** (Autorité des Marchés 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.

SCPI GRAND EST



Au 31/12/2014, les associés sont au nombre de...

35

Immatriculée au ...

Greffe de Nancy le 6 janvier 2014

Son siège social est situé

22 avenue Foch 54000 NANCY

Capital social au 31 décembre 2014

1 878 000 €

Capital maximum

5 000 000 €

Territoire d'intervention



Commissaires aux Comptes

BATT AUDIT
Monsieur Pascal FRANCOIS
25 rue du Bois de la Champelle
54500 VANDOEUVRE LES NANCY

Experts immobiliers

GALTIER EXPERTISES
595 avenue André Malraux
54602 VILLERS LES NANCY CEDEX

Conseil de Surveillance

Jean-Luc CHEVRY Président
ALPTIS (JP. BABEY)
Christian CACCIUTTOLO
Pierre-Olivier DEFOUG
Patrick LECOMTE
NUMA INVESTISSEMENT (P. WOLFF)
SOGEQUARE (S. BAUDOIN)
Éric STREIT

Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITY SERVICES

RAPPORT DE GESTION

LE MOT DU GERANT

SCPI GRAND EST : COLLECTER, INVESTIR ET GERER AU CŒUR DES TERRITOIRES

2014 est le premier exercice de la SCPI GRAND EST avec un visa de distribution obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le 14 février 2014.

Cette première année a été l'occasion pour votre société de gestion de mettre en place un réseau de partenaires afin de débiter la collecte Grand Public, mais également de rechercher les premiers investissements de notre SCPI GRAND EST.

La spécificité de notre SCPI est le territoire « Grand-Est » puisqu'il regroupe l'intégralité des régions LORRAINE, ALSACE et FRANCHE-COMTE mais également une partie des régions CHAMPAGNE-ARDENNE et BOURGOGNE.

Nos investissements immobiliers sont situés sur ce vaste territoire, et aurons la possibilité d'investir, le cas échéant, chez nos voisins européens : ALLEMAGNE, BELGIQUE, LUXEMBOURG.

La stratégie d'Investissement est qualitative et centrée sur 3 axes principaux :

- Des bureaux Haute Qualité Environnementale loués à de bonnes signatures,
- Des locaux commerciaux idéalement placés,
- Des locaux d'activités adossés à des baux commerciaux « longue durée ».

UNE APPROCHE DIFFERENTE DANS UNE DEMARCHE D'INVESTISSEMENT PROACTIVE.

Notre SCPI Grand Est débute ses investissements dans un marché où les valeurs ont baissé, gage de plus-values potentielles intéressantes. Dans ce contexte d'investissement favorable, nous comptons également créer de la valeur par effet de levier emprunt à hauteur de 30 %, couplé à des taux historiquement bas.

Nos équipes, implantées au cœur des territoires concernés, ont une parfaite connaissance du marché local facilitant le sourcing d'actifs immobiliers et nous permettant de saisir les opportunités tout en accompagnant les PME régionales dans leur développement.

Pour 2015 nous affichons un objectif de collecte de 5 millions d'euros avec principalement des investissements de petite taille, à l'exemple de nos premiers investissements, situés entre 200 000 et 1 million d'euros afin de parfaitement sécuriser le démarrage de notre SCPI GRAND EST sur un grand nombre de locataires.

Le sourcing et la gestion de ces nombreuses « petites lignes » sont possibles grâce la présence de nos équipes implantées au cœur des territoires.

Plusieurs dossiers d'investissement sont à l'étude sur Strasbourg, Reims et Metz.

Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, puis des rapports des Commissaires aux Comptes.

Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation, ils sont présentés selon les dispositions du plan comptable des SCPI.



CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI GRAND EST

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2014

Total de souscriptions : 1 878 000 €

-dont capital : 1 578 400 €

-dont prime d'émission : 299 600 €

Nombre de parts : 7 892

Nombre d'associés : 35

Valeur de part : 250 €

LE PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

SCPI GRAND EST a acquis deux lots dans un immeuble haute qualité environnemental neuf sur NANCY au cours de l'exercice 2014 :



Le 17 septembre 2014 : un lot de bureaux de 546m² 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 %*.



Le 28 novembre 2014 : des locaux commerciaux de 111 m² à NANCY, loués à AMPLIFON dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes au taux de 8,30% brut*.



**(loyer / investissement d'origine)*

GESTION LOCATIVE

Le locataire POLE EMPLOI est entré dans les locaux le 14 novembre 2014

Le locataire AMPLIFON a pris possession de ses locaux le 1^{er} décembre 2014

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2014

Superficie globale (m ²)	657
Superficie vacante (m ²)	0
Taux d'occupation physique annuel	100%
Taux d'occupation financier annuel	100%

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

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

SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

	Surface totale au 31.12.2014	Surfaces vacantes au 31.12.2014
SOLVAY « Pôle Emploi » à NANCY 	546 m ²	0 m ²
« AMPLIFON » à NANCY 	111 m ²	0 m ²
TOTAL SCPI	657 m²	0 m²

PARTS DE LA SCPI GRAND EST

Date de création : 6 janvier 2014
 Date d'ouverture au public : 14 février 2014 (visa n° 14-03)
 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
2014	1 578 400 €	1 023 000 €	7 892	35	102 300 €	250 €

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

PRIX DE LA PART	AU 31.12.2014
Prix de souscription au 31.12.2014	250 €
Variation du prix de la part	-
Dividende brut versé au titre de l'année 2014	-
Rentabilité de la part depuis la date d'ouverture au public	-
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM	-

EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Absence de marché secondaire (1^{ère} année)

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
2014	0	0	0	n/a	n/a

DIRECTIVE AIFM ET DÉSIGNATION D'UN DÉPOSITAIRE

La transposition en droit français de la Directive 2011/31/UE du 8 juin 2011 dite « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) a eu pour objectif de normer au niveau européen les agréments et la surveillance des sociétés de gestion, toujours en vue de protéger les épargnants.

Cette Directive a également modifié les règles de gestion des SCPI en permettant notamment :

& Au niveau du patrimoine immobilier

- Une gestion immobilière assouplie : de nouvelles acquisitions possibles (VEFA, parts de SCI, passeport européen...) et facilitées (il n'est plus nécessaire de faire valider les acquisitions et cession d'actifs en assemblée générale)
- La possibilité d'une rotation du patrimoine plus rapide (délai de conservation des actifs rapporté à 5 ans et possibilité de céder le patrimoine dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI)
- Des plafonds de travaux rehaussés
- Un mandat d'expert immobilier allongé (5 ans)

& Au niveau de la gestion administrative

- La diffusion des documents légaux aux épargnants par voie électronique désormais possible
- Les ordres de cession de parts sont désormais limités dans le temps
- Le conseil de surveillance est renouvelé plus fréquemment (3 ans)
- La désignation d'un dépositaire

Foncières & Territoires s'est mise en conformité avec cette réglementation européenne en obtenant son agrément le 30 septembre 2014.

Dans le cadre de la mise en place de cette réglementation européenne, Foncières & Territoires a du désigner un dépositaire pour chaque SCPI sous gestion.

Après consultation de plusieurs intervenants de place, **SOCIETE GENERALE SECURITY SERVICES** a été désignée en tant que dépositaire de SCPI GARND EST.

Ses principales missions sont :

- veiller au suivi des flux de liquidités de la SCPI (souscriptions, acquisitions, loyers, règlements) sur l'ensemble des comptes ouverts.
- suivre et attester de l'inventaire des actifs sous gestion (immeubles et actifs financiers)
- contrôler de manière générale la régularité des décisions prises pour le compte de la SCPI, et notamment la bonne application des procédures et du contrôle interne.

DONNEES FINANCIERES

EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2014	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	18 555 €	85,26%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	3 209 €	14,74%
Produits divers	-	-
TOTAL REVENUS (1)	21 764 €	
Commission de gestion*	0 €	
Autres frais de gestion	15 051 €	69,15%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	
Charges locatives non récupérables	-	
Sous total charges externes	15 051 €	
Amortissement net		
- Patrimoine	0 €	
- Autres	0€	
Provisions nettes (2)		
- Pour travaux	0€	
- Autres	0 €	
Sous total des charges internes	0 €	
TOTAL CHARGES (1)	15 051 €	69,15%
Résultat courant	6 713 €	30,85%
▪ Variation report à nouveau	n/a	
▪ Variation autres réserves	n/a	
▪ Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	n/a	
▪ Revenus distribués après prélèvement	n/a	

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

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

*** La société de gestion a renoncé à percevoir des honoraires de gestion sur le premier exercice**

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31.12.2014
Fonds collectés	1 878 000€
+ Cessions d'immeubles	0 €
+ Emprunts bancaires	300 000 €
+ Divers	-
- Commission de souscription	187 800 €
- Achat d'immeubles	1 403 361 €
- Frais d'acquisition (non récupérables – prélevés sur la prime d'émission)	11 867 €
- Divers prélevés sur la prime d'émission	14 932 €
=	Sommes restant à investir 560 040 €

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2014	Par part Exercice 2014
I – Compte de résultat		
Produits de l'activité immobilière (loyers)	18 555 €	2,35 €
Excédent brut d'exploitation	- 20 656 €	- 2,62 €
Résultat de l'exercice	6 713 €	0,85 €
II – Valeurs bilantielles		
Capital social	1 578 400 €	200 €
Total des capitaux propres	1 670 114 €	211,62 €
Immobilisations locatives	1 403 361 €	177,82 €
III – Patrimoine		
Valeur comptable	1 670 114 €	211,62 €
Valeur de réalisation	1 796 752 €	227,67 €
Valeur de reconstitution	1 824 292 €	231,16 €

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).

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

	Valeurs bilantielles		Valeurs estimées	
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+	1 403 361 €	+	1 530 000 €
Immobilisations en cours	+	-	+	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	+	-	+	-
Frais de recherche des immeubles	+	-	+	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+	-	+	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	-	+	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	+	1 403 361 €	+	1 530 000 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+	-	+	-
Immobilisations incorporelles	+	-	+	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	-	+	-
Immobilisation financières	+	-	+	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	-	+	-
Autres créances	+	71 986 €	+	71 986 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	-	+	-
Fonds de remboursement	+	-	+	-
Autres disponibilités	+	581 941 €	+	581 941 €
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-	306 245 €	-	306 245 €
Dettes d'exploitation	-	36 530 €	-	36 530 €
Dettes diverses	-	44 400 €	-	44 400 €
TOTAL II	+	266 752 €	+	266 752 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	-	+	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	-	+	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III		0 €		0 €
Capitaux propres comptables		1 670 114 €		
Valeur estimée du patrimoine				1 796 752 €

ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectatio n résultat N-1	Autres mouvement s	Situation de clôture
Capital			1 578 400 €	1 578 400 €
Capital souscrit			1 578 400 €	1 578 400 €
Capital en cours de souscription			-	-
Primes d'émission			85 001 €	85 001 €
Primes d'émission			299 600 €	299 600 €
Primes d'émission en cours de souscription			-	-
Prélèvement sur prime d'émission			- 214 599 €	- 214 599 €
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			-	-
Report à nouveau			-	-
Résultat de l'exercice			6 713 €	6 713 €
Résultat de l'exercice			6 713 €	6 713 €
Acomptes sur distribution			-	-
Total général			1 670 114 €	1 670 114 €

COMPTÉ DE RÉSULTAT

PRODUITS		TOTAL
Produits de l'activité immobilière		18 555 €
Dont loyers de vos immeubles	17 392 €	
Dont charges refacturées	1 163 €	
Dont autres produits	-	
Autres produits d'exploitation		214 599 €
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	187 800 €	
Dont transferts de charges sur prime d'émission	26 799 €	
Produits financiers		3 209 €
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	3 209 €	
Produits exceptionnels		-
Indemnités reçues des assurances pour divers sinistres	-	
Article 700, refacturé aux locataires	-	
TOTAL PRODUITS		236 363 €

COMpte DE Résultat (SUITE)

CHARGES		TOTAL
Charges immobilières		632 €
Charges récupérables auprès des locataires	632 €	
Grosses réparations couvertes par des provisions	-	
Travaux d'entretien et de réparation	-	
Impôts et taxes	-	
Honoraires de relocation	-	
Primes d'assurances	-	
Honoraires divers	-	
Charges d'exploitation de la société		214 512 €
Rémunération de la gérance	0 €	
Frais bancaires	250 €	
Frais sur emprunt	2 100 €	
Frais de garantie bancaire*	13 655 €	
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	4 000 €	
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	2 100 €	
Cotisation ASPIM	0 €	
Redevance AMF	0 €	
Rémunération et frais du conseil de surveillance	123 €	
Frais d'assemblée générale et rapport annuel	3 588 €	
CVAE CFE	0 €	
Frais d'actes divers	896 €	
Honoraires de souscriptions prélevés sur la prime d'émission	187 800 €	
Diverses charges de gestion courante	0 €	
Charges financières		2 639 €
Intérêts des emprunts	2 639 €	
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission		11 867 €
Frais de vente prélevés sur la prime d'émission		-
Dotations aux provisions		-
Charges exceptionnelles		-

* Coût lié aux obligations du Code Monétaire et Financier à la création d'une SCPI – uniquement la 1^{ère} année

TOTAL CHARGES	229 650 €
----------------------	------------------

Au TOTAL, LES PRODUITS atteignent	236 363 €
contre un TOTAL DE CHARGES de	229 650 €

Résultat	6 713 €
-----------------	----------------

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Produits de l'exercice	18 555 €
Charges immobilières	- 632 €
PRODUCTION NETTE	+ 17 923 €
Charges d'exploitation de la société	- 38 579 €
E.B.E.	- 20 656 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Autres charges de gestion courante (commissions de souscription)	187 800 €
Transfert de charges d'exploitation	214 559 €
RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)	6 143 €
Produits financiers	3 209 €
Charges financières	- 2 639 €
Résultat net financier	570 €
RESULTAT COURANT	6 713 €
Produits exceptionnels	-
Charges exceptionnelles	-
Résultat net des opérations exceptionnelles	-
RESULTAT NET COMPTABLE	6 713 €

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitation	-	-		
Bureaux	1 218 361 €	1 310 000 €		
Locaux d'activités	-	-		
Commerces	185 000 €	220 000 €		
Entrepôts	-	-		
Résidences pour personnes âgées	-	-		
Cliniques	-	-		
Total	1 403 361 €	1 530 000 €		
Immobilisations en cours				
Habitations	-	-		
Bureaux	-	-		
Locaux d'activités	-	-		
Commerces	-	-		
Entrepôts	-	-		
Résidences pour personnes âgées	-	-		
Cliniques	-	-		
Total	-	-		
Total général	1 403 361 €	1 530 000 €		

TABLEAU DE FINANCEMENT

	N-1	2014
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE		760 000 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice		6 713 €
Cessions d'actifs		-
Régularisation des immobilisations incorporelles		-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		818 400 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes		306 245 €
Dotations aux provisions		-
Dépôts reçus		-
Total des ressources		1 131 358 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables		
Distribution de l'exercice :		
- Solde du dividende de l'exercice précédent		-
- Acomptes sur dividendes de l'exercice		-
- Acomptes sur liquidation d'actifs		-
Acquisitions d'Actifs		1 403 361 €
Reprise d'amortissements et de provisions		-
Dépôts réglés		-
Total des emplois		1 403 361 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE		487 997 €

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2014

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2014
Terrains et constructions locatives	n/a	-	-	1 403 361 €
Amodiations	n/a	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	n/a	-	-	-
Immobilisation en cours	n/a	-	-	-
	n/a			1 403 361 €

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2013	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2014
Provisions pour grosses réparations (1)	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses (2)	-	-	-	-
Provisions pour litiges et risques (2)	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
	n/a	n/a	n/a	n/a
AFFECTATION DU RESULTAT 2013	n/a	n/a	n/a	n/a
Report à nouveau antérieur				
Résultat de l'exercice 2014				
Dividendes versés aux associés				
Report à nouveau				
	n/a	n/a	n/a	n/a

(1) Conformément à la note d'information, les provisions grosses réparations seront applicables à compter de la 2^{ème} année

(2) 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	-	-	-
Créances fiscales	66 484 €	66 484 €	-
Débiteurs divers	5 502 €	5 502 €	-
	71 986 €	71 986 €	-

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	2 327 €	2 327 €		
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	300 000 €	21 123 €	91 049 €	187 828 €
Emprunts et dettes financières divers	3 918 €	3 918 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	34 848 €	34 848 €		
TVA	1 682 €	1 682 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	44 400 €	44 400 €		
	387 175 €	108 298 €	91 049 €	187 828 €

Capital	Valeurs brutes au 31.12.2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2014
Capital souscrit	n/a	-	-	1 578 400 €
Prime d'émission	n/a	-	-	299 600 €
Prélèvement sur prime d'émission	n/a			- 214 599 €
	n/a	-	-	1 663 401 €

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 premier exercice social de la **SCPI GRAND EST** qui s'est clôturé le 31 décembre 2014.

Le Conseil s'est réuni chaque trimestre (27 janvier, 22 avril, 17 juillet et 13 octobre 2014) afin d'échanger avec la société de gestion sur la stratégie de développement de notre SCPI.

Lors de 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 trimestriel : trésorerie, placements, financements, relations avec l'Autorité des Marchés Financiers et contrôle interne.

Votre Conseil de Surveillance s'est également réuni le 9 avril 2015 pour examiner les comptes de l'exercice 2014.

Le rapport annuel de Foncières & Territoires vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative et la gestion des immeubles ainsi que les perspectives pour l'année 2015.

Les premiers investissements effectués, dans un immeuble neuf et certifié Haute Qualité Environnementale(HQE) sur le Plateau de Haye à Nancy, sont preuve de la gestion de qualité et prudentielle de votre épargne.

En effet, je vous rappelle que ces deux premières acquisitions ont été réalisées sur des taux de rendement compris entre 8,30% et 8,90% acte en mains, avec des signatures de qualité et des baux fermes de 6 et 9 ans

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

SCPI GRAND EST ayant débuté ses premiers investissements en octobre 2014, la Société de Gestion a prévu de verser les premiers dividendes au premier trimestre 2015.

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.

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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31/12/14)

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la Société S.C.P.I. GRAND EST, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications et les informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion FD PATRIMOINE. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société GALTIER EXPERTISES, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale constitutive du 13 décembre 2013.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 – Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2 – Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans l'annexe, votre Société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (notamment Règlement CRC n°99-06). 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 – Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 établi par la Société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Vandœuvre-lès-Nancy, le 11 mai 2015

BATT AUDIT

Pascal FRANCOIS

Commissaire aux Comptes

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

Il vous appartient 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 avons été avisés des conventions suivantes visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

▪ **Commission de souscription**

Société de gestion : FD PATRIMOINE

Nature et modalités :

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts de votre Société concernant la rémunération de la Société de gestion, il est prévu une commission de souscription au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation et d'exécution des programmes d'investissements. Elle est fixée à 10 % hors taxes du prix de souscription, prime d'émission incluse.

A ce titre, votre Société a supporté sur l'exercice 2014 une somme de 187 800 €.

▪ **Commission de gestion**

Société de gestion : FD PATRIMOINE

Nature et modalités :

La rémunération de la Société de gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI et la gestion de la trésorerie est fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, en vertu de l'article 19 des statuts de votre Société.

Pour l'exercice 2014, cette commission se chiffre à 1 739 € mais n'a pas été facturée par votre Société de gestion.

Fait à Vandœuvre-lès-Nancy, le 11 mai 2015

BATT AUDIT

Pascal FRANCOIS

Commissaire aux Comptes

LES RESOLUTIONS

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 2014 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 2014.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

- Bénéfice de l'exercice	6 713,42 €
- Solde à affecter	6 713,42 €
- Autres réserves	6 713,42 €

Suite à cette affectation le solde du compte « autres réserves » est créditeur de 6 713,42 €.

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'élevaient, au 31 décembre 2014, à :

-	Valeur comptable	1 670 114 €	Soit 211,62 € par part
-	Valeur de réalisation	1 796 752 €	Soit 227,67 € par part
-	Valeur de reconstitution	1 824 292 €	Soit 231,16 € 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 2015.

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.

foncières  territoires
— SCPI **GRAND EST**

SCPI GRAND EST

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : 22 avenue Foch CS 90737 54064 Nancy Cedex
RCS Nancy B 799 481 817
Visa AMF – SCPI N° 14-03 en date du 14 février 2014

FONCIERES & TERRITOIRES

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

www.foncieres-et-territoires.com

03 83 36 44 55
