

foncières  territoires
SCPI **NORD EST HORIZON**

RAPPORT ANNUEL
2016





SOMMAIRE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....	P. 4
SCPI NORD EST HORIZON.....	P. 5
ZOOM SUR LES ACTIFS.....	P. 6
RAPPORT DE GESTION.....	P. 9
LE MOT DU GERANT.....	P. 9
NOUVELLE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT A COMPTER DE 2016	P. 10
EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE.	P. 13
CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI NORD EST HORIZON	P. 14
DONNEES FINANCIERES.....	P. 19
COMPTES ANNUELS.....	P. 21
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	P. 29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	P. 30
LES RESOLUTIONS.....	P. 32

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)

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.

ZOOM SUR LES ACTIFS



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%.

Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs



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



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%.

Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs





Zoom sur...

un espace de coworking

Parc Européen de l'Entreprise
à **Strasbourg** 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, accueillant à proximité les entreprises suivantes : Fidal, KPMG, DTZ, Crédit Agricole, Daikin, CAM BTP, Sopra. Montant de l'investissement : 235 000 € pour un rendement immobilier de 8%.

Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs

RAPPORT DE GESTION

LE MOT DU GERANT

L'année 2016 est une nouvelle année record pour la collecte des SCPI dont les chiffres clefs sont les suivants :

- collecte 2016 : 5,562 milliards d'euros
- capitalisation des SCPI : 43,524 milliards d'euros
- nombre de SCPI : 178
- nombre de société de gestion : 28*

*Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF)

Votre société de gestion **FONCIERES & TERRITOIRES** fait partie des 28 acteurs de la SCPI avec sous gestion 3 SCPI :

- **NORD EST HORIZON** avec un visa de distribution AMF délivré le 14/02/2014 et actualisé le 29/07/2016.
- **RHONE ALPES MEDITERRANEE** avec un visa de distribution AMF délivré le 18/02/2014 et actualisé le 20/12/2016.
- **OUEST CAP ATLANTIQUE** créée 20/12/2016 avec un visa de distribution AMF délivré le 24 mars 2017.
-

Ces beaux chiffres sont à rapporter aux performances du marché de l'immobilier d'entreprise en France en 2016 avec des stocks de locaux qui ont diminué sur l'ensemble des territoires.

Ces bonnes performances sont essentiellement liées à :

- un effet BREXIT sur le marché parisien,
- une accélération de la demande de la part des entreprises pour s'installer dans des locaux respectueux de l'environnement, modernes et à faible coût d'utilisation,
- un nouveau mode de consommation des bureaux (co-working, télétravail),
- des taux d'intérêts très bas qui ont dynamisé l'acquisition de locaux par des entreprises utilisatrices,
- une dynamique en marche des nouvelles métropoles et régions qui commence à porter ses fruits. Nous pouvons citer comme exemple le marché de bureaux en région, hors Paris-Ile de France, qui dépasse les 2 millions de m² loués ou vendus sur 2016, à comparer avec le marché de Paris-Ile de France à 2, 4 millions m²,
- la dynamique du commerce et de la distribution sur internet avec l'ouverture de points de vente multicanaux pour ces acteurs du commerce d'internet et de nouveau locaux à usage de logistique pour la distribution.

Dans cet environnement favorable notre **SCPI NORD EST HORIZON** clôture son 3^e exercice avec un bilan très positif et une capitalisation dépassant les 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2016.

2016 pour notre SCPI c'est :

- un nouveau nom pour un territoire élargi,
- une parfaite mutualisation avec des actifs de qualité, commerces et bureaux,
- des immeubles neufs et récents avec 6 locataires
- un taux de distribution de 5 % incluant le remboursement de la dette,
- notre SCPI a ainsi pu profiter des faibles taux d'intérêts, la dette représentant 16,52 % de la valeur des actifs au 31/12/2016.

Pour 2017, l'objectif pour votre SCPI est de poursuivre la collecte de capitaux sur un rythme régulier et crescendo qui permettra ainsi de poursuivre la stratégie de développement et d'acquérir de nouveaux immeubles sur le territoire agrandi.

NOUVELLE STRATÉGIE DE DEVELOPPEMENT A COMPTE DE 2016

Nous vous rappelons ci-dessous les évolutions de votre SCPI NORD EST HORIZON approuvées lors de l'assemblée générale mixte du 17 mai 2016 et l'assemblée générale extraordinaire d'octobre 2016 :

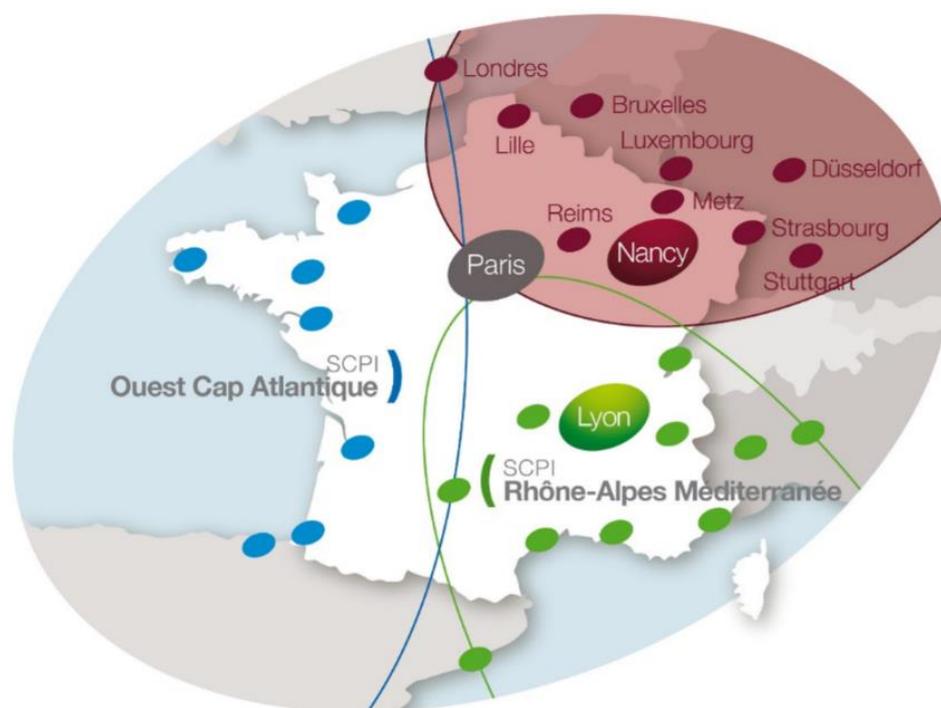
UN NOUVEAU NOM

L'assemblée générale annuelle des associés de la SCPI, réunie le 17 mai 2016, avait voté le changement de dénomination sociale de SCPI GRAND EST pour NORD EST EUROPE.

L'Autorité des Marché Financiers (AMF) ayant rejeté cette nouvelle dénomination sociale, la jugeant trompeuse pour les épargnants, une assemblée générale extraordinaire a été convoquée en octobre et a entériné la nouvelle dénomination à donner à notre SCPI, à savoir :

« NORD EST HORIZON ».

UN NOUVEAU TERRITOIRE



foncières & territoires
SCPI **NORD EST HORIZON**

NORD EST HORIZON a vocation à investir sur les territoires suivants :

En priorité sur :

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

Accessoirement

- Grand-Duché du Luxembourg
- Belgique
- Allemagne
- Pays-Bas
- Royaume-Uni
- Paris et région Ile de France
- Les DOM – TOM
-

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

La souscription minimum a été réduite à **1 000 € soit 4 parts de 250 €** (au lieu de 2 500 € initialement).

Notre SCPI pourra alors toucher une clientèle plus jeune, via notamment internet, mais aussi correspondre à une épargne régulière.

CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE

Le capital maximum statutaire de notre SCPI a été porté à **20 000 000 €** (au lieu de 5 000 000 € initialement).

NOUVEAU NUMERO DE VISA

Suite aux modifications statutaires validées en assemblée générale, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a attribué un nouveau numéro de visa à notre SCPI NORD EST HORIZON : **N° 16-13 du 29 juillet 2016**.

Les statuts et la note d'information ainsi modifiés sont désormais à disposition.

EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

SCPI NORD EST HORIZON a acquis le 11 janvier 2017 un immeuble mixte à usage de bureaux et activité à NANCY HEILLECOURT 1 060 000 € acte en mains sur fonds propres sur la base d'un rendement brut immobilier de 7,65%.



Zoom sur...

un immeuble mixte bureaux/activité

Nancy - Heillecourt



Immeuble mixte
(bureaux/activité)
de 1 010 m².
Locataire : MCI,
anciennement
Johnson Controls,
spécialisé en génie
climatique
et réfrigération
industrielle.
Prix : 1 060 000 €
acte en mains.

Sur la base d'une rentabilité
brute de 7,65%.

CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI NORD EST HORIZON

CARACTERISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2016

Total des souscriptions : 3 144 750 €

-dont capital : 2 591 800 €

-dont prime d'émission : 552 950 €

Nombre de parts : 12 959

Nombre d'associés : 86

Valeur de part : 250 €

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016



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 **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 brut 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 brut de **8% brut***



Multilocataires

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

GESTION LOCATIVE

IMMEUBLE SOLVAY A NANCY

Locataires

Locataires POLE EMPLOI, PHILIPS, AMPLIFON : bonnes relations avec les locataires, satisfaits de leur implantation et des aménagements réalisés de qualité
Nouveau locataire EURODEAL (travail temporaire) à compter du 15 avril 2016 : satisfait de son emménagement dans l'immeuble

Immeuble / Travaux

Copropriété : mise en place de la signalétique suite à l'arrivée des derniers locataires dans l'immeuble

IMMEUBLE LES MUSES A METZ

Locataires

Locataire BANQUE PALATINE : bonnes relations avec le locataire

Immeuble / Travaux

Copropriété mixte (habitation, bureaux, commerces) : mise en place des derniers contrats d'entretien de l'immeuble. Une attention particulière est portée à la maîtrise des charges et maintenir les bonnes relations avec le locataire en place.

IMMEUBLE STRASBOURG/ SCHILTIGHEIM

Locataires

Centre de coworking

A2I : locataire depuis le 1^{er} juin 2016

QUIRVIN COURTAGE : négociation aboutie à compter du 1^{er} février 2017

GFA CONSTRUCTION : négociation aboutie à compter du 1^{er} avril 2017

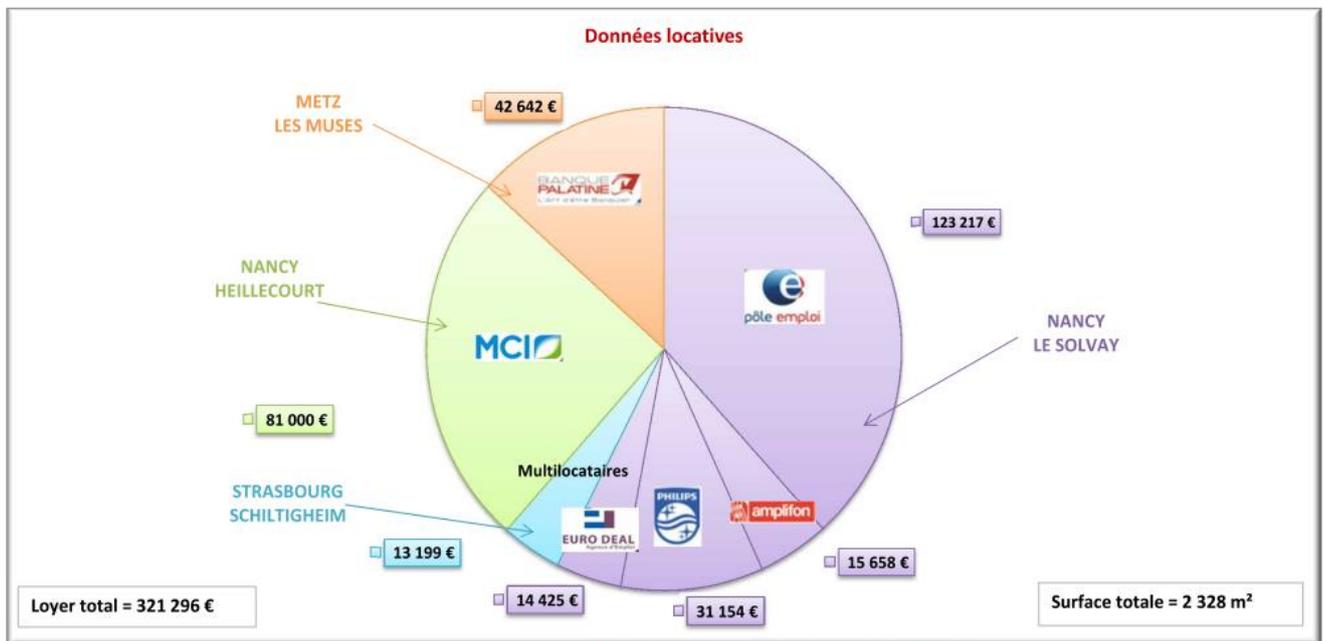
Reste un bureaux à louer, commercialisation en cours.

Immeuble / Travaux

Copropriété : changement de syndic de copropriété au 1^{er} janvier 2017 avec révision complète de l'ensemble des contrats d'entretien de l'immeuble.

Bel immeuble, très bien entretenu que ce soit au niveau des parties communes, des extérieurs et du lot acquis.

PANORAMA DE L'ETAT LOCATIF : PREVISIONNEL 2017



Dates de fin de périodes triennales



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2016

Superficie globale (m ²)	1 318 m²
Superficie vacante (m ²)	59 m ²
Taux d'occupation physique annuel	97,76%
Taux d'occupation financier annuel	98,37%

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers	TOTAL
PARIS						
REGION PARISIENNE						
PROVINCE	92,17%	7,83%				100%
DOM-TOM						
ETRANGER						
TOTAL	92,17%	7,83%				100%

SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

	Surface totale au 31.12.2016	Surfaces vacantes au 31.12.2016
« POLE EMPLOI » à NANCY	546 m ²	0 m ²
« AMPLIFON » à NANCY	111 m ²	0 m ²
« PHILIPS » à NANCY	200 m ²	0 m ²
« PALATINE » à METZ	220 m ²	0 m ²
« EURODEAL » à NANCY	101 m ²	0 m ²
« CENTRE DE COWORKING » à STRASBOURG	140 m ²	59 m ²
TOTAL SCPI NORD EST HORIZON	1 318 m²	59 m²

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
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 31.12.2016	AU 31.12.2015
Prix de souscription au 31.12.2016	250 €	250 €
Variation du prix de la part	-	-
Dividende brut versé au titre de l'année 2016*	12,51 €	13.35 €
Rentabilité de la part depuis la date d'ouverture au public	5,17%	5.34 %
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM		5.34 %

*tenant compte du délai de jouissance de 3 mois

EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

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

DONNEES FINANCIERES

EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS

(SUR LA BASE DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2016 : 12 959 PARTS)

	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	21,39 €	100%	21,04 €	99,40 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0 €		0,13 €	0,60 %
Produits divers	-		-	
TOTAL REVENUS (1)	21,39 €		21,17 €	
Commission de gestion	1,79 €	8,37%	0 €	
Autres frais de gestion	5,20 €	24,31%	3,76 €	17,76 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,23 €	1,08%	0,10 €	0,47 %
Charges locatives non récupérables				
Sous total charges externes	7,22 €	33,75%	3,86 €	18,23 %
Amortissement net				
- Patrimoine			0 €	
- Autres			0 €	
Provisions nettes (2)				
- Pour travaux	0,54 €	2,52%	0 €	
- Autres			0 €	
Intérêts d'emprunt	1,00 €	4,68%	1,24 €	
Sous total des charges internes	1,54 €	7,20%	1,24 €	5,86 %
TOTAL CHARGES (1)	8,76 €	40,95%	5,10 €	24,10 %
Résultat courant	12,63 €	59,04%	16,07 €	75,91 %
▪ Variation report à nouveau				
▪ Variation autres réserves	2,86 €		0,74 €	

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

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

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31.12.2016	COURANT 2016	TOTAL AU 31.12.2015
Fonds collectés	3 144 750 €	966 750 €	2 178 000 €
+ Cessions d'immeubles	0 €	0 €	0 €
+ Emprunts bancaires	550 000 €	0 €	550 000 €
+ Divers	0 €	- 40 000 €	40 000 €
- Commission de souscription	314 475 €	96 675 €	217 800 €
- Achat d'immeubles	2 701 461 €	213 100 €	2 488 361 €
- Aménagements immeubles	14 947 €	14 947 €	
- Frais d'acquisition (non récupérables – prélevés sur la prime d'émission)	30 586 €	7 000 €	23 586 €
- Divers prélevés sur la prime d'émission	14 932 €	0 €	14 932 €
= Sommes restant à investir	618 349 €	595 028 €	23 321 €

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2016	Par part Exercice 2016	Global Exercice 2015	Par part Exercice 2015
I – Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière	277 135 €	21,39 €	191 386 €	21,04 €
Excédent brut d'exploitation	176 614 €	13,63 €	144 846 €	15,93 €
Résultat de l'exercice	163 704 €	12,63 €	146 221 €	16,08 €
II – Valeurs bilantielles				
Capital social	2 591 800 €	200,00 €	1 818 400 €	200,00 €
Total des capitaux propres	2 902 907 €	224,00 €	1 965 719 €	216,20 €
Immobilisations locatives	2 716 409 €	209,62 €	2 488 361 €	273,69 €
III – Patrimoine				
Valeur comptable	2 902 907 €	224,00 €	1 965 719 €	216,20 €
Valeur de réalisation	3 131 478 €	241,65 €	2 187 358 €	240,58 €
Valeur de reconstitution	3 195 900 €	246,62 €	2 232 718 €	245,57 €

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

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

	Au 31 décembre 2016		Au 31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 2 701 461 €	+ 2 938 000 €	+ 2 488 361 €	+ 2 710 000 €
Installations et agencements	+ 14 947 €			
Immobilisations en cours	+	+	+	-
Charges à répartir sur pls exercices				
Commissions de souscription	+	+	+	-
Frais de recherche des immeubles	+	+	+	-
TVA non récup. sur immob. locatives	+	+	+	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	+	+	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 6 980 €	- 6 980 €	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	+ 2 709 429 €	+ 2 931 020 €	+ 2 488 361 €	+ 2 710 000 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	-
Immobilisations incorporelles	+	+	+	-
Immobilisations corporelles d'exploit.	+	+	+	-
Immobilisation financières	+	+	+	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 24 735 €	+ 24 735 €	+	-
Autres créances	+ 63 315 €	+ 63 315 €	+ 52 723 €	+ 52 723 €
Prov. pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	-
Fonds de remboursement	+	+	+	-
Autres disponibilités	+ 652 045 €	+ 652 045 €	+ 141 274 €	+ 141 274 €
Provisions générales pour risques et charges				
	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 515 619 €	- 515 619 €	- 586 432 €	- 586 432 €
Dettes d'exploitation	- 30 999 €	- 30 999 €	- 70 206 €	- 70 206 €
Dettes diverses	- 0 €	- 0 €	- 60 000 €	- 60 000 €
TOTAL II	+ 193 477 €	+ 193 477 €	- 522 641 €	- 522 641 €
Comptes de régularisation actif passif				
Charges constatées d'avance	+	-	+	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	-	+	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	0 €	0 €	0 €	0 €
Capitaux propres comptables	2 902 907 €		1 965 720 €	
Valeur estimée du patrimoine		3 124 497 €		2 187 359 €

ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	+ 1 818 400 €		+ 773 400 €	+ 2 591 800 €
Capital souscrit	+ 1 818 400 €		+ 773 400 €	+ 2 591 800 €
Capital en cours de souscription			-	-
Primes d'émission	+ 103 555 €		+ 89 675 €	+ 193 230 €
Primes d'émission	+ 359 600 €		+193 350 €	+ 552 950 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-256 045 €		- 103 675 €	- 359 720 €
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	+ 6 713 €	+ 37 051 €	-	+ 43 764 €
Report à nouveau	-	-	-	-
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	+ 146 221 €	- 146 221 €	+ 163 704 €	+ 163 704 €
Acomptes sur distribution	- 109 170 €	+ 109 170 €	- 89 591 €	- 89 591 €
Total général	+ 1 965 719 €	0 €	+ 937 188 €	+2 902 907 €

COMPTE DE RESULTAT

PRODUITS	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Produits de l'activité immobilière	277 135 €	191 386 €
Dont loyers de vos immeubles	232 509 €	176 292 €
Dont charges refacturées	44 627 €	15 094 €
Dont autres produits		-
Autres produits d'exploitation	103 744 €	41 498 €
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	96 675 €	30 000 €
Dont transferts de charges sur prime d'émission	7 000 €	11 446 €
Dont produits divers de gestion courante	69 €	52 €
Produits financiers	0 €	1 148 €
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	-	1 148 €
Produits exceptionnels		-
Indemnités reçues des assurances pour divers sinistres		-
Article 700, refacturé aux locataires		-
TOTAL PRODUITS	380 879 €	234 032 €

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)

CHARGES	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Charges immobilières	63 412 €	14 211 €
Charges récupérables auprès des locataires	31 375 €	7 344 €
Grosses réparations couvertes par des provisions	6 980 €	-
Travaux d'entretien et de réparation	2 988 €	867 €
Impôts et taxes	14 261 €	6 000 €
Honoraires de relocation	425 €	-
Primes d'assurances	383 €	-
Honoraires divers	7 000 €	-
Charges d'exploitation de la société	140 854 €	62 329 €
Rémunération de la gérance	23 252 €	0 €
Frais bancaires	1 126 €	643 €
Frais sur emprunt	-	1 200 €
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	7 000 €	7 000 €
Honoraires d'expertise du patrimoine immobilier	2 300 €	2 600 €
Honoraires dépositaire	5 000 €	4 999 €
Cotisation ASPIM	1 389 €	1 667 €
Redevance AMF	-	1 500 €
Rémunération et frais du conseil de surveillance	-	0 €
Frais d'assemblée générale et rapport annuel	2 180 €	0 €
CVAE CFE	1 395 €	1 000 €
Frais d'actes divers	518 €	11 719 €
Honoraires de souscriptions prélevés sur la prime d'émission	96 675 €	30 000 €
Diverses charges de gestion courante	19 €	1 €
Charges financières	12 909 €	11 271 €
Intérêts des emprunts	12 909 €	11 271 €
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	7 000 €	11 446 €
Frais de vente prélevés sur la prime d'émission	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Charges exceptionnelles	-	-

TOTAL CHARGES	217 175 €	87 811 €
----------------------	------------------	-----------------

RESULTAT	163 704 €	146 221 €
-----------------	------------------	------------------

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Produits de l'exercice	277 135 €	191 386 €
Charges d'exploitation de la société, impôts et taxes	- 100 592 €	- 46 539 €
E.B.E.	176 543 €	144 846 €
Dotations aux provisions d'exploitation	6 980 €	-
Autres charges de gestion courante (comm. de souscription)	96 694 €	30 001 €
Transfert de charges d'exploitation	103 675 €	41 446 €
Produits divers de gestion courante	69 €	52 €
RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)	176 614 €	156 344 €
Produits financiers	-	1 148 €
Charges financières	12 909 €	- 11 271 €
Résultat net financier	+ 12 909 €	- 10 123 €
RESULTAT COURANT	163 704 €	146 221 €
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Résultat net des opérations exceptionnelles	-	-
RESULTAT NET COMPTABLE	163 704 €	146 221 €

RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitation			-	-
Bureaux (y compris aménagements)	2 531 409 €	2 708 000 €	2 303 361 €	2 490 000 €
Locaux d'activités			-	-
Commerces	185 000 €	230 000 €	185 000 €	220 000 €
Entrepôts			-	-
Résidences pour personnes âgées			-	-
Cliniques			-	-
Total	2 716 409 €	2 938 000 €	2 488 361 €	2 710 000 €
Immobilisations en cours				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activités	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
Résidences pour personnes âgées	-	-	-	-
Cliniques	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Total général	2 716 409 €	2 938 000 €	2 488 361 €	2 710 000 €

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2016	2015
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	20 235 €	487 997 €
<i>Ressources de l'exercice</i>		
Bénéfice de l'exercice	163 704 €	146 221 €
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	773 400 €	240 000 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	70 814 €	280 187 €
Dotations aux provisions	6 980 €	-
Dépôts reçus		
Total des ressources	1 014 898 €	666 408 €
<i>Emplois de l'exercice</i>		
Variation des valeurs réalisables		
Distribution de l'exercice :		
- Solde du dividende de l'exercice précédent		-
- Acomptes sur dividendes de l'exercice	89 591 €	109 170 €
- Acomptes sur liquidation d'actifs		-
Acquisitions d'Actifs	228 047 €	1 085 000 €
Solde d'actifs à régler	-	60 000 €
Reprise d'amortissements et de provisions	-	-
Dépôts réglés		-
Total des emplois	317 638 €	1 134 170 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	717 495 €	20 235 €

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2016

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2016
Terrains et constructions locatives	2 488 361 €	213 100 €		2 701 461 €
Amodiations	-			
Agencements, aménagements sur construction	-	14 947 €		14 947 €
Immobilisation en cours	-			
	2 488 361 €	228 047 €		2 716 408 €

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2015	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2016
Provisions pour grosses réparations (1)	-	6 980 €	-	6 980 €
Provisions pour créances douteuses (2)	-	-	-	
Provisions pour litiges et risques (2)	-	-	-	
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	

(1) Conformément à la note d'information, les provisions grosses réparations sont 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	24 735 €	24 735 €	
Créances fiscales	9 744 €	9 744 €	
Débiteurs divers	53 571 €	53 571 €	
	88 050 €	88 050 €	

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	2 267 €	2 267 €		
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	485 508 €	37 204 €	158 980 €	289 324 €
Emprunts et dettes financières divers	27 843 €	27 843 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25 890 €	25 890 €		
Dettes fiscales	5 058 €	5 058 €		
Groupes et associés	39 €	39 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-		
Autres dettes	12 €	12 €		
	546 617 €	98 313 €	158 980 €	289 324 €

Capital	Valeurs brutes au 31.12.2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2016
Capital souscrit	1 818 400 €	773 400 €		2 591 800 €
Prime d'émission	359 600 €	193 350 €		552 950 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 256 045 €	-103 675 €		- 359 720 €
	1 921 955 €	863 075 €		2 785 030 €

Affectation du résultat 2016	
Résultat 2016	163 704 €
Réserves antérieures (résultat 2015)	43 764 €
Total distribuable	207 468 €
Acomptes de dividendes versés (T1,T2,T3)	- 89 591 €
Solde à affecter	117 877 €
Acompte de dividendes à verser (T4)	- 37 255 €
Autres réserves	80 622 €

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 3^{ème} exercice social de la **SCPI NORD EST HORIZON** qui s'est clôturé le 31 décembre 2016.

Le Conseil s'est réuni les 12 janvier, 14 mars et 24 novembre 2016, et le 27 avril cette année 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

La Société de Gestion a réuni le Conseil de Surveillance le 27 avril 2017 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et examiner les comptes de l'exercice 2016.

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 2016.

L'année passée a été une année importante pour notre SCPI avec des territoires d'investissement élargis, une augmentation de capital et un nouveau nom.

Les investissements de qualité sélectionnés ont permis à notre société de distribuer 5% de dividendes sur l'année, intégrant une quote part de dette, taux 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.

Comme l'impose la réglementation l'impose à l'issue des 3 premiers exercices, nous arrivons au terme de notre premier mandat. Au cours de l'Assemblée générale, nous procéderons au renouvellement de l'intégralité du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et leur engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de gestion. Le Conseil doit être composé de 7 à 9 membres. 8 candidats se sont manifestés, nous vous proposons de conserver un Conseil de 8 membres.

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 31/12/16)

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société S.C.P.I. NORD EST HORIZON, 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 FONCIERES & TERRITOIRES. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société GALTIER EXPERTISES.

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 9 mai 2017

BATT AUDIT

Pascal FRANCOIS

Commissaire aux Comptes

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31/12/16)

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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Fait à Vandœuvre-lès-Nancy, le 9 mai 2017

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 2016 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 2016.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	163 704,45 €
Réserves antérieures (résultat 2015)	43 764,45 €
Total distribuable	207 468,90 €
Acomptes de dividendes versés en 2016	89 591,25 €
Solde à affecter	117 877,65 €
Acompte de dividendes à verser (T4)	37 255,50 €
Autres réserves	80 622,15 €

Suite à cette affectation le solde du compte « autres réserves » est créditeur de 80 622,15 €.

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 2016, à :

-	Valeur comptable	2 902 907 €	Soit 224,00 € par part
-	Valeur de réalisation	3 131 478 €	Soit 241,65 € par part
-	Valeur de reconstitution	3 195 900 €	Soit 246,62 € 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 2017.

HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'expiration du mandat à l'issue de la présente assemblée de l'ensemble des membres du conseil de surveillance, conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, élit en remplacement les 8 personnes figurant dans la liste ci-dessous et ayant reçu le plus grand nombre de voix, pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2020, appelée à statuer sur les comptes de 2019.

Liste des candidats :

Associés personnes physiques

Serge ARDUINI

Né le 22/08/1950

Domicilié : 31 rue de Nantes 54180 Heillecourt

Profession : Retraité (cadre commercial)

Détenant : 70 parts

Christian CACCIUTTOLO (membre sortant)

Né le 23/04/1959

Domicilié : 8 rue Pasteur 95240 Cormeilles en Parisis

Profession : Chef d'entreprise

Détenant : 155 parts

Jean-Luc CHEVRY (membre sortant)

Né le 17/10/1953

Domicilié : 12 chemin du Rupt d'Adoué

54690 Lay St Christophe

Profession : Expert-Comptable

Détenant : 90 parts

Evelyne COURTOIS, née DEIBER

Née le 25/09/1947

Domiciliée : 3 impasse Plein Soleil 54130 Saint Max

Profession : Retraîtée (pharmacienne)

Détenant : 40 parts en nue-propiété

Pierre-Olivier DEFOUG (membre sortant)

Né le 01/08/1969

Domicilié : 4 rue Basse 57800 Bening-lès-St-Avoid

Profession : Directeur Général

Détenant : 50 parts

Patrick LECOMTE (membre sortant)

Né le 31/07/1954

Domicilié : 16 rue de la Croix Gagnée 54000 Nancy

Profession : Chef d'entreprise

Détenant : 100 parts

Associés personnes morales

ALPTIS ASSURANCES (membre sortant)

Représentée par Jean-Paul BABEY

Siège social : 25 cours Albert Thomas

69003 Lyon

RCS Lyon 335 244 489

Détenant : 445 parts

Objet social : Courtage et gestion

d'assurances

NUMA INVESTISSEMENTS (membre sortant)

Représentée par Patrick WOLFF

Siège social : 2 rue Georges de la Tour

54000 Nancy

RCS Nancy 342 182 797

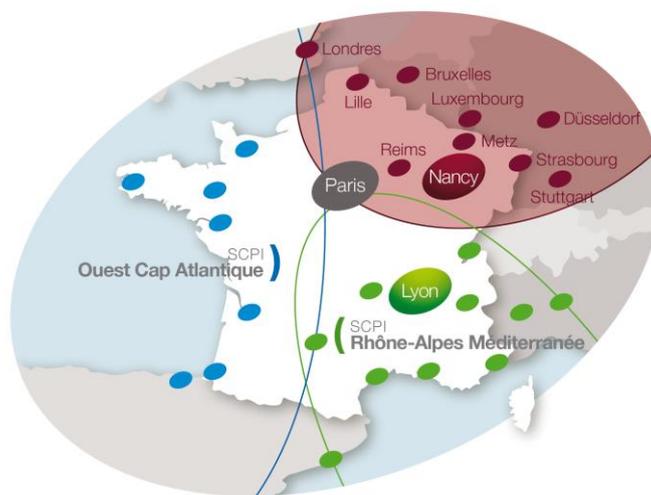
Détenant : 223 parts

Objet social : Acquisition et aménagement de

terrains

NEUVIEME 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 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.foncieres-et-territoires.com

Tel : **09 70 650 410**
