

foncières  territoires  
SCPI **NORD EST HORIZON**

# RAPPORT ANNUEL 2017





# SOMMAIRE

---

<b>ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....</b>	<b>P. 3</b>
<b>SCPI NORD EST HORIZON.....</b>	<b>P. 4</b>
<b>ZOOM SUR LES ACTIFS.....</b>	<b>P. 5</b>
<b>RAPPORT DE GESTION.....</b>	<b>P. 10</b>
LE MOT DU GERANT.....	P. 10
CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI NORD EST HORIZON .....	P. 13
<b>DONNEES FINANCIERES.....</b>	<b>P. 19</b>
<b>COMPTES ANNUELS.....</b>	<b>P. 21</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>P. 30</b>
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....</b>	<b>P. 31</b>
<b>LES RESOLUTIONS.....</b>	<b>P. 35</b>

# 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

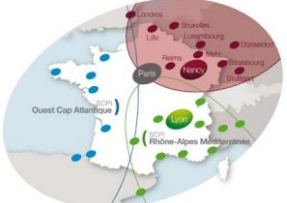
Le 1<sup>er</sup> octobre 2013, **Foncières & Territoires** a obtenu auprès de l'**AMF** (Autorité des Marchés Financiers) l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 13000031.

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.

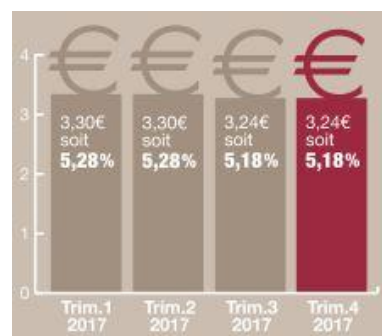
## CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 CONSEIL.

# SCPI NORD EST HORIZON

Au 31/12/2017, les associés sont au nombre de...	129
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 2017	4 551 500 €
Capital maximum	20 000 000 €
Territoire d'intervention	
Commissaires aux Comptes	BATT AUDIT
Experts immobiliers	GALTIER VALUATION
Conseil de Surveillance	<p><b>Jean-Luc CHEVRY Président</b>  <b>ALPTIS ASSURANCES (JP. BABEY)</b>  <b>Christian CACCIUTTOLO</b>  <b>Pierre-Olivier DEFOUG</b>  <b>Patrick LECOMTE</b>  <b>NUMA INVESTISSEMENTS (P. WOLFF)</b>  <b>Serge ARDUINI</b>  <b>Evelyne COURTOIS</b></p>
Dépositaire	SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Distributions trimestrielles 2017



## 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 m<sup>2</sup>.  
Locataire :  
Banque Palatine  
(durée ferme 6 ans).  
Montant de  
l'investissement :  
550 000 €HT.  
Sur la base  
d'un rendement  
immobilier de  
7,72%.





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%.



Zoom sur...

## un immeuble mixte bureaux/activité

Nancy - Heillecourt



Immeuble mixte (bureaux/activité) de 1 010 m<sup>2</sup>.  
 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%.





Zoom sur...  
un espace de coworking

Parc Européen de l'Entreprise  
à **Strasbourg** Schiltigheim.

19



Acquisition au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 d'un espace de coworking de 140 m<sup>2</sup>.

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*



Zoom sur...

## un immeuble de bureaux

Parc Européen de l'Entreprise  
à **Strasbourg** Schiltigheim.

En vis à vis du 19 Europe, un immeuble de bureaux de 1200 m<sup>2</sup> multilocataires.

Locataires : Artana (marketing) • Lumiconsult (travail temporaire)  
• AM Conception (agencement) • Cap Vision (logiciels) • Proxiad (informatique)  
• Prodentis (instrumentation dentaire) • Thuria (communication digitale)  
• Felina (lingerie)

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



*Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs*

# RAPPORT DE GESTION

---

## LE MOT DU GERANT

### *SCPI NORD EST HORIZON dans le contexte du marché de l'immobilier d'entreprise...*

Le marché 2017 en immobilier d'entreprise a été très rythmé, porté par une croissance française qui a fortement progressé (+0,5% sur le 3e trimestre 2017, portant ainsi cette croissance à 2,00% sur un an). Les entreprises françaises n'hésitent plus à déménager en prenant à bail des nouveaux locaux à usage de bureaux ou à agrandir leurs unités de production relocalisées.

La dynamique initiée depuis 2013 sur les marchés en régions a perduré sur l'année 2017, et passe pour la seconde année consécutive la barre des 1 000 000 m<sup>2</sup> avec 1 121 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés sur les 7 principales places françaises de région. Les trois principales métropoles (Lyon, Lille et Bordeaux) concentrent 58 % de la demande placée globale.

Le hit-parade des métropoles régionales couronne une nouvelle fois Lyon, suivie par Lille et Toulouse, Bordeaux prenant la 4<sup>ème</sup> place sur l'arc Atlantique.

Lyon et Lille se démarquent clairement avec respectivement 270 000 m<sup>2</sup> et 213 000 m<sup>2</sup> placés. Ces deux métropoles dépassent chaque année la barre des 200 000 m<sup>2</sup>. L'écart tend d'ailleurs à se réduire entre elles.

Quant aux métropoles et agglomérations sur le territoire de la SCPI NORD EST HORIZON (Lille, Strasbourg, Nancy, Reims, Dijon, Metz, Mulhouse...), elles représentent près de 510 000 m<sup>2</sup> de bureaux placés soit 25% du marché en régions.

C'est dans ce cadre que notre SCPI NORD EST HORIZON clôture son 3<sup>e</sup> exercice avec un bilan extrêmement positif :

- une collecte de capitaux en nette progression en 2017, +45% par rapport à 2016, investie de façon sélective au fur et à mesure (90% de la collecte était investie à fin 2017) ;
- des investissements de qualité parfaitement mutualisés avec 18 locataires sur 5 immeubles, et un loyer moyen annuel par locataire de 24 700 € HT;
- une durée des baux optimisée sur le long terme puisque 62% de ceux-ci ont une durée comprise entre 5 et 7 ans;
- un taux d'occupation proche des 100% sur 2017 ;
- un taux de distribution sur valeur de marché supérieur à 5%, incluant le remboursement de la dette pour 21% de la valeur des actifs. Votre société de gestion a su profiter des faibles taux d'intérêt en 2017 ;

Après Nancy, Metz et Strasbourg, notre SCPI cible des nouveaux investissements sur Dijon, Lille et Luxembourg.

Dans ce contexte, notre SCPI NORD EST HORIZON a été naturellement primée en 2017 aux Victoires de la Pierre Papier dans la catégorie « meilleur espoir SCPI de moins de 5 ans ».

Les distinctions s'enchaînent... Le 14 mars 2018, SCPI NORD EST HORIZON se voit attribuer le prix « Meilleure performance SCPI de bureaux » au Pyramides de la gestion de Patrimoine.



### **Foncières & Territoires...**

Sous la direction générale **de Laurence NICOLAS**, le Pôle Investissements et Gestion est composé de :

- **Claudine JULLIER**, responsable du service,
- **Laura MARANGE**, gestionnaire immobilière, fonction « comptabilité »,
- **Alexia COUCHER**, gestionnaire, qui vient de terminer et d'obtenir son Master II en Maintenance et Exploitation des Patrimoines Immobiliers en alternance,
- **Aurélien PREVOST**, responsable technique,
- **Edouard GUYOT**, responsable des investissements
- **Jean-Baptiste BAYLET** en support du pôle gestion sur la région Rhône Alpes Méditerranée,
- **Lucie CHEVALIER** pour l'administratif.

Il a fait aboutir, sur l'ensemble des sociétés immobilières sous gestion :

- **27 locations** ou renouvellements de baux portant sur près de **22 000 m<sup>2</sup>** de locaux à usage d'activité, de bureaux et de commerces et sécurise ainsi **3 000 000 d'euros** de loyers (pour mémoire en 2016 : 19 locations sur 11 500 m<sup>2</sup> et 1,6 millions d'euros de loyers).

Ainsi, portée par une conjoncture améliorée, **vostra société de gestion a doublé** ses volumes de locations et renouvellements de baux en 2017 ;

- des cessions pour **3 millions d'euros** d'actifs immobiliers qui nécessitaient des travaux pour être remis sur le marché ;

- des investissements pour **7,3 millions d'euros** sur 4 immeubles et **près de 11 500 m<sup>2</sup>** principalement en locaux d'activité , de production et de bureaux pour ses SCPI et foncières sous gestion.

A leurs côtés, le Pôle Collecte est composé de :

- **Katia DZIEBOWSKI**, responsable du service Epargne et Associés,
- **Alexia ROUX**, diplômée en 2017 d'un Master II Gestion de PATRIMOINE à Lyon, chargée d'affaires SCPI,
- **Isabelle NICOLLE**, pour l'administratif,
- **Romane THIBOUT**, en charge de la communication.

Sur l'année 2017, le pôle collecte a traité des souscriptions représentant 3,7 M€, en partie via des partenaires de distribution.

Une nouvelle SCPI régionale sur l'Ouest de la France a obtenu son visa de distribution sur l'année 2017.

Une belle année 2018 en perspective se profile pour SCPI NORD EST HORIZON.



***L'ISF laisse place à l'IFI...***

A compter de 2018, L'ISF est remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière. Comme son nom l'indique, la base d'imposition est désormais purement immobilière et votre participation entre dans le champ de l'IFI si vous y êtes assujetti.

La déclaration se fera en même temps que la déclaration de revenus 2017.

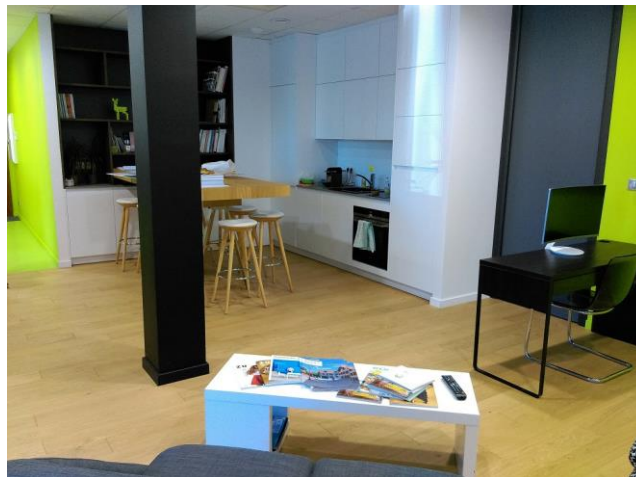
***L'assemblée générale...***

L'Assemblée Générale Annuelle se réunit afin de se voir présenter les actions effectuées sur 2017, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017, et il lui sera demandé de bien vouloir les approuver.

Si le rythme de collecte sur notre SCPI NORD EST HORIZON s'est accru sur 2017, certaines opportunités d'investissement ont pu être écartées faute de trésorerie disponible au moment des négociations. Aussi, conformément à ce qui est prévu dans les statuts, nous vous proposons d'autoriser des associés, disposant de liquidités, à réaliser des apports en comptes courant et faciliter ainsi la gestion financière de la SCPI et ses acquisitions. Une convention liant l'associé et la SCPI sera proposée, avec une rémunération de ces apports au taux légal en vigueur et un remboursement fonction de la collecte. Une huitième résolution est proposée dans ce sens à l'Assemblée Générale.

Par ailleurs, Foncières & Territoires a décidé de réduire ses honoraires de gestion à 8% à compter du 1er janvier 2018 au lieu de 10% prévus initialement dans les statuts.

Aussi, a été intégrée une neuvième résolution afin d'entériner cette décision et une dixième pour pouvoir modifier les statuts en conséquence.





## CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI NORD EST HORIZON

### CARACTERISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2017

**Total des souscriptions : 4 551 500 €**

-dont capital : 3 717 200 €

-dont prime d'émission : 834 300 €

Nombre de parts : 18 586

Nombre d'associés : 129

Valeur de part : 250 €

### LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017



Acquis le 17 septembre 2014 :

1 214 361 € Acte en mains

Un lot de bureaux de 546 m<sup>2</sup> 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

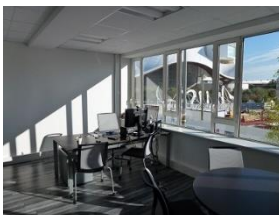
Des locaux commerciaux de 111 m<sup>2</sup> à NANCY, loués à AMPLIFON dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes au taux de rendement immobilier de **8,30% brut\***.



Acquis le 12 juin 2015 :

345 000 € Acte en mains

Un lot de bureaux de 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> comprenant 9 lots  
Investissement global de 1 640 000 € sur la base d'un rendement brut immobilier de **7,60%\***



9 locataires

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

## GESTION LOCATIVE

### IMMEUBLE SOLVAY A NANCY

#### Locataires

Locataires POLE EMPLOI, PHILIPS, AMPLIFON et EURODEAL : bonnes relations avec les locataires, satisfaits de leur implantation et des aménagements réalisés de qualité

#### Immeuble / Travaux

Copropriété : pas de travaux spécifiques prévus.

### IMMEUBLE LES MUSES A METZ

#### Locataires

Locataire BANQUE PALATINE : bonnes relations avec le locataire

#### Immeuble / Travaux

Copropriété mixte (habitation, bureaux, commerces) : pas de travaux spécifiques prévus

Les travaux du quartier « Muses » terminés et l'ouverture de la route devant l'immeuble permettent une meilleure visibilité et valorisent l'emplacement de notre actif.

Nouveau concept de lieu de shopping et de loisirs, Muse, face à notre immeuble, a ouvert ses portes le mercredi 22 novembre 2017 en face du Centre Pompidou, en proposant une surface commerciale de 37.000 m2 qui accueille 115 boutiques et restaurants (dont 12 moyennes surfaces et 10 restaurants).

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

#### Locataires

Centre de coworking 100% occupé

3 locataires : A2I, QUIVRIN COURTAGE et GFA CONSTRUCTION

#### Immeuble / Travaux

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

Pas de travaux spécifiques prévus sur la copropriété.

### IMMEUBLE HEILLECOURT/ NANCY

#### Locataire

Locataire MCI (ex-Johnson Control), spécialisé en génie climatique et réfrigération industrielle : bonnes relations avec le locataire, satisfait de son implantation dans l'immeuble.

#### Immeuble / Travaux

Belle réhabilitation et aménagements de qualité réalisés par le locataire.

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

Locataires (9 lots)

Prise en mains de l'équipe de gestion du dossier locataires.

Immeuble / Travaux

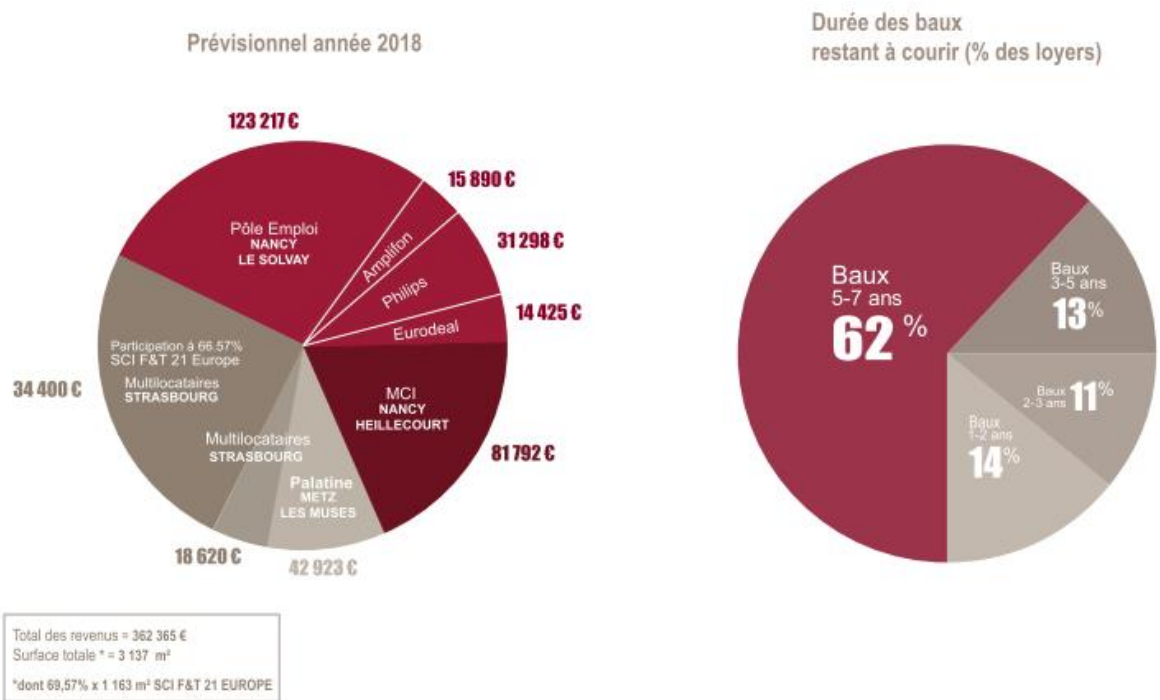
Immeuble détenu en pleine propriété par la SCI F&T 21 EUROPE

Bel immeuble bien entretenu

ASL pour la gestion des parkings

Etude des devis de remplacement du système de climatisation en cours : budget prévu dans le dossier financier d'origine

**PANORAMA DE L'ETAT LOCATIF : PREVISIONNEL 2018**



## TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2017

Superficie globale (m <sup>2</sup> )	3 137 m <sup>2</sup> *
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique annuel	99,59 %
Taux d'occupation financier annuel	99,65 %

\* dont 69,57% x 1 163 m<sup>2</sup> immeuble SCI F&T 21 EUROPE

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Divers	TOTAL
PARIS						
REGION PARISIENNE						
PROVINCE	64,26%	3,54%	32,20%			100%
DOM-TOM						
ETRANGER						
<b>TOTAL</b>	<b>64,26%</b>	<b>3,54%</b>	<b>32,20%</b>			<b>100%</b>

## SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	Surface totale au 31.12.2017	Surfaces vacantes au 31.12.2017
« SOLVAY » à NANCY	958 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« MUSES » à METZ	220 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« CENTRE DE COWORKING » à STRASBOURG	140 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« HEILLECOURT/MCI » à NANCY	1 010 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
69,57% de SCI F&T 21 EUROPE	809 m <sup>2</sup> *	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SCPI NORD EST HORIZON</b>	<b>3 137 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

\*69,57% x 1 163 m<sup>2</sup> immeuble SCI F&T 21 EUROPE



## 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
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 31.12.2017	AU 31.12.2016
Prix de souscription au 31.12.2017	250 €	250 €
Variation du prix de la part	-	-
Dividende brut versé au titre de l'année 2017	13,08 €	12,51 €
Taux de distribution sur la valeur de marché – TVDM	5,23%	5,00%

## EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nb Parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> 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
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

## DONNEES FINANCIERES

### EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS

(SUR LA BASE DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2017 : 18 586 PARTS)

	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	20,88 €	100%	21,39 €	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0 €		0 €	
Produits divers	-		-	
<b>TOTAL REVENUS (1)</b>	<b>20,88 €</b>	<b>100%</b>	<b>21,39 €</b>	<b>100%</b>
Commission de gestion	1,39 €	6,66%	1,79 €	8,37%
Autres frais de gestion	4,56 €	21,84%	5,20 €	24,31%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,46 €	2,20%	0,23 €	1,08%
Charges locatives non récupérables				
<b>Sous total charges externes</b>	<b>6,41 €</b>	<b>30,70%</b>	<b>7,22 €</b>	<b>33,75%</b>
Amortissement net				
- Patrimoine				
- Autres				
Provisions nettes (2)				
- Pour travaux	0,52 €	2,49%	0,54 €	2,52%
- Autres				
Intérêts d'emprunt	0,97 €	4,65%	1,00 €	4,68%
<b>Sous total des charges internes</b>	<b>1,49 €</b>	<b>7,14%</b>	<b>1,54 €</b>	<b>7,20%</b>
<b>TOTAL CHARGES (1)</b>	<b>7,90 €</b>	<b>37,84%</b>	<b>8,76 €</b>	<b>40,95%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>12,98 €</b>	<b>62,16%</b>	<b>12,63 €</b>	<b>59,04%</b>
▪ Variation report à nouveau				
▪ Variation autres réserves	1,98 €		2,86 €	

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

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

## EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31.12.2017	COURANT 2017	TOTAL AU 31.12.2016
Fonds collectés	4 551 500 €	1 406 750 €	3 144 750 €
+ Cessions d'immeubles	0 €	0 €	0 €
+ Emprunts bancaires	970 000 €	420 000 €	550 000 €
+ Divers	0 €	0 €	0 €
- Commission de souscription	455 150 €	140 675 €	314 475 €
- Achat d'immeubles / SCI	4 561 461 €	1 860 000 €	2 701 461 €
- Aménagements immeubles	14 947 €	0 €	14 947 €
- Frais d'acquisition (non récupérables – prélevés sur la prime d'émission)	30 586 €	0 €	30 586 €
- Divers prélevés sur la prime d'émission	14 932 €	0 €	14 932 €
= Sommes restant à investir	444 424 €		618 349 €

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2017	Par part Exercice 2017	Global Exercice 2016	Par part Exercice 2016
<b>I – Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière	388 175 €	20,88 €	277 135 €	21,39 €
Excédent brut d'exploitation	269 089 €	14,48 €	176 614 €	13,63 €
Résultat de l'exercice	241 301 €	12,98 €	163 704 €	12,63 €
<b>II – Valeurs bilantielles</b>				
Capital social	3 717 200 €	200,00 €	2 591 800 €	200,00 €
Total des capitaux propres	4 242 612 €	228,27 €	2 902 907 €	224,00 €
Immobilisations locatives	4 576 409 €	246,22 €	2 716 409 €	209,62 €
<b>III – Patrimoine</b>				
Valeur comptable	4 242 612 €	228,27 €	2 902 907 €	224,00 €
Valeur de réalisation	4 509 926 €	242,65 €	3 131 478 €	241,65 €
Valeur de reconstitution	4 592 876 €	247,11 €	3 195 900 €	246,62 €

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

## 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 travaux

Les provisions pour grosse réparation 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, à compter du premier exercice complet, soit à compter du 01/01/2016, d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine. Cette méthode vise à répartir sur 5 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 3 % du montant des loyers quittancés.

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 grosses réparations.

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	+ 3 761 461 €	+ 3 985 000 €	+ 2 701 461 €	+ 2 938 000 €
Installations et agencements	+ 14 947 €		14 947 €	
Titres de participation immobilière	+ 800 000 €	+ 842 075 €		
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<b>Charges à répartir sur pls exercices</b>				
Frais de recherche des immeubles	+	+	+	+
TVA non récup. sur immob. locatives	+	+	+	+
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	+	+	+
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 16 648 €	- 16 648 €	- 6 980 €	- 6 980 €
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>+ 4 559 760 €</b>	<b>+ 4 810 427 €</b>	<b>+ 2 709 429 €</b>	<b>+ 2 931 020 €</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploit.	+	+	+	+
Immobilisation financières	+	+	+	+
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 13 151 €	+ 13 151 €	+ 24 735 €	+ 24 735 €
Autres créances	+ 23 963 €	+ 23 963 €	+ 63 315 €	+ 63 315 €
Prov. pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 635 997 €	+ 635 997 €	+ 652 045 €	+ 652 045 €
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 883 599 €	- 883 599 €	- 515 619 €	- 515 619 €
Dettes d'exploitation	- 106 661 €	- 106 661 €	- 30 999 €	- 30 999 €
Dettes diverses	- 0 €	- 0 €	- 0 €	- 0 €
<b>TOTAL II</b>	<b>- 317 149 €</b>	<b>- 317 149 €</b>	<b>+ 193 477 €</b>	<b>+ 193 477 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ -	+ -	+ -	+ -
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ -	+ -	+ -	+ -
Produits constatés d'avance	- -	- -	- -	- -
<b>TOTAL III</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>4 242 612 €</b>		<b>2 902 907 €</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>4 493 278 €</b>		<b>3 124 497 €</b>



## 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
<b>Capital</b>	<b>+ 2 591 800 €</b>		<b>+ 1 125 400 €</b>	<b>+ 3 717 200 €</b>
Capital souscrit	+ 2 591 800 €		+ 1 125 400 €	+ 3 717 200 €
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Primes d'émission</b>	<b>+ 193 230 €</b>		<b>+ 140 675 €</b>	<b>+ 333 905 €</b>
Primes d'émission	+ 552 950 €		+281 350 €	+ 834 300 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 359 720 €		- 140 675 €	- 500 395 €
<b>Ecart d'évaluation</b>				
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	+ 43 764 €	+ 36 858 €	-	+ 80 622 €
Report à nouveau	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>+ 163 704 €</b>	<b>- 163 704 €</b>	<b>+ 241 301 €</b>	<b>+ 241 301 €</b>
Acomptes sur distribution	- 89 591 €	-	- 130 416 €	- 130 416 €
Distribution exercice		126 846 €		
<b>Total général</b>	<b>+2 902 907 €</b>	<b>-</b>	<b>+ 1 339 705 €</b>	<b>+4 242 612 €</b>

**COMPTE DE RESULTAT**

<b>PRODUITS</b>	<b>Au 31/12/2017</b>	<b>Au 31/12/2016</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>388 175 €</b>	<b>277 135 €</b>
Dont loyers de vos immeubles	322 321 €	232 509 €
Dont charges refacturées	65 854 €	44 627 €
Dont autres produits		
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>140 675 €</b>	<b>103 744 €</b>
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	140 675 €	96 675 €
Dont transferts de charges sur prime d'émission		7 000 €
Dont produits divers de gestion courante		69 €
<b>Produits financiers</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	-	-
<b>Produits exceptionnels</b>		
Indemnités reçues des assurances pour divers sinistres		
Article 700, refacturé aux locataires		
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>528 851 €</b>	<b>380 879 €</b>

**COMPTE DE RESULTAT (SUITE)**

CHARGES	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
<b>Charges immobilières</b>	<b>78 272 €</b>	<b>63 412 €</b>
Charges récupérables auprès des locataires	33 599 €	31 375 €
Grosses réparations couvertes par des provisions	9 668 €	6 980 €
Travaux d'entretien et de réparation	8 616 €	2 988 €
Impôts et taxes	24 618 €	14 261 €
Honoraires de relocation	700 €	425 €
Primes d'assurances	1 071 €	383 €
Honoraires divers	0 €	7 000 €
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>191 164 €</b>	<b>140 854 €</b>
Rémunération de la gérance	25 784 €	23 252 €
Frais bancaires	1 100 €	1 126 €
Frais sur emprunt	1 000 €	-
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	7 600 €	7 000 €
Honoraires d'expertise du patrimoine immobilier	3 800 €	2 300 €
Honoraires dépositaire	5 000 €	5 000 €
Cotisation ASPIM	1 250 €	1 389 €
Rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
Frais d'assemblée générale et rapport annuel	3 064 €	2 180 €
CVAE CFE	1 461 €	1 395 €
Frais d'actes divers	424 €	518 €
Honoraires de souscriptions prélevés sur la prime d'émission	140 675 €	96 675 €
Diverses charges de gestion courante	6 €	19 €
<b>Charges financières</b>	<b>18 115 €</b>	<b>12 909 €</b>
Intérêts des emprunts	18 115 €	12 909 €
<b>Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission</b>	<b>-</b>	<b>7 000 €</b>
<b>Frais de vente prélevés sur la prime d'émission</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>287 550 €</b>	<b>217 175 €</b>
----------------------	------------------	------------------

<b>RESULTAT</b>	<b>241 301 €</b>	<b>163 704 €</b>
-----------------	------------------	------------------

## SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits de l'exercice	388 175 €	277 135 €
Charges d'exploitation de la société, impôts et taxes	- 119 086 €	- 100 592 €
<b>E.B.E.</b>	<b>269 089 €</b>	<b>176 543 €</b>
Dotations aux provisions d'exploitation	- 9 668 €	- 6 980 €
Autres charges de gestion courante	- 140 681 €	- 96 694 €
Transfert de charges d'exploitation	140 675 €	103 675 €
Produits divers de gestion courante	-	69 €
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)</b>	<b>259 416 €</b>	<b>176 614 €</b>
Produits financiers	-	-
Charges financières	- 18 115 €	- 12 909 €
<b>Résultat net financier</b>	<b>- 18 115 €</b>	<b>- 12 909 €</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>241 301 €</b>	<b>163 704 €</b>
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
<b>Résultat net des opérations exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>241 301 €</b>	<b>163 704 €</b>

## 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
<b>Terrains et constructions locatives*</b>				
Habitation				
Bureaux (y compris aménagements)*	3 331 409 €	3 527 075 €	2 531 409 €	2 708 000 €
Locaux d'activités				
Commerces	185 000 €	230 000 €	185 000 €	230 000 €
Entrepôts	1 060 000 €	1 070 000 €		
<b>Total</b>	<b>4 576 409 €</b>	<b>4 827 075 €</b>	<b>2 716 409 €</b>	<b>2 938 000 €</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activités	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total général</b>	<b>4 576 409 €</b>	<b>4 827 075 €</b>	<b>2 716 409 €</b>	<b>2 938 000 €</b>

\* 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					
<b>A. Renseignements détaillés</b>										
-Filiales détenues à + de 50%										
SCI F&T 21 EUROPE	1 150 000		69,57	800 000				-	-	-
-Participations détenues entre 10 et 50%										
<b>B. Renseignements globaux</b>										
-Filiales non reprises en A										
-Participations non reprises en A										

La SCI F&T 21 EUROPE clôturera son 1<sup>er</sup> exercice comptable le 31/12/2018

## Détail des placements immobiliers – Participations dans des SCI

SCI F&T 21 EUROPE (SCPI NORD EST HORIZON détient 69,57%)

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice N	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Habitation	-	-
Bureaux	1 400 000 €	1 600 000 €
Locaux d'activités	-	-
Commerces	-	-
Entrepôts	-	-
<b>Total</b>	<b>1 400 000 €</b>	<b>1 600 000 €</b>

Valeur brute comptable (sans amortissement)



## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2017

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2017
Terrains et constructions locatives	2 701 461 €	1 060 000 €		3 761 461 €
Amodiations				
Agencements, aménagements sur construction	14 947 €			14 947 €
Immobilisation en cours				
Titres de participation		800 000 €		800 000 €
	<b>2 716 408 €</b>	<b>1 860 000 €</b>		<b>4 576 409 €</b>

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2016	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2017
Provisions pour grosses réparations (1)	6 980 €	9 688 €	-	16 648 €
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<sup>ème</sup> 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	13 151 €	13 151 €	
Créances fiscales	20 192 €	20 192 €	
Débiteurs divers	3 771 €	3 771 €	
	<b>37 114 €</b>	<b>37 114 €</b>	

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	3 485 €	3 485 €		
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	849 538 €	63 556 €	268 682 €	517 300 €
Emprunts et dettes financières divers	30 576 €	30 576 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	101 263 €	101 263 €		
Taxe sur valeur ajoutée	2 212 €	2 212 €		
Autres impôts et taxes et assimilés	3 172 €	3 172 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-		
Autres dettes	12 €	12 €		
	<b>990 260 €</b>	<b>204 278 €</b>	<b>268 682 €</b>	<b>517 300 €</b>

Capital	Valeurs brutes au 31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2017
Capital souscrit	2 591 800 €	1 125 400 €		3 717 200 €
Prime d'émission	552 950 €	281 350 €		834 300 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 359 720 €		- 140 675 €	- 500 395 €
	<b>2 785 030 €</b>	<b>1 406 750 €</b>	<b>- 140 675 €</b>	<b>4 051 105 €</b>

Affectation du résultat 2017	
<b>Résultat 2017</b>	<b>241 301 €</b>
Réserves antérieures (résultat 2016)	80 622 €
<b>Total distribuable</b>	<b>321 923 €</b>
Acomptes de dividendes versés (T1,T2,T3)	- 130 416 €
<b>Solde à affecter</b>	<b>191 507 €</b>
Acompte de dividendes à verser (T4)	- 49 021 €
Autres réserves	142 486 €

# 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 4<sup>ème</sup> exercice social de la **SCPI NORD EST HORIZON** qui s'est clôturé le 31 décembre 2017.

Le Conseil s'est réuni les 27 avril 2017 en préparation de l'assemblée générale de l'an dernier. Le nouveau Conseil, renouvelé suite à l'assemblée générale, s'est quant à lui réuni le 12 octobre 2017, et le 23 février 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 23 février 2018 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et examiner les comptes de l'exercice 2017.

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 2017.

L'exercice passé a vu le décollage commercial de notre SCPI et nous ne pouvons qu'en être satisfaits.

Les investissements de qualité sélectionnés ont permis à notre société de distribuer 5,23 % 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.

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

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31/12/17)

---

Aux Associés,

## **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 2017, 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 1<sup>er</sup> janvier 2017 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.

#### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés**

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 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 :

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

Fait à Vandœuvre-lès-Nancy, le 15 mars 2018

**BATT AUDIT**  
Pascal FRANCOIS  
Commissaire aux Comptes

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31/12/17)

---

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 de la convention suivante, visée à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, qui est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

- Société de gestion : Foncières & Territoires
- Nature et modalités :

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

Pour l'exercice 2017 la rémunération de la société de gestion est fixée au taux de 8 %, soit un montant de 25 784,29 € au lieu de 32 232,15 €.

Fait à Vandœuvre-lès-Nancy, le 15 mars 2018

**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 2017 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 2017.

## QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	241 300,99 €
Réserves antérieures (résultat 2016)	80 622,15 €
<b>Total distribuable</b>	<b>321 923,14 €</b>
Acomptes de dividendes versés en 2017	- 130 415,92 €
<b>Solde à affecter</b>	<b>191 507,22 €</b>
Acompte de dividendes à verser (T4)	- 49 021,20 €
Autres réserves	142 486,02 €

Suite à cette affectation le solde du compte « autres réserves » est créditeur de 142 486,02 €.

## 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 2017, à :

- Valeur comptable	4 242 612,00 €	Soit 228,27 € par part
- Valeur de réalisation	4 509 926,28 €	Soit 242,65 € par part
- Valeur de reconstitution	4 592 876,28 €	Soit 247,11 € 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 2018.

**HUITIEME RESOLUTION**

Pour une meilleure gestion de la trésorerie et des acquisitions l'assemblée générale autorise les associés à effectuer des apports en compte courant, qui feront l'objet d'une convention et seront rémunérés au taux légal en vigueur.

**NEUVIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à revoir à la baisse ses honoraires de gestion, les fixant à 8 % Hors Taxes des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets, au lieu de 10 % Hors Taxes.

**DIXIEME RESOLUTION**

Comme suite à la résolution précédente, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la modification des statuts suivante :

« Article 19 – Rémunération de la société de gestion

[...]

2. Rémunération de la société de gestion

[...]

b. Commission de gestion

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée comme suit :

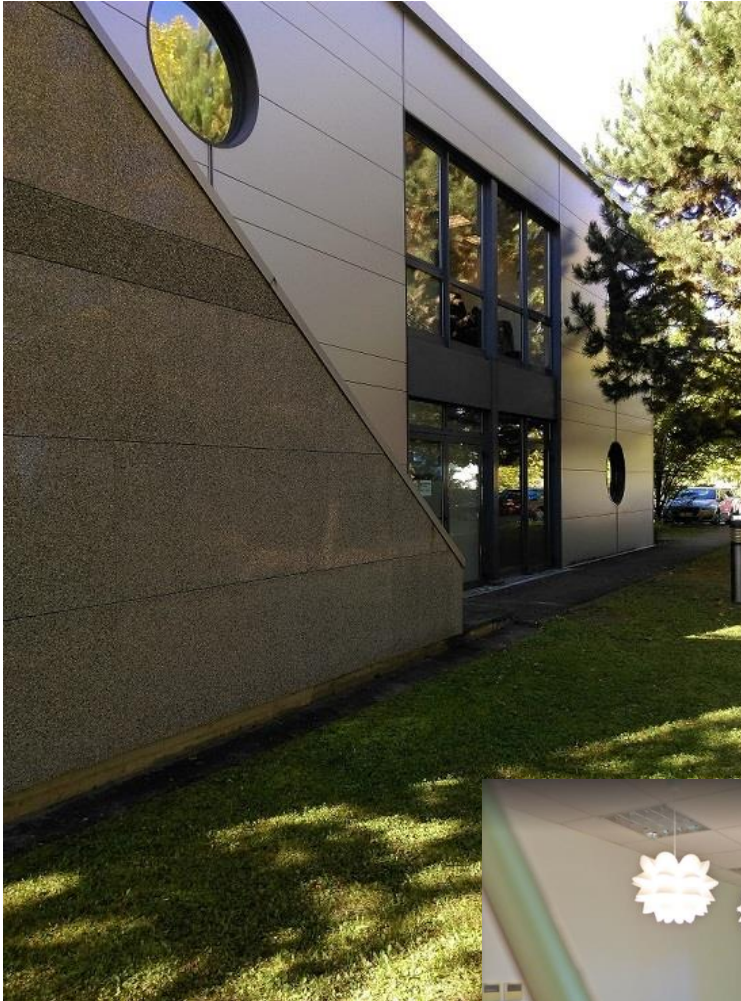
- **8,00 % Hors Taxes** (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets.

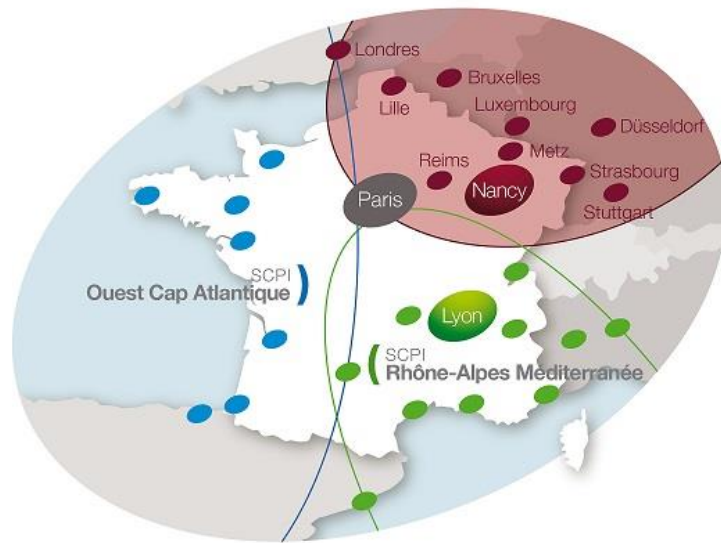
Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

**ONZIEME 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<sup>er</sup> octobre 2013

[www.foncieres-et-territoires.com](http://www.foncieres-et-territoires.com)

Tel : **09 70 650 410**

---