

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

RAPPORT
ANNUEL

 **FONCIA**
PIERRE GESTION

 B&B
HOTELS

 HOTEL

2016



RAPPORT ANNUEL



FONCIA CAP'HEBERGIMMO

2016

Table des matières

MOT DU GERANT	4
FONCIA CAP'HEBERGIMMO / CHIFFRES CLES	5
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	6
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	7
MARCHE DES PARTS	7
PATRIMOINE	9
CONSEIL DE SURVEILLANCE	11
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	11
REGIME FISCAL DES REVENUS	13
TRESORERIE	14
RESULTATS	14
PRESENTATION DU PATRIMOINE	16
COMPTES DE L'EXERCICE	19
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	30
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	31
ASSEMBLEE GENERALE	33
GLOSSAIRE	36



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**
Directeur Général

L'environnement économique en 2016

L'année 2016 restera une année décevante du point de vue économique. Le PIB français affichant une progression faible de 1,1%. Pourtant, le 4^{ème} trimestre 2016 fût plein d'encouragements. La consommation des ménages connaît une accélération de plus 0,6%, la consommation d'énergie connaît elle aussi une progression ainsi que la hausse des commandes dans l'industrie automobile. Paradoxalement, le taux d'épargne augmente de plus 0,5%, les exportations progressent de plus 1,1% alors que les importations ralentissent. Néanmoins les deux moteurs de la croissance française, à savoir la consommation des ménages et l'investissement des entreprises montrent des signes d'accélération, poussant certains économistes à prévoir une accélération de la croissance à 1,3% sur 2017.

Le marché de l'investissement en 2016

30,4 milliards d'euros c'est le montant investi en 2016 sur le marché de l'immobilier d'entreprise (dont 23,6 milliards d'euros en immobilier bureaux/commerces/logistiques-activités), soit le 3^{ème} meilleur chiffre atteint après 2007 et 2015. Le quatrième trimestre représente à lui seul plus de 8 milliards d'euros ! L'île de France a connu un léger fléchissement de l'engagement, avec 19,6 milliards d'euros investis contre 20,3 milliards d'euros en 2015, néanmoins cette tendance est à nuancer puisque l'île de France représente 83% des investissements, l'essentiel des investissements ayant lieu à Paris et la Défense. Le niveau des investissements de bureaux est de 17,2 milliards d'euros, 3,7 milliards d'euros pour les commerces, 2,7 milliards d'euros pour la logistique.

Perspectives et évolution de la société

Les SCPI de rendement ont le vent en poupe. En effet, après une année historiquement élevée en 2015, l'année 2016 bat tous les records puisque ce sont près de 5,56 milliards d'euros qui ont été collectés représentant **une hausse de plus de 30% par rapport à 2015**. Cette augmentation qui s'observe dans toutes les catégories de SCPI, est particulièrement marquée pour les SCPI dites « spécialisées » ainsi que pour les SCPI de « commerces ».

Au cours de l'année 2016, les SCPI ont réalisé 2,6 milliards d'euros d'acquisitions pour seulement 664 millions d'euros de cessions. Il s'agit également d'une année record, les SCPI n'ayant jamais atteint de tels niveaux d'acquisitions comme de cessions.

Cette dynamique est avant tout liée aux SCPI « bureaux » dont la collecte s'est montée à 3,13 milliards* d'euros à elles seules. En progression relative, les SCPI « spécialisées » ont plus que doublé leur collecte nette par rapport à 2015, avec un total de 583 millions d'euros. Il est à souligner que les SCPI « immobilier d'entreprise » sont très largement majoritaires dans cette collecte (95,5% du total).

La capitalisation des SCPI est elle aussi particulièrement significative, puisqu'au 31 décembre 2016, celle-ci atteignait le chiffre historique de 43,52 milliards d'euros, en progression de 15,10% par rapport au 31 décembre 2015. A noter que, le volume sous gestion des SCPI se limitait à 24,84 milliards d'euros il y a cinq ans et à 15,16 milliards d'euros fin 2006.

Votre SCPI n'a pas non plus démerité puisqu'elle a collecté plus de 1,314 millions d'euros en 2016 et atteint une capitalisation de 19,633 millions d'euros, de plus, compte tenu des résultats 2016, la collecte s'est accélérée au cours du 1^{er} trimestre 2017 pour atteindre près de 900 k€, nous laissant entrevoir une année 2017 prospère.

Votre SCPI créée en 2013, poursuit son ascension en 2016 car elle est désormais propriétaire de 4 magnifiques actifs dédiés à l'hôtellerie : le château de CELY EN BIERE, l'hôtel B&B de GUJAN MESTRAS et le domaine de ROCHEFORT EN YVELINES. Ce dernier, acquis en juin 2016, pour partie avec un financement de 4 millions d'euros se compose d'un château d'une surface de plus de 11 600 m² datant du XIX^{ème} siècle et d'un golf de 18 trous. Cette nouvelle acquisition témoigne de la volonté de votre Société de Gestion d'œuvrer au mieux afin de vous garantir les meilleurs résultats.

Il est important de rappeler que les actifs immobiliers détenus par FONCIA CAP'HEBERGIMMO sont de grande qualité et que les baux signés sont d'une durée ferme de douze ans, d'où un taux d'occupation financier, au 31 décembre 2016, de 100%.

Grace à ces acquisitions, le résultat de votre SCPI est de 12,91 euros par part en 2016, le versement du dividende s'élève à 12 euros par part faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché de votre SCPI à 4,80% (revenu 2016/prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2016 de 250€), permettant ainsi de redoter le report à nouveau de FONCIA CAP'HEBERGIMMO.

En outre, dans le dessein de promouvoir l'activité de votre SCPI, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION a participé durant l'exercice 2016, à plusieurs manifestations permettant ainsi d'étendre la visibilité de FONCIA CAP'HEBERGIMMO.

Ces interventions ont suscité une nouvelle fois un vif intérêt auprès des épargnants.

FONCIA PIERRE GESTION, continuera en 2017, via ses investissements sécurisés, à assurer la pérennité des résultats de votre SCPI.

*Source IEIF

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

- › Société Civile de Placement Immobilier
au capital variable de 15 706 400 € au 31 décembre 2016
- › Siège Social: 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY cedex
- › Date de création: 15 Mai 2013
- › N° d'immatriculation au RCS: 793 062 993 RCS NANTERRE
- › Durée statutaire: 99 ans
- › Capital statutaire maximum: 55 000 000 €
- › Capitaux collectés au 31/12/2016: 19 550 500 €
- › Visa AMF: SCPI n° 13-16 du 11 juin 2013

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2016	Global	Par part
Capital souscrit		15 706 400,00 €	200,00 €
Nombre de parts		78 532	
Nombre d'associés		587	
Valeur vénale / Expertise		21 210 000,00 €	270,08 €
Valeur de réalisation		17 770 071,40 €	226,28 €
Valeur de reconstitution		21 016 471,48 €	267,62 €
Prix de souscription			250,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)		19 633 000,00 €	
Prix de souscription moyen pondéré			250,00 €
Prix de retrait			228,50 €
Valeur I.S.F. pour 2016			228,50 €
Bénéfice ⁽¹⁾		965 916,21 €	12,91 €
Distribution de dividendes 2016 ⁽¹⁾		899 587,70 €	12,00 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2016)		72 009,87 €	0,92 €
Surface en m ²		9 190,37 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine		4	
Durée moyenne pondérée restante des baux		92,11 mois	
Taux d'occupation financier		100,00 %	

⁽¹⁾ Base de 74 817 parts en jouissance sur toute l'année

CAPITALISATION
19,6
M€

100%
Taux
d'occupation
financier

4
Actifs

587
Associés

12 €/part
Dividende 2016

0,92 €/part
Report à nouveau

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400 000 €

Siège social : 13, avenue Lebrun 92 188 ANTONY Cedex

RCS NANTERRE B 642 037 162

Tel : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51

Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2019

Président

Monsieur **Jean PARROT**
21 rue du Départ - PARIS (75014)

Secrétaire

SARL ISIS
Représentée par Madame **Dany PONTABRY**
28, boulevard Tripet - CANNES (06400)

Membres

Monsieur **Pierre ALZON**
22, rue Johnson - MAISONS LAFFITTE (78600)

Monsieur **Olivier BLICQ**
26 rue Rabelais - LILLE (59000)

S.A. LES MAGNOLIAS
Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**
Cité Mondiale - 23 parvis des Chartrons
BORDEAUX Cedex (33074)

Monsieur **Bertrand DE GELOES**
4 Allée Prad Bihan - B.P. 150 - VANNES Cedex (56004)

Monsieur **Jean-Félix DERAMECOURT**
3, impasse de la Passerelle - SENLIS (60300)

SC LA PERRIERE
Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**
3b, rue Jean la Bruyère - VERSAILLES (78000)

Monsieur **Jacques PETOIN**
14, rue des Filles du Calvaire - PARIS (75003)

SCI KER MAD
Représentée par Monsieur **Michel ROLAND**
76, rue de Richelieu - PARIS (75002)

DIRECTION DE LA SOCIETE :

Directeur Général : Madame **Danielle FRANCOIS-BRAZIER**

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA

▸ Tel: 01 55 52 53 16

▸ Site internet: pierre-gestion.foncia.com

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

Société **Révision Conseil Audit**
Madame **Hélène LEROY**
4, rue Brunel - PARIS (75017)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 Avril 2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2018, mandat renouvelable en Juin 2019.

Suppléant

Monsieur **Jean-Loïc LEFAUCHEUX**
50, rue de Marseille - LYON (69007)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 Avril 2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2018, mandat renouvelable en Juin 2019.

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

Monsieur **Didier LOUGE**
167, quai de la bataille de Stalingrad
ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex (92867)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 Avril 2013 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2016, mandat renouvelable en Juin 2017.

DEPOSITAIRE

Crédit Coopératif

12, boulevard Pésaro - NANTERRE (92024)

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2016 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le commissaire aux comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

Nous passerons enfin au vote des résolutions que nous soumettrons à votre approbation.

La Société de Gestion

MARCHE DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

La société FONCIA CAP'HEBERGIMMO a été constituée le 15 Mai 2013 sous le nom de FONCIA CAP'IMMO et sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

A la constitution de la SCPI FONCIA CAP'IMMO devenue la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO en date du 19 décembre 2013 suite à l'approbation à 97,70 % de la 1^{ère} résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire, le capital social initial a été fixé à la somme de huit cent vingt cinq mille (825 000) euros, divisé en quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune assortie d'une prime d'émission unitaire de trente (30) euros. Les fondateurs ont libéré chacun, par part souscrite, la totalité de la souscription, soit deux cent trente (230) euros par part.

Les fondateurs sont exonérés des frais de collecte pour chacune des parts souscrites, la prime d'émission qu'ils ont libéré en sus s'établit donc à trente (30) euros pour chaque part souscrite et est intégralement libérée.

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 30 avril 2013 et sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers. De ce fait, la prime d'émission a été portée à cinquante (50) euros (voir point II. Conditions de souscription des parts).

Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements.

Les associés réunis en assemblée générale mixte du 30 juin 2014 ont décidé de porter le capital plafond à 55 000 000 € soit 275 000 parts de 200 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2016 est de 15 706 400 €. Il est divisé en 78 532 parts de 200 € de nominal souscrites par 587 associés.

EVOLUTION DU CAPITAL (en €) SUR LES 4 DERNIERES ANNEES

	2013	2014	2015	2016
Montant du Capital nominal au 31 /12	4 313 800	12 795 800	14 687 800	15 706 400
Montant des capitaux collectés	5 309 750	15 912 250	18 277 250	19 550 500
Nombre de parts au 31/12	21 569	63 979	73 439	78 532
Nombre d'associés	329	495	563	587
Rémunération H.T à l'occasion des souscriptions	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Prix d'entrée au 31/12	250	250	250	250

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2016 :

du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2016

Valeur nominale	200,00€
Prime d'émission	50,00€
Prix de souscription	250,00€

EVOLUTION DES PRIX DE LA PART (en €) SUR LES 4 DERNIERES ANNEES

	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	250,00€	250,00€	250,00€	250,00€
Prix moyen pondéré	246,18€	250,00€	250,00€	250,00€

Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre (en €)



Prix moyen pondéré (en €)



III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

Lorsqu'un associé souhaite se retirer partiellement ou totalement de la société, deux solutions s'offrent à lui :

1. La cession ou le retrait avec intervention de la société de gestion

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des transferts.

L'inscription de la transaction sur le registre des transferts est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

Conformément à l'article 9 des statuts :

- **Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur** : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur soit 250€ diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 8% TTI soit 20€ TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1^o-e du Code Général des Impôts) et de 0,5% HT (0,6% TTC pour un taux de TVA à 20%), soit 1,50€ TTC, soit une valeur de retrait à la date des présentes de 228,50€ par part.
- **Soit il n'y a pas de demande de souscription**, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fond de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%.

Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

- **Soit il n'existe pas de fonds de remboursement** et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10% des parts :

- information de l'AMF par la société de gestion ;
- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.

Un droit fixe de 100€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

2. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier; et du formulaire 2048 "déclaration de plus-values sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière" s'il y a lieu.

IV. EVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2016, il a été enregistré la souscription de 5257 parts au nominal de 200€ et 164 retraits de part.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 5093 parts au nominal de 200€, soit 1 018 600€.

Au 31 décembre 2016, il n'y a eu aucune demande de retrait non satisfaite.

EVOLUTION DES CONDITIONS DE RETRAIT SUR LES 4 DERNIERES ANNEES

	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts retirées	0	170	630	164
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	-	-	0,85%	0,21%
Demandes de retraits en suspens au 31/12 (nbre de parts)	-	-	-	-

PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n°93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'assemblée générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI FONCIA CAP'HERBERGIMMO se compose au 31 décembre 2016 de 4 actifs immobiliers représentant une surface totale de 9 190,37 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 20 912 000€.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2016 à 21 210 000€ hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2016 c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition du

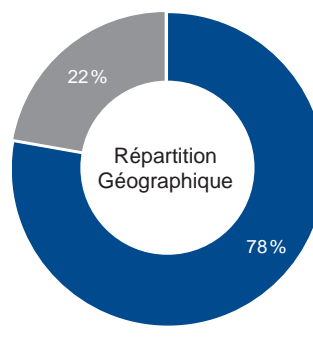
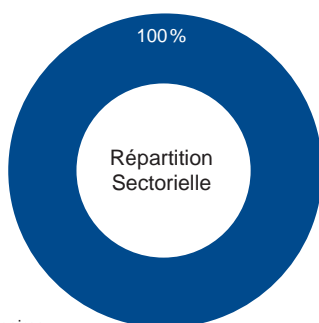
Domaine de Rochefort, la valeur du patrimoine de la société ressort à 14 720 000€ en 2016 contre 14 510 000€ en 2015, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 1,45%.

Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90% ou 7,50% (selon la taxe régionale) de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

La valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».

REPARTITION DU PATRIMOINE en fonction des valeurs vénales des immeubles H.D.				
Répartition Sectorielle		Répartition Géographique		TOTAL
HOTELS SEMINAIRES	Région Parisienne	Métropoles Régionales	valeurs en €	
	16 500 000	4 710 000		21 210 000
	77,79%	22,21%		100,00%



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Acquisition : Lors de l'exercice 2016, la SCPI a réalisé une acquisition :

- En date du 16/06/2016, la SCPI a acquis 3480m² d'un châteauform et d'un golf en indivision avec la SCPI Foncia Pierre Rendement à hauteur de 70% (soit 30% pour Foncia Cap'Hébergimmo), situés Domaine du Grand Château à ROCHEFORT (78) pour un montant de 6934658€ droits et frais inclus.

Cession : Lors de l'exercice 2016, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

B. GESTION LOCATIVE

Le montant des loyers facturés en 2016 ressort à 1 105 861,98€ contre 656 426,35€ au 31 décembre 2015.

C. NOUVELLE REGLEMENTATION COMPTABLE EN MATIERE DE GESTION DES GROS ENTRETIEN

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016 et entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

La provision pour grosses réparations sera supprimée. Ce sera désormais la provision pour gros entretiens (PGE) qui s'appliquera.

Ces travaux de gros entretien seront inscrits dans un programme prévisionnel pluriannuel d'entretien qui intégrera les dépenses de gros entretien pour les cinq prochaines années.

La provision pour gros entretien correspondra à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision sera constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation des travaux.

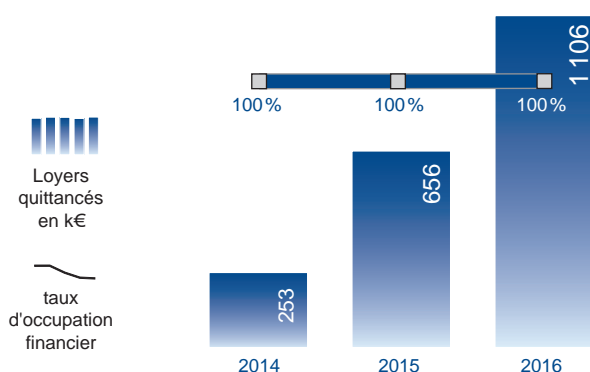
Les dépenses de gros entretiens ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles.

	2014	2015	2016
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 3 DERNIERES ANNEES (en €)			
Loyers théoriques 100%	253 097,11	656 426,35	1 105 861,98
Loyers quittancés	253 097,11	656 426,35	1 105 861,98
		+ 159,40%	+ 68,47%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	100%	100%	100%

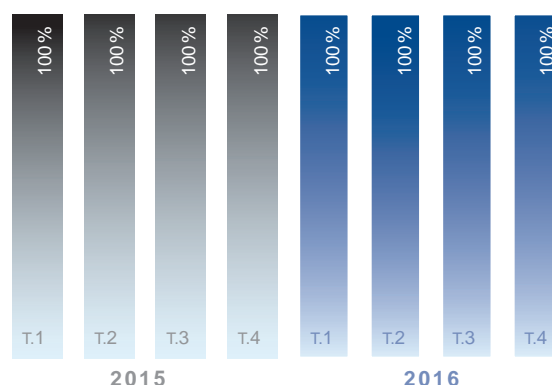
EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2015 ET 2016				
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2015	100%	100%	100%	100%
2016	100%	100%	100%	100%

Au 31/12/2016, il n'y a aucune surface libre sur les 9 190,37 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

Evolution annuelle des loyers quittancés et du taux d'occupation sur 3 ans



Evolution trimestrielle du taux d'occupation financier en 2015 et 2016



CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article «25 point2–Nomination» des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres au moins et de 10 membres au plus pris parmi les Associés.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 10 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2016 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018, soit en juin 2019.

I. FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément à l'article «25 point5-Indemnisation» des statuts, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions et ce, dans la limite de 600€ par personne et par réunion.

II. REMUNERATION

Conformément à l'article «25 point5–Indemnisation» des statuts de votre société, l'Assemblée Générale fixe à 10000€ la somme globale allouée à titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle, et qui compte tenu du caractère récent de la SCPI sera ramené pour l'exercice 2017 à 7500€.

Une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés financiers, Foncia Pierre Gestion établit et maintient une fonction opérationnelle de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assisté par un cabinet externe, spécialisé et indépendant.

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des politiques, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations sur les contrôles opérés. Le RCCI conseille et assiste la société de gestion pour se conformer aux obligations professionnelles. Il est également en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques, des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014, s'appuie sur des organes de contrôle externe :

- › Conseil de Surveillance
- › Commissaires aux comptes
- › Expert immobilier
- › Dépositaire

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

A l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignait l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- › analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux,
- › analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels,
- › arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude),
- › évolution du marché des parts,
- › informations diverses sur la SCPI,

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- › la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- › la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

DEPOSITAIRE

La société de gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- › suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- › conserver les actifs de la SCPI,
- › certifier l'inventaire,
- › contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

Rappel de l'organisation de la gestion de votre SCPI :

- ▶ L'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- ▶ L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- ▶ La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- ▶ La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

GOVERNANCE :

Accès à l'information : Les porteurs de parts sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

Provenance des fonds : Dans le respect des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, FONCIA PIERRE GESTION fait preuve de vigilance dans ses opérations avec les clients, contreparties et distributeurs afin de ne jamais faciliter le blanchiment de capitaux et le financement d'opérations illégales ou criminelles. FONCIA PIERRE GESTION accorde une vigilance particulière à la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des SCPI qu'elle gère.

Politique de rémunération des collaborateurs de la société de gestion « FONCIA PIERRE GESTION »

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion Foncia Pierre Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneur de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque.

La société de gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- › la gouvernance: les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la société de gestion,
- › la nature et la complexité de l'activité de la société de gestion: la société de gestion gère exclusivement des produits non complexes de type SCPI,
- › le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,
- › l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la société de gestion et du nombre de salariés de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2016 a représenté 1 112M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 28,35 % (24,42 % en rémunération fixe et 3,93 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

REGIME FISCAL DES REVENUS

Conformément à l'article 8 du Code Général des Impôts, les SCPI sont dotées de la transparence fiscale entraînant l'imposition entre les mains des associés.

Ainsi, les associés déclarent leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO comprennent :

Les revenus fonciers, de source française sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gérance, les charges d'intérêt d'emprunt et l'imposition foncière.

Les revenus financiers, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est soumise au prélèvement obligatoire au taux de 24%.

Les plus-values de cession qui découlent de la revente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 4% au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement pour durée de détention est de :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50 000€, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2016		Revenu Financier 2016	
Revenu Brut	1 117 949 €	Revenu global pour 78 532 parts	40,04 €
Charges déductibles	82 773 €	Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Intérêt d'emprunt	23 644 €	Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (15,5 %)	0,00 €
Revenu net	1 011 532 €	Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvements sociaux (15,5 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	13,52 €		

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	965 916 €
Réintégration	15 000 €
Déduction (reprise des frais d'acquisition sur la prime d'émission)	- 601 241 €
Plus value de cessions	-
Résultat fiscal	379 675 €
Soit par part en pleine jouissance	5,07 €

FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART SUR LES 4 DERNIERES ANNEES (en € par part)

	2013	2014	2015	2016
FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART SUR LES 4 DERNIERES ANNEES (en € par part)				
Revenus fonciers nets à déclarer	-0,329	13,260	12,460	13,520
Produits financiers brut	0,3368	0,1710	0,0100	0,0000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	-31,096	-22,380	8,860	5,074

Recours à l'emprunt

Au 31 décembre 2016, elle s'établit à 906623,40 € et intègre la distribution du 4^{ème} trimestre 2016, qui représente 252638,10 €.

La SCPI dispose d'une autorisation d'emprunt, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté au cours de l'exercice 2016 à hauteur maximum de 4000000€ lors de l'acquisition du Châteauform situé à Rochefort courant juin 2016. Ce crédit d'une durée de 24 mois a été consenti par la Banque PALATINE au taux de 1,05% l'an plus Euribor 3 mois.

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 21 juin 2016 à emprunter à hauteur de 15000000€ et dans la limite de 35% maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

Cette autorisation a été utilisée au cours de l'exercice 2016 à hauteur de 4000000 d'euros.

Néanmoins, compte tenu des investissements potentiels que nous réaliserons au cours de l'exercice 2017, nous serons amenés à compléter le recours à l'emprunt, c'est la raison pour laquelle **nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation.**

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 965916,21 € soit 12,91 € par part pour 74817 parts en jouissance.

Le revenu distribué pour l'exercice 2016 est de 12€ par part, pour une part en jouissance sur toute l'année 2016.

Le résultat de l'exercice 2016, permet après affectation du report à nouveau existant au 31 décembre 2015 et de la distribution du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, de compléter le report à nouveau de 66328,51€ et de le porter à 72009,87€ soit 0,92€ par part.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2016

Il vous est proposé la répartition suivante :

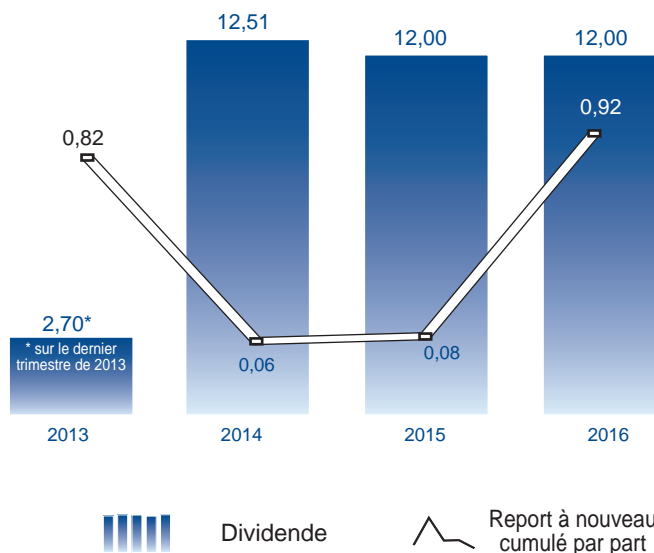
Résultat de l'exercice 2016	965 916,21 €			
Report à nouveau	5 681,36 €			
Résultat disponible	971 597,57 €			
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale				
1^{er} trimestre	2^{ème} trimestre	3^{ème} trimestre	4^{ème} trimestre	
2,70€ par part pour 72574 parts en jouissance soit : 195949,80 €	2,70€ par part pour 74089 parts en jouissance soit : 200040,30 €	3,30€ par part pour 76048 parts en jouissance soit : 250959,50 €	3,30€ par part pour 76557 parts en jouissance soit : 252638,10 €	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2016 :				899 587,70 €
Report à nouveau après affectation				72 009,87 €

	2013	2014	2015	2016
EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 4 DERNIERES ANNEES				
Dividende (en €) versé pour une part en :				
· jouissance sur un trimestre entier	2,70	-	-	-
· jouissance sur une année pleine	-	12,51	12,00	12,00
Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription au 31/12	4,32%	5,00%	4,80%	4,80%
DVM*	4,39%	5,00%	4,80%	4,80%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	246,18	250,00	250,00	250,00

* Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU PAR PART SUR LES 4 DERNIERES ANNEES				
Report à nouveau cumulé par part en € (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	0,82	0,06	0,08	0,92

Evolution du dividende & du report à nouveau (en € par part)



PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

62.01	1 AVENUE DES LOISIRS GUJAN MESTRAS (33470)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				31 janvier 2014	Hôtel / Séminaires	2 148
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		4 450 000		75 603	2 000	4 527 603
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	276 947,32		276 947,32	100 %		
2016	277 128,32		277 128,32	100 %		

62.02	LE DOMAINE DE CHATEAU CELY CELY EN BIÈRE (77930)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
	8 Route de Saint Germain			9 septembre 2014	Hôtel / Séminaires	3 562,37
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		10 010 000				10 010 000
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	379 479,03		379 479,03	100 %		
2016	610 655,77		610 655,77	100 %		

62.03	LE DOMAINE DU GRAND CHATEAU ROCHEFORT (78730)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
	Route de la Bate			16 juin 2016	Hôtel / Séminaires	3 480
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		5 250 000		392 007		5 642 007
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
ACQUISITION 2016						
2016	176 975,52		176 975,52	100 %	5 270 000	

62.04	LE DOMAINE DU GRAND CHATEAU ROCHEFORT (78730)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
	Route de la Bate			16 juin 2016	Golf	-
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 200 000		92 651		1 292 651
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
ACQUISITION 2016						
2016	41 102,37		41 102,37	100 %	1 220 000	

TOTAL SCPI	FONCIA CAP'HEBERGIMMO			4 actifs pour 9 190,37 m ²		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Immobilisations	Prix total	
		20 910 000		2 000	20 912 000	
					Droits & Taxes	560 261
						21 472 261
TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2015	656 426,35		656 426,35	100 %		
2016	1 105 861,98		1 105 861,98	100 %		

* Données à périmètre constant

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 4 DERNIERES ANNEES	2013		2014		2015		2016	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
PRODUITS								
Terrains et constructions locatives			9,09	63,80%	9,91	74,67%	14,78	99,79%
Produits financiers avant prélèvements	0,46	9,89%	0,12	0,84%	0,01	0,08%	0,00	0,00%
Produits divers	4,18	90,11%	5,04	35,37%	3,35	25,26%	0,03	0,21%
TOTAL PRODUITS	4,63	100%	14,25	100%	13,27	100%	14,81	100%
CHARGES								
Charges externes								
Commission de gestion			0,95	6,69%	0,80	6,03%	0,96	6,46%
Autres frais de gestion	0,33	7,11%	0,45	3,19%	0,37	2,79%	0,74	4,99%
Entretien du patrimoine							0,01	0,05%
Charges locatives non récupérables								
Sous-total charges externes	0,33	7,11%	1,41	9,89%	1,17	8,82%	1,70	11,49%
Charges internes								
Amortissements nets du patrimoine								
Autres amortissements nets								
Provisions nettes pour travaux							0,20	1,35%
Autres provisions nettes								
Sous-total charges internes	-	-	-	-	-	-	0,20	1,35%
TOTAL CHARGES	0,33	7,11%	1,41	9,89%	1,17	8,82%	1,90	12,84%
RESULTAT COURANT	4,30	92,89%	12,84	90,11%	12,10	91,19%	12,91	87,16%
Report à nouveau			0,63	4,45%	0,06	0,42%	0,08	0,51%
Variation du report à nouveau			0,63	4,45%	0,03	0,21%	0,03	0,17%
Variation autres réserves								
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	2,70	58,27%	12,51	87,83%	12,00	90,40%	12,00	81,01%
Distribution exceptionnelle								
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	2,55	55,04%	12,44	87,35%	12,00	90,37%	12,00	81,01%

Les éléments de l'exercice 2016 sont établis pour un nombre de parts moyen en jouissance de 74 817.

EMPLOI DES FONDS	Total au 31/12/2015	2016	Total au 31/12/2016
+ Fonds collectés	18 277 250	1 273 250	19 550 500
+ Cession d'immeubles			
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Commissions de souscription	- 1 492 080	- 108 226	- 1 600 306
- Acquisitions d'immeubles	- 14 462 000	- 6 450 000	- 20 912 000
- Frais d'acquisitions	- 75 603	- 489 530	- 565 133
- Divers			
TOTAUX	2 247 567	- 5 774 506	- 3 526 939

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE	2013	2014	2015	2016
(en €) Valeur de la société en :				
Capitaux propres au 31 décembre	4 938 097,47 228,94	14 549 258,94 227,41	16 715 249,14 227,61	17 457 071,40 222,29
Valeur comptable	4 938 097,47 228,94	14 549 258,94 227,41	16 715 249,14 227,61	17 457 071,40 222,29
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	- -	14 003 000,00 218,87	14 510 000,00 197,58	21 210 000,00 270,08
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	4 938 097,47 228,94	14 590 758,94 228,06	16 763 249,14 228,26	17 770 071,40 226,28
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	5 396 827,84 250,21	17 001 922,34 265,74	19 414 479,93 264,36	21 016 471,48 267,62

Toutes les valeurs en bleu figurant dans ce tableau sont les valeurs en €uro par part.

S.C.P.I.

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2016

Table des matières

INTRODUCTION	19
ETAT DU PATRIMOINE	20
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	21
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	22
ANNEXES	24
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	26
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	28

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2016 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

L'ETAT DU PATRIMOINE

Il présente les éléments du patrimoine au coût historique, hors TVA et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier.

LE COMPTE DE RESULTAT

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	20 912 000,00	21 210 000,00	14 462 000,00	14 510 000,00
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisation locatives				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	- 15 000,00			
TOTAL I	20 897 000,00	21 210 000,00	14 462 000,00	14 510 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)				
Immobilisations corporelles d'exploitation en cours				
Immobilisations financières				
Amortissements des immob. corporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	34 550,31	34 550,31	19 606,27	19 606,27
Autres créances	9 260,41	9 260,41	950,00	950,00
Dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement			2 100 000,00	2 100 000,00
Disponibilités	906 623,40	906 623,40	449 771,51	449 771,51
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 4 041 034,93	- 4 041 034,93		
Dettes d'exploitation	- 15 500,00	- 15 500,00	- 13 923,94	- 13 923,94
Dettes diverses	- 327 053,06	- 327 053,06	- 303 154,70	- 303 154,70
TOTAL II	- 3 433 153,87	- 3 433 153,87	2 253 249,14	2 253 249,14
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7 225,27	7 225,27		
Produits constatés d'avance	- 14 000,00	- 14 000,00		
TOTAL III	- 6 774,73	- 6 774,73		
Capitaux propres comptables	17 457 071,40		16 715 249,14	
Valeur estimée du patrimoine		17 770 071,40		16 763 249,14

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2016

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	14 847 800,00		1 051 400,00	15 899 200,00
Capital remboursé	- 160 000,00		- 32 800,00	- 192 800,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Prime d'émission	3 629 450,00		262 850,00	3 892 300,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 567 682,22		- 8 200,00	- 48 200,00
Prime d'émission remboursée	- 40 000,00		- 597 756,25	- 2 165 438,47
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	3 666,13	2 015,23		5 681,36
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	801 645,33	- 801 645,33	965 916,21	965 916,21
Acomptes sur distribution	- 799 630,10	799 630,10	- 899 587,70	- 899 587,70
TOTAL GENERAL	16 715 249,14		741 822,26	17 457 071,40

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
PRODUITS		Totaux partiels		Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		1 197 207,37		898 399,51
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	1 105 861,98		656 426,35	
Charges facturées	89 034,90		19 935,87	
Produits annexes	2 310,49		222 037,29	
Autres produits d'exploitation		601 241,25		214 412,50
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances				
Provisions pour grosses réparations et travaux				
Transfert de charges d'exploitation	601 241,25		214 412,50	
Autres produits				
Produits financiers		40,04		678,51
Produits financiers	40,04		678,51	
Reprise de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles				
TOTAL DES PRODUITS		1 798 488,66		1 113 490,52
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL		1 798 488,66		1 113 490,52

COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016		31/12/2015	
CHARGES		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières ⁽¹⁾		89 534,90		20 077,04
Charges ayant leur contrepartie en produits	89 034,90		19 935,87	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	500,00			
Grosses réparations				
Autres charges immobilières			141,17	
Charges d'exploitation de la société		719 393,11		291 768,15
Diverses charges d'exploitation	701 618,38		291 768,15	
Dotation aux amortissements d'exploitation	2 774,73			
Dotation aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances				
Provision pour grosses réparations et travaux	15 000,00			
Autres charges				
Charges financières		23 644,44		
Charges financières diverses	23 644,44			
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES		832 572,45		311 845,19
Solde créditeur = bénéfice		965 916,21		801 645,33
TOTAL GENERAL		1 798 488,66		1 113 490,52

⁽¹⁾ dont achats et variations de stocks le cas échéant.

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 décembre 2016, dont le total est de 17 457 071,40€ et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 1 798 488,66€ dégageant un bénéfice de 965 916,21€.

- › L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- › Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication « non applicable » remplace les états « Néant » et est une information en elle-même.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Evaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 Etat des amortissements	Non applicable
2.4 Etat des provisions	PRODUITE
2.5 Ecart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	Non applicable
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	PRODUITE
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	PRODUITE
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	Non applicable
3.8 Dettes garanties par des sûretés réelles	Non applicable
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Engagements reçus ou donnés	Non applicable
3.11 Cession de parts	PRODUITE
3.12 Engagements hors bilan	Non applicable
3.13 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.14 Augmentation de capital	PRODUITE
3.15 Informations complémentaires	PRODUITE

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- › Continuité de l'exploitation
- › Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- › Indépendance des exercices.

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable particulier applicable aux S.C.P.I ; définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en Euros courants.

Conformément aux dispositions du CRC n° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes :

1. Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble.

La valeur estimée du patrimoine figurant dans l'état du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société

2. Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence)

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés.

1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

Le patrimoine immobilier est porté à l'état du patrimoine selon la méthode du coût historique, la valeur brute de l'immobilisation est constituée par le prix de revient.

1.3. PLAN D'ENTRETIEN

Une provision forfaitaire a été constituée à hauteur de 15 000€.

1.4. FRAIS D'ACQUISITIONS DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE

Les frais d'acquisitions des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

1.5. VALEUR DES TERRAINS

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

II. Informations sur les comptes

2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 01/01/2016	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2016
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	14 462 000,00	6 450 000,00		20 912 000,00
Immobilisations en cours				-
Agencements aménagements divers				
SOUS-TOTAL	14 462 000,00	6 450 000,00		20 912 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements				
SOUS-TOTAL	-	-		-
TOTAUX	14 462 000,00	6 450 000,00		20 912 000,00

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	au 01/01/2016	Dotation	Reprise	au 31/12/2016
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients*				
2. Pour risques et charges				
. grosses réparations		15 000,00		15 000,00
TOTAUX	0,00	15 000,00	0,00	15 000,00

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2015 s'élevait à 801 645,33 €. Il a été distribué un dividende de 799 630,10 €. Le poste report à nouveau a été porté à 5.681,36 €.

III. Informations diverses

3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Fournisseurs et comptes rattachés	15 500,00
Charges fiscales à payer	1 167,00
Charges à payer	17 228,49
TOTAL	33 895,49

3.4 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Unique produit constaté d'avance :

- Indemnité d'assurance relative à une inondation de 14 000 €

3.5 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Elles figurent dans le compte suivant du bilan :

- frais d'émission des emprunts de 7 225,27 €

3.11 CESSIONS DE PARTS

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Cette information figure dans l'état de présentation du patrimoine du présent rapport.

3.14 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'assemblée générale du 30 juin 2014 a décidé de porter le capital plafond à 55 000 000 € soit 275 000 parts de 200 euros de nominal. Sur l'exercice 2016, il a été souscrit 5.257 parts et remboursé 164 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2016 s'élève ainsi à 15 706 400 €, divisé en 78 532 parts sociales de 200 € de valeur nominale.

3.15 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 5 000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
 Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016	31/12/2015
CREANCES		
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires ordinaires	22 497,37	18 488,80
Locataires partis		
Charges à régulariser	12 052,94	1 117,47
Factures à établir		
	34 550,31	19 606,27
AUTRES CREANCES		
Fournisseurs débiteurs		
T.V.A. sur factures à recevoir	9 090,41	950,00
Crédit de T.V.A.		
TVA à régulariser sur clients	170,00	
Notaire, avoir fournisseurs		
Produits à recevoir		
Divers		
	9 260,41	950,00
DISPONIBILITES		
Comptes à terme		2 100 000,00
Comptes bancaires courants	906 623,40	449 760,62
Chèques à encaisser		
Intérêts courus		10,89
	906 623,40	2 549 771,51

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE
Au 31 Décembre 2016

	31/12/2016	31/12/2015
DETTES		
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS		
Provision antérieure		
Reprise de la période		
Dotations de la période	15 000,00	
	15 000,00	
DETTES FINANCIERES		
Découvert bancaire		
Emprunts	4 000 000,00	
Dépôts de garantie - locataires	19 101,60	
Intérêts courus sur emprunts	21 933,33	
	4 041 034,93	
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la société de gestion		252,48
Fournisseurs ordinaires		
Factures non parvenues	15 500,00	10 700,00
Avoir à établir		
Locataires créditeurs		2 971,46
	15 500,00	13 923,94
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	51 971,00	18 246,00
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	2 992,47	1 353,80
T.V.A. déductible		
Charges fiscales à payer	1 167,00	267,00
Associés dividendes à payer (dont acompte du 4 ^{ème} trimestre)	253 694,10	276 908,90
Créditeurs divers - charges à payer	17 228,49	6 379,00
	327 053,06	303 154,70

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - Au 31 Décembre 2016

PRODUITS	31/12/2016		31/12/2015	
CHARGES REFACTUREES				
Refacturation taxe foncière	89 034,90		17 328,43	
Refacturation taxe sur les bureaux				
Diverses refacturations				
Provision sur charges			2 607,44	
		89 034,90		19 935,87
PRODUITS ANNEXES				
Produits divers	2 310,49		2,28	
Indemnité compensatrice de loyer			222 035,01	
		2 310,49		222 037,29
TRANSFERT DE CHARGES				
Indemnité d'assurance				
Commissions de souscription prélevées sur prime d'émission	111 711,25		214 412,50	
Frais divers prélevés sur prime d'émission				
Frais d'acquisition prélevés sur prime d'émission	489 530,00			
		601 241,25		214 412,50
PRODUITS FINANCIERS				
Autres produits financiers	40,04		678,51	
		40,04		678,51
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS				
Reprise dividendes prescrits				

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - Au 31 Décembre 2016

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE		
Travaux d'entretien et réparations courantes	500,00	
Charges pour locaux vacants		
	500,00	
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables		141,17
Taxe sur les bureaux non récupérable		
Assurance		
		141,17
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de la société de gestion	71 554,02	52 916,57
Honoraires de commercialisation		
Honoraires de commissaire aux comptes	5 000,00	4 500,00
Honoraires avocats		
Honoraires expertise	6 000,00	3 640,00
Honoraires dépositaire	3 000,00	3 000,00
Honoraires architecte		
Honoraires de souscription		
Frais documentation	1 281,32	418,76
Frais d'assemblée	7 309,76	4 643,00
Déplacements, missions, réceptions		1 289,20
Frais d'information des associés		
Frais bancaires	164,40	179,40
Rémunération du conseil	5 000,00	5 000,00
Cotisations et redevances diverses	167,63	1 500,00
C.V.A.E.	900,00	267,00
Charges diverses		1,72
Sous total 1	100 377,13	77 355,65
Frais d'acquisition	489 530,00	
Commissions de souscription	111 711,25	214 412,50
Sous total 2	601 241,25	214 412,50
Total des sous totaux 1 & 2	701 618,38	291 768,15
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Amortissement des agencements		
Amortissement des charges à répartir	2 774,73	
	2 774,73	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		

S.C.P.I. FONCIA CAP'HEBERGIMMO

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.
A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 21 JUIN 2017

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 25 du titre IV des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2016.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion en date du 11 avril 2017, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2016 de votre SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT.

II. COLLECTE ET PATRIMOINE DE FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Notre SCPI a, au cours de l'exercice 2016, enregistré la souscription de 5257 parts au nominal de 200€ et le retrait de 164 parts.

Par conséquent, le capital social de FONCIA CAP'HEBERGIMMO a été augmenté de 5093 parts au nominal de 200€, soit 1 018 600€.

En outre, votre SCPI a acquis en date du 16 juin 2016, 3 480 m² d'un Chateauform accompagné d'un golf en indivision avec la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT à hauteur de 70% (soit 30% pour FONCIA CAP'HEBERGIMMO), situés Domaine du Grand Château à ROCHEFORT (78) pour un montant de 6 934 658€ droits et frais inclus.

Aussi, le montant des loyers facturés en 2016 ressort à 1 105 861,98€ contre 656 426,35€ au 31 décembre 2015, représentant une hausse de 68,47%.

La société de gestion a plusieurs dossiers d'investissements actuellement à l'étude et en cours de finalisation, néanmoins ils dépendent de la collecte de notre SCPI qui s'est accélérée au cours du 1^{er} trimestre 2017 en atteignant près de 900k€.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève 965 916,21€ en 2016 contre 801 645,33€ en 2015, soit un résultat de 12,91€ par part pour 74 817 parts en jouissance.

Le revenu distribué pour l'exercice 2016 est de 12€ par part, pour une part en jouissance sur toute l'année 2016. Le résultat de l'exercice 2016, permet après affectation du report à nouveau existant au 31 décembre 2015 et de la distribution du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, de compléter le report à nouveau de 66 328,51€ et de le porter à 72 009,87€ soit 0,92€ par part.

IV. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

Les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

V. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Notre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres élus lors de la dernière Assemblée Ordinaire constitutive du 21 juin 2016 pour une durée de trois ans. Ces mandats arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du 31 décembre 2018, soit en Juin 2019.

Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés, nous ont été remis au préalable par votre gérance et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Jean PARROT
Le Président

Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2016

SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 15706400€ au 31 décembre 2016
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

Aux Associés de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO,

En exécution de la mission qui nous a été confiée lors de la constitution de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. FONCIA CAP'HEBERGIMMO, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion FONCIA PIERRE GESTION SA. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - 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. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et 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.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 :

L'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre SCPI, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues et des informations fournies dans les notes de votre annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant.

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à pallier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2016 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

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.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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'observations 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, le rapport du conseil de surveillance et les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 26 avril 2017

Révision Conseil Audit
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2016

SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 15 706 400 € au 31 décembre 2016
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

Aux Associés de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO,

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 découverts 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I – CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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

Dans le cadre de l'ouverture de la souscription au public en date du 8 juillet 2013, votre SCPI a versé à la société FONCIA PIERRE GESTION une commission de souscription correspondant à 8,5% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société FONCIA PIERRE GESTION pour l'exercice 2016 s'élève à la somme de 111 711,25 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

Par ailleurs, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la Société FONCIA PIERRE GESTION correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération s'élève à 71 554,02 euros hors taxes pour l'exercice 2016 et correspond à 6% des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Fait à Paris, le 26 avril 2017

Révision Conseil Audit

Commissaire aux Comptes
Madame **Hélène LEROY**

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes et quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion.

Approbation de l'affectation du résultat 2016

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de **965 916,21 €** de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2016	965 916,21 €
Report à nouveau	5 681,36 €
Résultat disponible	971 597,57 €
Dividende proposé à l'Assemblée générale	899 587,70 €
Report à nouveau après affectation	72 009,87 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2016 à 12,00 € par part.

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

3^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

4^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles sont présentées :

	de la SCPI	Par part
Valeur Comptable	17 457 071,40 €	222,29 €
Valeur de réalisation	17 770 071,40 €	226,28 €
Valeur de reconstitution	21 016 471,48 €	267,62 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de gestion à mandater des commercialisateurs extérieurs aux conditions habituelles du marché pour favoriser les relocations des lots vacants.

Rémunération du Conseil de Surveillance

6^{ème} résolution :

Conformément à l'article 25-5 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle, se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 10 000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance, et qui compte tenu du caractère récent de la SCPI sera ramené pour l'exercice 2017 à 7 500 €.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, autorise la société de gestion, au nom de la société, à contracter des emprunts, assumer des dettes dans la limite de 35% maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis et dans la limite globale de 15 millions d'euros et ce conformément à l'article L 214-101 du code Monétaire et Financier.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de Gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

Acquisition payable à terme

8^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, autorise la société de gestion, au nom de la société, à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 35% maximum de la valeur des actifs de la SCPI et dans la limite globale de 15 millions d'euros et ce conformément à l'article L 214-101 du code Monétaire et Financier.

Corrélativement et dans la même limite, l'Assemblée Générale Ordinaire autorise la société de Gestion à donner toutes garanties liées au patrimoine de la SCPI : garantie hypothécaire ou hypothèque formalisée.

Renouvellement de l'Expert Immobilier

9^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION dont le siège social est situé 167 quai de la bataille de Stalingrad à ISSY LES MOULINEAUX en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, soit au plus tard en juin 2022 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Pouvoirs

10^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

Modification de l'article 8 des statuts

11^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 8 des statuts, point A « AUGMENTATION », comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 8 - AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL A) AUGMENTATION

«Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital en ce compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de patrimoine immobilier locatif (frais de notaire, droits d'enregistrement, TVA non récupérable).
- assurer l'égalité entre les associés. Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

Toute souscription de part ne pourra être inférieure à 10 parts. Les nouveaux associés devront être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

En tout état de cause, il ne peut être procédé à des émissions de nouvelles parts ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. »

Nouvelle rédaction :

Article 8 - AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL A) AUGMENTATION

«Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital en ce compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de patrimoine immobilier locatif (frais de notaire, droits d'enregistrement, TVA non récupérable).
- *il pourra également être prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.*

- assurer l'égalité entre les associés. Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

Toute souscription de part ne pourra être inférieure à 10 parts. Les nouveaux associés devront être agréés par la Société de Gestion. Le dépôt du bulletin de souscription accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour le souscripteur demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

En tout état de cause, il ne peut être procédé à des émissions de nouvelles parts ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article 422-218 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. »

Modification de l'article 9 des statuts

12^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 9 des statuts « RETRAIT DES ASSOCIES », point 1, comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 9 : RETRAIT DES ASSOCIES Point 1-

(...) le début de l'article demeure inchangé

« 1- Il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur :

remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 8,5% HT à majorer du taux de TVA en vigueur.

Un droit fixe de 100€HT à majorer du taux de TVA en vigueur est prélevé par la Société de Gestion quel que soit le nombre de parts remboursées. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé

Nouvelle rédaction :

Article 9 : RETRAIT DES ASSOCIES Point 1-

(...) le début de l'article demeure inchangé

« 1- Il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur :

remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 8% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1[°]-e du Code Général des Impôts) et 0,50% HT à majorer de la TVA au taux en vigueur.

Un droit fixe de 100€HT à majorer du taux de TVA en vigueur est prélevé par la Société de Gestion quel que soit le nombre de parts remboursées. »

(...) le reste de l'article demeure inchangé

Modification de l'article 23 des statuts

13^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 23 des statuts point 2-1 « COMMISSION DE SOUSCRIPTION », comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 23 : REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 2-1 – COMMISSION DE SOUSCRIPTION

« Une commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion est fixée à 8,5 % HT (à majorer de la TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission supportée par les souscripteurs se décompose comme suit :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité des commercialisateurs) à hauteur de 8% TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,50% HT à majorer de la TVA au taux en vigueur. »

Nouvelle rédaction :

Article 23 : REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 2-1 – COMMISSION DE SOUSCRIPTION

« Il sera versée par la SCPI, à la Société de Gestion, une commission de souscription, calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse, supportée par les souscripteurs et décomposée comme suit :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité des commercialisateurs) à hauteur de 8 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,50 % HT à majorer de la TVA au taux en vigueur. »

Pouvoirs

14^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

A

Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP) : pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

Agrément SCPI : Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

Acompte sur dividende : Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

Arbitrage : Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

AMF (Autorité des Marchés Financiers) : Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) : L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

Assemblée Générale Ordinaire : Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

Assemblée Générale Extraordinaire : Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Augmentation de capital : Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en assemblée générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

Associé : Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B

Bulletin d'information trimestriel : Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

C

Capital fixe : Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

Capital social : Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

Capital variable : Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

Capitalisation : Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

Collecte brute : Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contre partie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

Collecte nette : Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisée par les souscripteurs.

Commissaire aux comptes : Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

Commission de souscription : Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12% environ.

Confrontation : Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

Conseil de surveillance : Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'assemblée générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

D

Délai de jouissance : Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

Démembrement de propriété : Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-proprétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

Dépositaire : Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion ainsi que le suivi du passif.

Directive AIFM : Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

Dividende : Part du résultat distribué par une société pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

DVM : Depuis le 1^{er} juillet 2012, la notion de "Rendement" a été remplacée par celle de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libérateur de l'année « n » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

E

Expertise immobilière : Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation nommé par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

F

Frais de gestion : Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage annuel des revenus locatifs de la SCPI.

G

Gré à gré : Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

I

IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) : Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

Immobilier d'entreprise : Cette notion est née du développement de l'immobilier tertiaire dans les années 1970. L'immobilier d'entreprise comprend : les bureaux, les locaux d'activités ou ateliers, les entrepôts, les bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

M

Marché des parts : lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

Marché primaire : Marché des parts nouvelles offertes à la souscription à l'émission ou lors d'une augmentation de capital (SCPI à capital fixe).

Marché secondaire : Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI.

► Pour les **SCPI à capital fixe**, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

► Pour les **SCPI à capital variable**, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

Mutualisation : Le patrimoine d'une SCPI est composé de nombreux biens immobiliers. Le risque locatif est ainsi « mutualisé » car il est réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires. En conséquence, le départ d'un locataire aura un impact limité sur le revenu locatif global et sur le revenu distribué aux associés.

N

Nantissement : Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

Note d'information : Document visé par l'AMF et obligatoirement remis à toute personne souhaitant acquérir des parts de SCPI. Il renseigne sur le fonctionnement de la société, sa stratégie d'investissement, les conditions d'achat et de vente de parts.

P

Parts en attente de cession : Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.

Performance globale : La performance globale d'une part de SCPI est égale au rendement de la part augmenté de l'évolution du prix de la part. Cette notion n'est plus applicable aux SCPI depuis le mois de juillet 2012 (AMF).

Prime d'émission : Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et sa valeur nominale. Son évolution est destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Prix de souscription : Il s'agit de la valeur d'achat d'une part de SCPI sur le marché primaire.

Prix acquéreur : Prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Précisément, il s'agit du dernier prix d'exécution fixé augmenté des frais.

