

# FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Actualisation  
août 2018



## NOTE D'INFORMATION ET STATUTS

## **NOTE D'INFORMATION**

Préambule	5
Risques	5
Introduction	6
Historique	6
Politique d'investissement & Objectifs	7
Responsabilité des Associés	7

### **Chapitre I CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

<b>A- Parts sociales - Variabilité du capital</b>	<b>8</b>
1- Capital social	8
2- Variabilité du Capital	8
3- Valeur nominale	8
4- Forme des parts	8
5- Prime d'émission	8
6- Souscription minimum	8
7- Information des associés	8
<b>B- Modalités de calcul du prix de souscription</b>	<b>9</b>
1- Détermination du prix de souscription	9
2- Calcul du prix de souscription	9
3- Informations complémentaires	10
<b>C- Modalités de souscription et de versement</b>	<b>10</b>
1- Composition du dossier remis à tout souscripteur	10
2- Modalités de versement - Lieu de souscription et de versement	10
<b>D- Détail des conditions de souscription à compter du 1<sup>er</sup> août 2018</b>	<b>11</b>

### **Chapitre II MODALITES DE RETRAIT ET DE CESSION DE PARTS**

<b>A- Dispositions générales</b>	<b>11</b>
<b>B- Modalités de retrait des parts</b>	<b>11</b>
1- Opérations de retrait	11
2- Modalités de retrait	11
3- Prix de retrait	11
<b>C- Cession des parts sans intervention de la société de gestion</b>	<b>12</b>
1- Dispositions générales	12
2- Pièces à retourner à la société	12
<b>D- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. L214-93 du code monétaire et financier</b>	<b>12</b>
1- Registre des ordres	12
2- Confrontation et prix d'exécution	13
3- Délai de versement des fonds	13
4- Jouissance des parts	13
5- Transmission des ordres d'achat et de vente	13
6- Couverture des ordres	13

### **Chapitre III FRAIS**

A- Commission de gestion	14
B- Commission de souscription	14
C- Commission de Cession	14
D- Répartition des frais entre la société FONCIA CAP'HEBERGIMMO & la Société de Gestion	14

### **Chapitre IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

<b>A- La société FONCIA CAP'HEBERGIMMO</b>	<b>15</b>
1- Régime des Assemblées	15
2- Dispositions concernant la répartition des bénéfices	16
3- Provisions pour gros entretien	16
4- Dispositions destinées à protéger les droits des associés	16
5- Modalités d'information	16
<b>B- Les Associés</b>	<b>17</b>
1- Revenus	17
2- Les plus-values de cession	18
3- Les Prélèvements divers	20

### **Chapitre V LA SOCIETE ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE**

<b>A- La société – FONCIA CAP'HEBERGIMMO</b>	<b>20</b>
<b>B- Administration de la société de gestion</b>	<b>20</b>
<b>C- Conseil de Surveillance</b>	<b>21</b>
<b>D- Commissaire aux comptes</b>	<b>21</b>
<b>E- Expert Immobilier</b>	<b>21</b>
<b>F- Dépositaire</b>	<b>21</b>
<b>G- Information</b>	<b>21</b>

**PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION 22**

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS 22**



# NOTE D'INFORMATION

## **Préambule**

---

### **Avertissement à l'investisseur**

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments suivants :

- › Il s'agit d'un placement à long terme, il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 10 ans.
- › La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
  - › Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation;
  - › Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise lors de la cession, sur la durée du placement;
- › De la durée du placement.

Conformément à l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier, le montant total des dettes financières est limité et voté chaque année par l'Assemblée Générale des associés. La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO a, par décision de l'Assemblée Générale du 20 juin 2018, porté à 15 millions d'euros le montant maximum à emprunter.

## **Risques**

---

Les parts de SCPI classiques sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur).

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. Dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale, la SCPI peut avoir recours au financement bancaire. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte du capital serait accru. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# Introduction

## Historique

La Société FONCIA PIERRE GESTION, société de gestion agréée le 11 juillet 2014 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro n° GP-14000024, société anonyme au capital de 400.000 euros dont le siège social est sis 13 avenue Lebrun à Antony (92188) cedex, immatriculée au registre du commerce de Nanterre sous le n° B 642.037.162 est désignée statutairement société de gestion de la SCPI FONCIA CAP'IMMO devenue la **SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 19 décembre 2013**, sans limitation de durée.

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 (ci-après la « Société » ou la « SCPI »).

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 1ère 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.

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

Au 31 décembre 2017, le capital est de 37 013 600 €, il est divisé en 185 068 parts de 200 € de nominal souscrites par 948 associés.

Ce montant a été approuvé lors de l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2018.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur (Usufruit)	Nb. de parts	Montant en nominal en €	Montant prime d'émission incluse en €
Monsieur Eric ALBERTINI	130	26 000	29 900
Monsieur Pierre ALZON	217	43 400	49 910
Monsieur Michel AUDEBAN	130	26 000	29 900
Monsieur Olivier BLICQ	130	26 000	29 900
Monsieur Hervé CLOUARD	100	20 000	23 000
Monsieur François DAVY	131	26 200	30 130
Monsieur Bertrand DE GELOES	90	18 000	20 700
Monsieur Jean-Félix DERAMECOURT	150	30 000	34 500
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER	100	20 000	23 000
Monsieur Didier FRERE	130	26 000	29 900
Monsieur Olivier FROC	130	26 000	29 900
Madame Carole HAUCHECORNE	130	26 000	29 900
Monsieur Eric LAURENT	100	20 000	23 000
JLN CONSULTANT représentée par Monsieur Jacques LENORMAND	131	26 200	30 130
Monsieur Jean PARROT	220	44 000	50 600
Monsieur Alain PAVIET-SALOMON	129	25 800	29 670
Monsieur Jacques PETOIN	200	40 000	46 000
Monsieur Patrice QUANTIN	56	11 200	12 880
Madame Vanessa TIBI	174	34 800	40 020
Madame Line VISSOT WEIL	130	26 000	29 900
Monsieur Jean-Claude CAILLIAU (Société COFIMMO)	200	40 000	46 000
SCI ISIS représentée par Madame Dany PONTABRY (SARL CSIM)	500	100 000	115 000
SC KER MAD représentée par Monsieur Michel ROLAND	300	60 000	69 000
SA LES MAGNOLIAS représentée par Monsieur Dominique CHUPIN	200	40 000	46 000
SC LA PERRIERE représentée par Monsieur Joël MAITRE	217	43 400	49 910
<b>TOTAUX</b>	<b>4 125</b>	<b>825 000</b>	<b>948 750</b>

## Politique d'investissement & Objectifs

La politique d'investissement de FONCIA CAP'HEBERGIMMO, SCPI de type « Classique », vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié, à la fois par sa typologie et sa localisation.

L'objectif de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est d'investir dans des actifs immobiliers dont les secteurs d'activité se portent principalement sur des murs abritant des établissements spécialisés dans :

l'accueil et le service pour les personnes âgées ;

- l'organisation de séminaires ;
- l'hôtellerie ;
- les résidences étudiantes ;
- et tous autres actifs répondant aux critères décrits précédemment.

Ces investissements seront réalisés en privilégiant les acteurs ou groupes spécialisés et reconnus dans chacun des secteurs d'activité sélectionnés.

Dans la mesure du possible, les immeubles seront acquis avec des baux fermes de douze ans (12) au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat.

Les acquisitions réalisées seront localisées à Paris, en région parisienne, en province et en zone Euro. Les immeubles seront acquis neufs ou anciens. En fonction des opportunités, des investissements en l'état futur d'achèvement (VEFA) pourront être réalisés.

La société s'interdit d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leur groupe.

**Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2018, les associés ont décidé de porter le capital maximum statutaire à cent millions d'euros (100 000 000) soit cinq-cent mille parts (500 000) de deux-cents euros (200) de nominal.**

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO pourra, de manière occasionnelle et conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, avoir recours à l'emprunt dans une limite approuvée en Assemblée Générale des associés.

Lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2018, les associés ont autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans une limite globale de 15 000 000 € et ce conformément à l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme

## Responsabilité des Associés

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

Dans leur rapport entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

# Chapitre I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## A- Parts sociales - Variabilité du capital

### 1- Capital social

Les fondateurs ont souscrit et libéré chacun la valeur nominale de deux cent (200) euros augmentée de la prime d'émission de trente (30) euros par part souscrite, hors commission de souscription servant à rémunérer la collecte des fonds de chaque part souscrite et entièrement libérée.

Le capital initial s'élève donc à huit cent vingt-cinq mille (825000) euros, divisé en quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts de deux cents (200) euros de valeur nominale, intégralement souscrites et libérées.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2018, les associés ont voté la modification du capital social statutaire maximum. Le capital maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à cent millions (100 000 000) d'euros par la création de cinq-cent mille (500 000) parts (en ce compris les quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts souscrites par les fondateurs) sans qu'il y ait toutefois obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

### 2- Variabilité du Capital

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

La Société de Gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. Dans le cas où l'AGE des associés déciderait de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, une nouvelle note d'information serait soumise au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Chaque bulletin trimestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- > 10 % (dix pour cent) du capital social statutaire maximum ;
- > 90 % (quatre-vingt-dix pour cent) du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé ;
- > 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles 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.

En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de 760 000 €.

### 3- Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 200 €. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

### 4- Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Toutefois, la Société de Gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts. .

### 5- Prime d'émission

La valeur nominale de la part soit 200 €, est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

Le montant de cette prime d'émission a pour effet de contribuer à préserver les droits des associés anciens en fonction de la valorisation du patrimoine.

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et indiqué sur le bulletin trimestriel d'information.

### 6- Souscription minimum

La souscription minimum par souscripteur est de dix parts (10).

### 7- Information des associés

La Société de Gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel les mouvements du capital intervenus dans le cadre de la variabilité du capital (souscription et retrait).

## B- Modalités de calcul du prix de souscription

### 1- Détermination du prix de souscription

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.

- › valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- › valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits d'acquisition des immeubles et commission de souscription (voir chapitre III-Frais) de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Conformément à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année ces différentes valeurs dans un état annexe au rapport de la Société de Gestion.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

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.
- › maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié par écrit à l'Autorité des Marchés Financiers.

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

### 2- Calcul du prix de souscription

Pour établir la valeur de reconstitution de la part, la société de gestion tient compte des éléments suivants :

en € au 31/12/2017	Pour 185 068 parts	Pour une part
<b>VALEUR DE REALISATION</b>		
Valeur expertisée du patrimoine HD	38 830 540,00	209,82
+ Valeur nette des autres actifs	2 818 414,90	15,23
	<b>41 648 954,90</b>	<b>225,05</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		
Valeur de réalisation	41 648 954,90	225,05
+ Frais et droits d'acquisition de la valeur hors droits du patrimoine	3 234 666,00	17,48
+ Commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche d'étude et de réalisation des investissements de 8,5% HT	4 169 516,70	22,53
	<b>49 053 137,60</b>	<b>265,05</b>

Le prix de souscription correspond sensiblement à la « valeur de reconstitution » telle que définie à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier.

**Le prix de souscription de la part, défini selon les critères ci-dessus est fixé par la société de gestion à 265,00€ par part.**

Par ailleurs, compte tenu des acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2017, et du nombre de parts souscrites, **la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2017 et approuvée par l'Assemblée Général du 20 juin 2018 s'élève à 49 053 137,60€ pour 185 068 parts soit 265,05€ par part.**

Conformément à l'article 9 des statuts, tout retrait s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur soit 265,00€ diminuée de la commission de souscription versée à la société de gestion de 8% TTI soit 21,20 € TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts) et de 0,5% HT (0,6% TTC pour un taux de TVA de 20%), soit 1,59 € TTC, **soit une valeur de retrait de 242,21€ par part.**



### 3- Informations complémentaires

#### A. Offres de retrait de part du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2017

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2017, la société de gestion a enregistré la souscription de 106 898 parts et 362 parts en retrait.

Par conséquent, le capital social a été augmenté au 31 Décembre 2017 de 106 536 parts au nominal de 200,00€, soit 21 307 200€.

#### B. Evolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription (en €)	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00 du 01/01/2017 au 31/07/2017  260,00 du 01/08/2017 au 31/12/2017
Prix moyen pondéré de la part <sup>(1)</sup> (en €)	246,18	250,00	250,00	250,00	250,47
<b>Dividende versé au titre de l'année (en €)</b>	<b>2,70 <sup>(2)</sup></b>	<b>12,51</b>	<b>12,00</b>	<b>12,00</b>	<b>12,48</b>
Taux de distribution sur prix de souscription	4,32%	5,00%	4,80%	4,80%	4,99% <sup>(a)</sup> 4,80% <sup>(b)</sup>
D.V.M.	4,39%	5,00%	4,80%	4,80%	4,98%

<sup>(1)</sup> le prix moyen pondéré de la part est le prix moyen au titre de l'exercice des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions & souscriptions)

<sup>(2)</sup> Jouissance sur un trimestre

<sup>(a)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/01/2017 au 31/07/2017

<sup>(b)</sup> taux de distribution calculé sur le prix de souscription du 01/08/2017 au 31/12/2017

### C- Modalités de souscription et de versement

#### 1- Composition du dossier remis à tout souscripteur

Le dossier de souscription remis, préalablement à la souscription, à tout nouveau souscripteur devra comprendre :

- › le Document d'Informations Clés,
- › la dernière note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- › les statuts en vigueur de la SCPI,
- › le rapport annuel du dernier exercice,
- › le bulletin d'information trimestriel en vigueur à la date de la souscription,
- › le bulletin de souscription qui comporte les conditions de l'émission en cours. Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de parts souscrites. Une copie du bulletin lui est remis.

Les informations à communiquer aux souscripteurs avant qu'ils n'investissent le cas échéant dans la SCPI ou tout changement substantiel concernant ces informations, conformément à l'article 23 de la directive 2011/61/EU, sont mis à disposition du souscripteur dans les documents constitutifs du dossier de souscription, notamment en ce qui concerne l'endettement de la SCPI.

#### Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée doit recueillir le consentement de la Société de Gestion. Le dépôt de celle-ci par le souscripteur accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément auprès de la Société de Gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la Société de Gestion.

Pour faciliter le développement de la Société, cette procédure d'agrément ne sera mise en œuvre qu'exceptionnellement.

#### 2- Modalités de versement - Lieu de souscription et de versement

##### Versement

Les parts souscrites en numéraire sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission, à compter de l'encaissement des fonds correspondants.

Le droit de rétractation mentionné à l'article L341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et l'article L121-29 du Code de la Consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers, ne s'applique pas aux parts de SCPI. Une fois la souscription enregistrée, celle-ci sera définitive et le souscripteur ne pourra aucunement revenir sur sa décision d'investir.

Par ailleurs, les parts souscrites à l'aide d'un financement à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture de la présente augmentation de capital, ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

##### Date d'entrée en jouissance

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisé dans le bulletin de souscription.

##### Lieu de souscription

Les souscriptions et les versements seront reçus au siège social de la société de gestion Foncia Pierre Gestion, 13 avenue Lebrun à ANTONY Cedex (92188).

## D- Détail des conditions de souscription à compter du 1<sup>er</sup> août 2018

A compter du 1<sup>er</sup> août 2018 et jusqu'à nouvel avis, les conditions de souscription sont les suivantes :

### Jouissance des parts :

Le premier jour du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription et son règlement.

### Prix :

› nominal	200 €
› prime d'émission	65 €
› soit par part	265 €

### Commission de souscription :

Il sera versé 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 à hauteur de 8% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des Impôts) soit 21,20 € TTI,

- › les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque acquisition à hauteur de 0,50% HT (1,325€ HT) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 0,6% TTC (1,590€ TTC) pour un taux de TVA de 20%.

Ce qui représente un montant total de 22,79 € TTC par part.

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que s'il existe une contrepartie.

Toutes les modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission.

## Chapitre II MODALITES DE RETRAIT ET DE CESSIION DE PARTS

### A- Dispositions générales

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement de la société dispose de deux moyens :

- › le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.
- › la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion.

#### REGISTRE DES RETRAITS

Figureront dans ce registre les demandes de retrait portées à la connaissance de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Leur inscription est effectuée dès réception et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

### B- Modalités de retrait des parts

#### 1- Opérations de retrait

Conformément aux dispositions régissant les Sociétés 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.

#### 2- Modalités de retrait

Toute demande de retrait doit être adressée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Leur inscription est effectuée dès réception sur le registre des demandes de retrait et elles 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.

#### 3- Prix de retrait

Conformément à l'article 9 des statuts :

##### 1- S'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur :

Remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur soit 265€ 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<sup>er</sup>-e du Code Général des Impôts) et de 0,5% HT à majorer du taux de TVA en vigueur.

Conformément à l'article 422-230 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

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- S'il n'y a pas de demandes de souscription :

La valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 4 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

En application de l'article 422-219 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas où il n'existe pas de demandes de souscription, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.

## C- Cession des parts sans intervention de la société de gestion

### 1- Dispositions générales

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre un associé et un tiers, est considérée comme une cession directe.

Deux cas peuvent se présenter :

- › le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre
- › le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de un mois à compter de la réception de la demande.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5% du prix cédant) et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin trimestriel d'information.

Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a établi), ainsi que la justification du paiement au trésor public des droits d'enregistrement. A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Un droit fixe de 100€ HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) quel que soit le nombre de parts cédées, est perçu par la société de gestion pour frais de constitution de dossier.

### 2- Pièces à retourner à la société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la société. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

- › d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre des parts transférées ;
- › d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire.

Le ou les acomptes sur les dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

La société ne garantit pas la revente des parts.

## D- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'art. L214-93 du code monétaire et financier

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionné à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société, prévu par l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

Les Associés ont la faculté de donner mandat à la Société de Gestion de céder les parts de la Société dont ils sont propriétaires ou d'acquérir des parts sociales de la Société, conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier.

A cet effet, l'Associé intéressé adresse un ordre d'achat ou de vente à la Société de Gestion selon les modalités indiquées ci-après (transmission des ordres). L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

### 1- Registre des ordres

Conformément aux dispositions de l'article L214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité de l'ordre court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation.

À réception, la Société de Gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la Société de Gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- > augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat;
- > augmente la quantité de parts;
- > modifie le sens de son ordre.

## 2- Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le 20 de chaque mois à 12h.

Si ce jour n'est pas ouvré, le premier jour ouvré suivant sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'impose.

En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six (6) jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel et du site Internet ([pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)).

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités de parts échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes sont rendues publiques le jour de l'établissement du prix sur notre site internet [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com), à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs.

## 3- Délai de versement des fonds

Encas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la réalisation de la transaction.

## 4- Jouissance des parts

Les parts cédées, cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois suivant la cession.

L'acheteur a droit aux revenus à la même date, soit le premier jour du mois suivant l'achat des parts.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

## 5- Transmission des ordres d'achat et de vente

### Pour les vendeurs :

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre de vente précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres de vente doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné de la copie recto-verso de la carte nationale d'identité du ou des signataires ainsi que de la copie du bulletin de souscription ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la Société de Gestion pour son compte.

### Pour les acheteurs :

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un ordre d'achat précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tout frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre. Les ordres d'achat doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille de la confrontation des ordres.

L'ordre doit être accompagné du règlement ainsi que du document « questionnaire de connaissance de la clientèle et déclaration de provenance de fonds ».

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement aux taux en vigueur (5% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts) et la commission de cession de 5% HT s(à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché.

La Société de Gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

## 6- Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds, qui doit être effectué, pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus), soit :

- > par virement sur le compte spécifique de la SCPI qui ne porte pas intérêts, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.
- > par chèque de banque émis à son ordre, qui sera remis sur ce compte, reçu au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

Dans tous les cas, la Société de Gestion restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

### a- Commission de gestion

Une commission de gestion est fixée à 6 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Cette commission couvre les frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la Société de Gestion.

### b- Commission de souscription

Il sera versé 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.

### c- Commission de Cession

Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- › En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire 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.
- › En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5% HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur la valeur de marché, est prise en charge par l'acquéreur.
- › En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ), des frais de transfert d'un montant de 100€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) par dossier.

### d- Répartition des frais entre la société FONCIA CAP'HEBERGIMMO & la Société de Gestion

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices.

La société FONCIA CAP'HEBERGIMMO supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- › les prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers,
- › les frais d'actes, les frais d'agents immobiliers, d'audits, conseils juridiques
- › le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- › les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- › les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- › les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent,
- › les honoraires des Commissaires aux Comptes,
- › les frais d'expertise,
- › les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales,
- › les frais de contentieux,
- › la rémunération des membres du conseil de surveillance
- › les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information (ex : bulletin d'information trimestriel) et rapports annuels, les frais de publicité
- › les frais d'envoi relatifs à l'information des associés,
- › les honoraires de location et de relocation des immeubles,
- › les honoraires de syndic de copropriété,
- › les primes d'assurance des immeubles,
- › les frais d'expertise du patrimoine, de gestion des indivisions etc
- › les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

### A- La société FONCIA CAP'HEBERGIMMO

#### 1- Régime des Assemblées

##### A- Admission

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

Conformément à l'article 16 des statuts, en cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées. Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires. L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires. .

##### B- Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion. A défaut, elle peut être convoquée :

- › par le conseil de surveillance
- › par un commissaire aux comptes
- › par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social
- › par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré dans le bulletin d'annonces légales obligatoires et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la Société de Gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

##### C- Délai de convocation

Le délai entre la date d'insertion et l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

##### D- Information des associés et ordre du jour

Conformément aux dispositions du R214-144 du code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- › Le rapport de la Société de Gestion,
- › Le ou les rapport(s) du Conseil de Surveillance,
- › Le ou les rapport(s) des Commissaires aux Comptes,
- › Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- › S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- › Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- › Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

##### E. Disposition commune relative à la télécommunication électronique

Conformément aux dispositions de l'article R214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R214-138, R214-143 et R214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit.

Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours la voie postale.

##### F- Inscription de projets de résolution à l'ordre du jour

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à sept cent soixante mille euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- › 4 % pour les sept cent soixante mille premiers euros,
- › 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €,
- › 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €,
- › 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolution est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolution, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

##### G. Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## H- Quorum

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détenant :

- ▷ 1. pour l'Assemblée Générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- ▷ 2. pour l'Assemblée Générale extraordinaire qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

## I- Majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sauf celles concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

## 2- Dispositions concernant la répartition des bénéfices

Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux y compris la rémunération allouée à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée Générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L 123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin, de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

## 3- Provisions pour gros entretien

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016 et entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La provision pour grosses réparation est supprimée. C'est désormais la provision pour gros entretien (PGE) qui s'applique.

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

La provision pour gros entretien correspond à cette évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est 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 entretien ont pour seul objet de maintenir en l'état les immeubles.

## 4- Dispositions destinées à protéger les droits des associés

### Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la société. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout associé de cette dernière.

### Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du code monétaire et financier. En vertu des dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 du même code (établissement de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Les statuts de la société prévoient la limitation des responsabilités de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet conformément à la loi n° 2003-706 du 1<sup>er</sup> Août 2003 de sécurité financière le démarchage des parts de la SCPI.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du règlement général de l'autorité des marchés financiers qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- ▷ Le numéro du BALO dans lequel est parue la notice,
- ▷ La dénomination sociale de la SCPI,
- ▷ L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'autorité des marchés financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

## 5- Modalités d'information

### Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative en fin d'exercice immeuble par immeuble, avec leur taux d'occupation.

## Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Le bulletin trimestriel est numéroté avec indication du trimestre analysé et sa période de validité, il rappelle les conditions de souscription en période d'augmentation de capital, l'évolution du capital, le marché des parts avec les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix,

volume échangé, date), l'état du patrimoine locatif avec les acquisitions et cessions du trimestre, le taux d'occupation (loyers facturés/loyers facturables) le montant des loyers depuis le début d'exercice, les surfaces vacantes, le montant par part des acomptes sur dividende, en reprenant les différents versements effectués depuis le début d'exercice et toute autre information concernant la vie de la société : date d'Assemblée à venir, appel à candidature lors d'élection de membres de Conseils de Surveillance, ou d'ordre fiscal en période de déclaration (IRPP ou IFI).

## B- Les Associés

### REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

#### 1. REVENUS

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

#### *Associé personne physique*

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

#### 1. Associé personne physique résident fiscalement en France

##### a. Revenu Foncier

**La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier** et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeubles, par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30% sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15000€.

##### b. Produits Financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en Certificats de Dépôts Négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire actuellement au taux de 24%.

Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

A ceci s'ajoute, **une retenue à la source des prélèvements sociaux de 17,20%** sur les produits financiers au moment de leur versement, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

#### 2. Associé personne physique non résident fiscalement en France

##### a. Revenu Foncier

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenu Foncier ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20% du revenu net imposable.

##### b. Produits Financiers

Les revenus sont soumis à une retenue à la source de 24% (résident de l'espace économique européen) ou 30% (autres pays).

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 17,20% est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

#### 3. Associé «US Person»

L'entrée en vigueur de la loi FATCA apporte des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements à des « Us Persons ». Le terme « Us Person » comprend notamment :

- ▶ Tout citoyen des États-Unis y compris une personne née aux États-Unis mais résidant dans un autre pays et qui n'a pas renoncé à la citoyenneté américaine,
- ▶ Tout résident légal des États-Unis, quelle que soit sa nationalité, notamment :
  - ▶ quiconque est considéré comme résident fiscal aux États-Unis aux termes de la loi fédérale américaine,
  - ▶ quiconque est considéré comme résident fiscal aux termes de la loi de cet État américain.
- ▶ Toute personne titulaire d'une carte de séjour permanent (carte verte) aux États-Unis ou résidant de façon permanente aux États-Unis ou y ayant passé une période suffisamment longue au cours des trois dernières années (i.e 183 jours sous réserve du respect de certaines conditions),
- ▶ Les Sociétés américaines, les partenariats américains et trusts américains.

Cette nouvelle réglementation a amené la Société de gestion de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO à ne plus accepter de souscription de parts émanant de personnes qualifiées d'Us Persons.



### Associé personne morale

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 28%. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux est fixé à 3,3% de l'impôt sur les sociétés, diminué d'un abattement de 763000€ par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

### Impôt sur la Fortune Immobilière

Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt et les parts des SCPI ne sont taxées, au titre de l'IFI, qu'à proportion des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- **Non-Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1<sup>o</sup> de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2<sup>o</sup> du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

### 4. Fiscalité des revenus de source allemande

En vertu de la Convention fiscale Franco Allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus par la SCPI ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne.

#### a. Associé personne physique

Pour les revenus provenant des loyers d'immeuble situés en Allemagne, la SCPI se trouve directement soumise à l'impôt sur la société Allemande au taux de 15,825%. Cet impôt est supporté par les associés, au prorata des droits et de la jouissance de leurs parts. Afin d'éviter une double imposition et en application des conventions internationales, les revenus locatifs de source allemande sont partiellement exonérés d'impôt sur le revenu en France. L'exonération est réalisée par la soumission à l'impôt sur le revenu mais sous octroi d'un crédit d'impôt.

Les revenus locatifs ainsi que les plus-values de source allemande sont exonérés des prélèvements sociaux en France, dans la mesure où la CSG et la CRDS sont des impôts entrant dans le champ d'application des conventions fiscales.

Pour simplifier l'établissement de la déclaration de revenus, FONCIA PIERRE GESTION adressera à chaque associé, et en temps utiles, une notice reprenant les informations figurant sur le bordereau de déclaration fiscale et permettant de déclarer ce crédit d'impôt.

#### b. Associé personne morales

Les investisseurs qui sont des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, en l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés français, la méthode d'élimination des doubles impositions prévues par la Convention fiscale Franco Allemande équivaut à une exemption. Ainsi, les revenus concernés qui sont imposables en Allemagne conformément aux dispositions de la convention ne sont donc pas à retenir pour la détermination du résultat fiscal français.

## 2. LES PLUS-VALUES DE CESSION

### A. Cession de parts

L'associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values Immobilières :

Durée de détention	Taux et abattement
Moins de 5 ans après leur acquisition	La plus-value totale est taxable (19% + 17,20% de prélèvement sociaux).
Entre la 6 <sup>ème</sup> année de détention et jusqu'à la 21 <sup>ème</sup> année après l'acquisition	Abattement de 6% par année de détention (1,65% pour les prélèvements sociaux)
Pour la 22 <sup>ème</sup> année après l'acquisition	Abattement de 4% (1,60% pour les prélèvements sociaux)
Plus de 22 ans après l'acquisition	La plus-value est exonérée d'impôt (9% pour les prélèvements sociaux)

De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000€ est effectuée. Cette taxe, progressive s'échelonne de 2 à 6% suivant le montant de la plus-value imposable, soit :

Montant de la plus-value imposable	Calcul du montant de la taxe
de 50 001 à 60 000€	2% <i>Plus-Value</i> – (60 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 1/20.
de 60 001 à 100 000€	2% <i>Plus-Value</i>
de 100 001 à 110 000€	3% <i>Plus-Value</i> – (110 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 1/10
de 110 001 à 150 000€	3% <i>Plus-Value</i>
de 150 001 à 160 000€	4% <i>Plus-Value</i> – (160 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 15/100
de 160 001 à 200 000€	4% <i>Plus-Value</i>
de 200 001 à 210 000€	5% <i>Plus-Value</i> – (210 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 20/100
de 210 001 à 250 000€	5% <i>Plus-Value</i>
de 250 001 à 260 000€	6% <i>Plus-Value</i> – (260 000 – <i>Plus-Value</i> ) x 25/100
Supérieur à 260 000€	6% <i>Plus-Value</i>

### Fiscalité sur les Plus-Values

1- Associé personne physique ...	
... résident fiscalement en France	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 19% majorée de la C.S.G. et de la C.R.D.S. (17,20%) soit 36,20% au total.
... non résident fiscalement en France	L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19% (résident de l'espace économique européen et domicilié dans un Etat tiers à l'espace économique européen) ou de 75% (résident d'un état ou territoire non coopératif), à ceci ce rajoute 17,20% de prélèvement sociaux.
2- Associé personne morale...	
... dont le siège se trouve en France ou dans un pays de l'espace économique européen	Conformément aux articles 238bisK-II et 39 duodécies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value).
... dont le siège se trouve hors d'un pays de l'espace économique européen	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 33,33%.
... dont le siège se trouve dans un Etat ou Territoire non coopératif (ETNC)	Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 75%.
3- Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société	
Résidents de France	<p>La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte.</p> <p>Lorsque la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.</p> <p>Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.</p>
Non-résidents de France	Les associés non-résidents de France s'engagent à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000€ ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans).

## B. Cession d'immeubles

La vente d'immeubles est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts. Elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisitions et d'un abattement de 15% pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15.000 euros.

Les dispositions portant sur la durée de détention et le taux d'imposition étant identiques au paragraphe A (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

### 1- Associé personne physique

Les associés de la SCPI personnes physiques, n'auront ainsi aucune déclaration sur les plus-values de cession d'immeubles.

### 2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront «redistribuer» l'impôt théorique pris en compte par la société de gestion au même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

## 3- Les Prélèvements divers

Les revenus du capital financier et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée «CSG» de 9,9%, à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale «CRDS» de 0,5%, au Prélèvement Social de 4,5%, CAPS de 0,3% et au Prélèvement de solidarité de 2%, soit un total de 17,20%.

# Chapitre V LA SOCIETE ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

## A- La société – FONCIA CAP'HEBERGIMMO

*Dénomination sociale :*

**FONCIA CAP'HEBERGIMMO**

*Nationalité :*

**Française**

*Durée de la société :*

99 ans, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

*Siège social :*

**13, avenue Lebrun à ANTONY CEDEX (92188)**

*Forme juridique :*

Société civile autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

*Objet social :*

- › L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- › L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

*Exercice social :*

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

*Lieu de dépôt des statuts :*

Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre

*Numéro RCS :*

Nanterre 793.062.993 en date du 15 mai 2013

*Capital :*

Variable : capital d'origine : 825 000€

Capital plafond : 100 000 000€

Capital au 31 décembre 2017 : 37 013 600,00€ approuvé lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2018.

## B- Administration de la société de gestion

La Gérance de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est assurée depuis l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 30 juin 2008 par la Société FONCIA PIERRE GESTION

*Date de création :*

30 avril 1964

*Siège social :*

13, avenue Lebrun - ANTONY Cedex (92188)

*Nationalité :*

Française

*Forme juridique :*

Société Anonyme

*Numéro RCS. :*

Nanterre B 642.037.162

*Objet social :*

Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

*Capital social :*

400 000€

*Répartition du capital :*

- › Foncia Groupe (99,97%)  
Elle-même détenue par :
  - › Foncia Holding (98,11%)
  - › Personnes privées (1,89%)
- › Personnes privées (0,03%)

*Conseil d'Administration :*

- › Président du Conseil : M. Olivier LIGNON
- › Mme Danielle FRANCOIS-BRAZIER
- › M. Antoine GRENIER

*Direction de la Société :*

- › Directeur GENERAL :  
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

*Numéro et date d'agrément délivré par l'A.M.F. :*

Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014.

## C- Conseil de Surveillance

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance composé de huit à dix membres.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin trimestriel. Les candidats doivent respecter l'ensemble des critères indiqués à l'article 25 des statuts.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. La liste des candidats est présentée dans une résolution, les candidats élus étant ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

Suite à L'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2016, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de surveillance, celui-ci est composé de 10 membres.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

*Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2019*

*Président :*

**Monsieur Jean PARROT**

La Covillonerie - LA BUSSIERE (45230)

*Secrétaire :*

**Madame Dany PONTABRY** représentant **SARL ISIS**

28 Boulevard Tripet - CANNES (06400)

*Membres :*

› **Monsieur ALZON Pierre**

22, rue Johnson - MAISONS LAFFITTE (78600)

› **Monsieur BLICQ Olivier**

26, rue Rabelais - LILLE (59000)

› **SA LES MAGNOLIAS**

représentée par **Monsieur CHUPIN Dominique**

11, rue Pierre Louis de Jabrun - Apprt 403  
BORDEAUX (33000)

› **Monsieur Bertrand DE GELOES**

4, allée Prad Bihan B.P.150 - VANNES Cedex (56004)

› **Monsieur DERAMECOURT Jean-Félix**

3, impasse de la Passerelle - SENLIS (60300)

› **SOCIETE LA PERRIERE**

Représentée par **Monsieur Joël MAITRE**

3B, rue Jean de la Bruyère - VERSAILLES (78000)

› **Monsieur PETOIN Jacques**

77, rue des Plantes - PARIS (75014)

› **SCI KER MAD**

Représentée par **Monsieur ROLAND Michel**

27, rue Cassette - PARIS (75006)

## D- Commissaire aux comptes

*Titulaire :*

**REVISION 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.

## E- Expert Immobilier

**BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**

Monsieur Jean-Claude DUBOIS

167, quai de la bataille de Stalingrad

ISSY-LES-MOULINEAUX (92867)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2017 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2021, mandat renouvelable en juin 2022.

## F- Dépositaire

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située sis à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

## G- Information

Madame Monica DA COSTA est responsable de l'information des associés.

Adresse : 13, avenue Lebrun - ANTONY Cedex (92188)

Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16.

Site internet : pierre-gestion.foncia.com

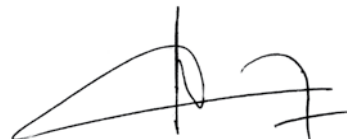
## **PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION**

---

Madame **Danielle FRANCOIS-BRAZIER**  
Directeur Général



REVISION CONSEIL AUDIT  
Madame **Hélène LEROY**  
Commissaire aux Comptes titulaire



## **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

---

Par application des articles L411-1, L411-2, L412-1 et L621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 13-16 en date du 11 juin 2013.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.