

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

RAPPORT
ANNUEL



2018





RAPPORT ANNUEL



FONCIA CAP'HEBERGIMMO

2018

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	10
CONSEIL DE SURVEILLANCE	12
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	12
REGLEMENTATION	13
REGIME FISCAL DES REVENUS	14
TRESORERIE	15
RESULTATS	15
COMPTES DE L'EXERCICE	19
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	32
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	33
ASSEMBLEE GENERALE	36
GLOSSAIRE	38

MOT DU GERANT



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**
Directeur Général

L'environnement économique en 2018

L'année 2018 se clôture par une croissance de 1,5%* soit une légère baisse (de 0,80) par rapport à l'année 2017 où elle était de l'ordre de 2,3 %.

Après un niveau de croissance record atteint en 2017, le début 2018 a connu un démarrage un peu moins rapide, dû à une faible diminution de la consommation des ménages en biens, dans un contexte international de multiplication des incertitudes avec notamment le dossier du Brexit.

Néanmoins, la croissance est restée soutenue pendant la seconde moitié de l'année 2018 et se stabilise sur les deux derniers trimestres à 0,3% avec une progression du PIB de près de 0,4% par trimestre, sous l'effet des mesures de soutien au pouvoir d'achat, une croissance modérée de l'emploi salarié et du maintien des taux d'emprunt à un niveau bas.

Le marché de l'investissement en 2018

En hausse de 12% par rapport à 2017, l'année 2018 s'achève sur un volume d'investissement record de 31,3 milliards d'euros**, soit la cinquième année consécutive de progression.

Le marché de l'immobilier d'entreprise demeure une part prépondérante pour l'investissement en immobilier de bureaux, à la fin du 3^{ème} trimestre 2018, les bureaux concentrent 70% des montants investis, soit une hausse de 26% par rapport à 2017 localisé principalement à Paris-Ile de France. Cette progression est confirmée au quatrième trimestre, qui représente à lui seul la multiplication de transactions d'envergure.

La surface totale des actifs transactés en 2018 (environ 9,2 millions de m²) n'aura d'ailleurs progressé que de +3% en un an ; c'est donc bien la hausse des prix qui alimente la progression des volumes d'investissement.

Le niveau d'investissement en commerce est également en hausse de 14% par rapport à l'année précédente avec 2,4 milliards d'euros investis, et ceux en logistique atteignent 1,5 milliards d'euros soit une hausse de 37%. Ainsi, la tendance de l'immobilier français et européen est marquée par une remontée des taux progressive découlant d'une reprise économique : croissance des loyers faciaux puis économique.

Perspectives et évolution de la société

En 2018, l'engouement pour le placement dans les SCPI de rendement n'a pas failli. Après une année 2017 marquée par une collecte nette de 6,2 milliards d'euros, la tendance est légèrement en retrait en 2018 avec une collecte de plus de 5 milliards d'euros, restant à la hauteur de 2016.

La fin d'année 2018 a été très active en matière d'investissements avec 2 milliards investis principalement dans des actifs de bureaux à plus de 50 %, suivi des actifs de commerce à plus de 20%, de nombreux investissements ont été réalisés sur la zone du grand Paris et comme en 2017 sur la zone euro.

Quant à la capitalisation, les SCPI d'immobilier d'entreprise sont en progression (+13 %), puisqu'elles passent de plus de 46 milliards d'euros fin 2017, à près de 52 milliards d'euros au 31 décembre 2018, permettant à nouveau d'afficher un record historique : étant rappelé que la capitalisation des SCPI a quasi doublé en quatre ans, en effet elle affichait en juin 2014 près de 29 milliards d'euros.

La capitalisation des SCPI spécialisées connaît également une hausse significative puisqu'elle réalise une progression de + 34,8%, passant de 2,364 milliards d'euros sur l'exercice 2017 à 3,187 milliards d'euros au 31 décembre 2018***; permettant, une nouvelle fois, de maintenir son niveau record.

Votre SCPI n'a pas démerité non plus puisqu'elle atteint une capitalisation au 31 décembre 2018 de plus de 68 millions d'euros contre 48 millions d'euros en 2017, soit une progression de 41,6 % par rapport à l'exercice précédent.

De plus, elle poursuit son ascension en réalisant l'acquisition d'un Hôtel 4 étoiles situé à SCHILTIGHEIM sur l'espace européen d'entreprises à Strasbourg sous l'enseigne « le Roi Soleil ». Ce dernier acquis en décembre 2018, pour un montant de l'ordre de 11 millions d'euros, est exploité dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 12 ans ferme. Cette nouvelle acquisition d'exception témoigne une nouvelle fois, de la volonté de votre Société de Gestion d'œuvrer au mieux afin de vous garantir les meilleurs résultats.

Ainsi, votre Société de Gestion soucieuse de la qualité des actifs immobiliers détenus par FONCIA CAP'HEBERGIMMO, veille à ce que la signature des baux s'accompagne d'une durée ferme de 12 ans ; amenant une fois encore votre SCPI à enregistrer un taux d'occupation financier de 100%.

L'année 2018 a enregistré une collecte mesurée de près de 19 M€, le dividende versé de 12,36 euros fait ressortir un Taux de distribution sur la valeur de marché de **4,72 %** (revenu 2018 / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2018 de 261,98 €) soit **+ 0,11** par rapport à la moyenne des SCPI spécialisées qui ressort à 4,61 % en 2018***.

La variation du prix moyen acquéreur de la part ressort à **+ 4,60 %** (VPM avec N = 261,98€/ VPM année N-1=250,47€), soit **+1,12** par rapport à la moyenne des SCPI spécialisées qui ressort à 3,48% en 2018***.

En 2019, votre SCPI prévoit dans l'objectif de sécurisation de ses résultats et d'extension de son parc immobilier, d'anticiper les investissements dès le premier trimestre 2019 en utilisant son recours à l'emprunt afin d'optimiser ses résultats pour l'exercice à venir.

En outre, comme en 2017, dans le dessein de promouvoir l'activité de votre SCPI, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION a participé durant l'exercice 2018, 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 2019, via ses investissements sécurisés, à assurer la pérennité des résultats de votre SCPI.

*Source INSEE

**Source Cushman & Wakefield

***Source IEIF

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

- Société Civile de Placement Immobilier
au capital variable de 51 447 000€ au 31 décembre 2018
- Siège Social: 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY cedex
- Date de création: 15 Mai 2013
- N° siren: 793 062 993 RCS NANTERRE
- Durée statutaire: 99 ans
- Capital statutaire maximum: 100 000 000€
- Capitaux collectés au 31/12/2018: 65 097 370€
- Visa AMF: SCPI n° 13-16 du 11 juin 2013

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2018	Global	Par part
Capital souscrit		51 447 000,00€	200,00€
Nombre de parts		257 235	
Nombre d'associés		1 216	
Valeur vénale / Expertise		50 640 540,00€	196,86€
Valeur de réalisation		59 364 457,19€	230,78€
Valeur de reconstitution		68 705 481,08€	267,09€
Prix de souscription			265,00€
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)		68 167 275,00€	
Prix de souscription moyen pondéré			261,98€
Prix de retrait			242,21€
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2018 ⁽¹⁾			202,23€
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2018 ⁽²⁾			181,60€
Bénéfice ⁽³⁾		2 256 506,78€	10,90€
Distribution de dividendes 2018 ⁽³⁾		2 562 085,08€	12,36€
Report à nouveau (après affectation du résultat 2018)		110 344,72€	0,43€
Surface en m ²		29 314,36 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine		14	
Taux d'occupation financier		100,00%	

⁽¹⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2018 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 83,49 %

⁽²⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2018 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 74,98 %

⁽³⁾ Base de 207 062 parts en jouissance sur toute l'année

68,1 M€
CAPITALISATION

100%
Taux
d'occupation
financier

14
Actifs

1 216
Associés

12,36€/part
Dividende 2018

0,43€/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 B642037 162

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

Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

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

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**
11 rue Pierre Louis de Jabrun - Appart 403 -
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)

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.

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 26 Juin 2017 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2021, mandat renouvelable en juin 2022.

DEPOSITAIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la société de gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à PARIS (75013), 1-3 place Valhubert et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

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 2018 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.

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 20 juin 2018 ont décidé de porter le capital plafond à 100 000 000 € soit 500 000 parts de 200 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2018 est de 51 447 000 €. Il est divisé en 257 235 parts de 200 € de nominal. Le capital est réparti entre 1 216 associés, composés à hauteur de 34 % de personnes physiques et 66 % de personnes morales.

EVOLUTION DU CAPITAL (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2014	2015	2016	2017	2018
Montant du capital nominal au 31/12	12 795 800	14 687 800	15 706 400	37 013 600	51 447 000
Montant des capitaux collectés	15 912 250	18 277 250	19 550 500	46 233 080	65 097 370
Nombre de parts au 31/12	63 979	73 439	78 532	185 068	257 235
Nombre d'associés	495	563	587	948	1 216
Rémunération H.T à l'occasion des souscriptions	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Prix d'entrée au 31/12	250	250	250	260	265

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2018, deux prix de souscription ont été enregistrés :

du 1^{er} Janvier au 31 Juillet 2018

Valeur nominale	200,00€
Prime d'émission	60,00€
Prix de souscription	260,00€

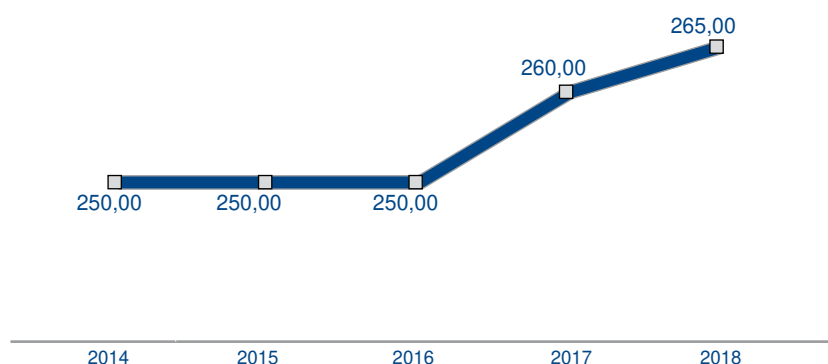
du 1^{er} Août au 31 Décembre 2018

Valeur nominale	200,00€
Prime d'émission	65,00€
Prix de souscription	265,00€

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	250,00 du 01/01/14 au 31/12/14	250,00 du 01/01/15 au 31/12/15	250,00 du 01/01/16 au 31/12/16	260,00 depuis le 01/08/17	265,00 depuis le 01/08/18
Prix de souscription net acquéreur au 1 ^{er} janvier				250,00	260,00
		-	-	+ 4,00%	+ 1,92%
		+ 6,00%			

Prix de souscription net acquéreur au 31/12 (en €)

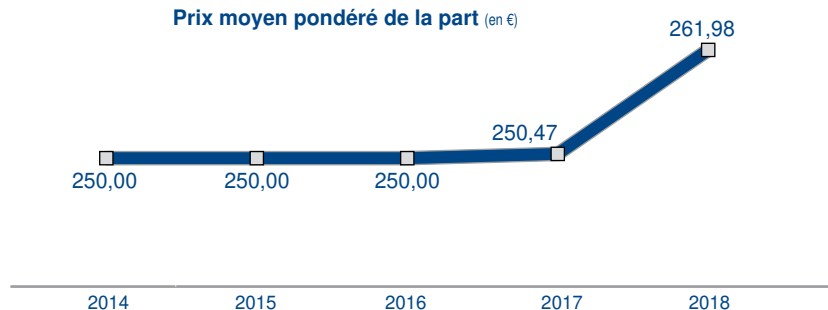


EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix moyen pondéré de la part	250,00	250,00	250,00	250,47	261,98
Variation de prix moyen pondéré*		-	-	+ 0,19%	+ 4,59%
		+ 4,79%			

* Déterminé par la division de l'écart entre le prix moyen de l'année n et le prix moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1.

Prix moyen pondéré de la part (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 :
 - 01/01/18 au 31/07/18 : prix de souscription en vigueur de 260 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 8% TTI soit 20,80 € 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 1,56€ TTC, soit une valeur de retrait de 237,64 € par part.
 - 01/08/18 au 31/12/18 : prix de souscription en vigueur de 265 € diminué 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^o-e du Code Général des Impôts) et de 0,5% HT (0,6% TTC pour un taux de TVA à 20 %), soit 1,59€ TTC, soit une valeur de retrait de 242,21 € 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 2018, il a été enregistré la souscription de 72327 parts au nominal de 200 € et 160 retraits de parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 72 167 parts au nominal de 200 €, soit 14 433 400 €.

Au 31 décembre 2018, il n'y a eu aucune demande de retrait non satisfaite.

EVOLUTION DES CONDITIONS DE RETRAIT SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de parts retirées	170	630	164	362	160
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	-	0,85%	0,21 %	0,20%	0,06%
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 2018 de 14 actifs immobiliers représentant une surface totale de 29314,36m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 49072640€.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2018 à 50640540€ hors droits.

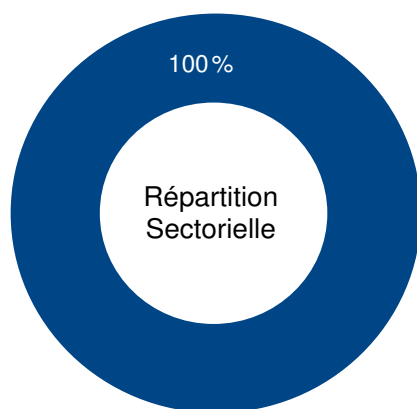
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2018 c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition détaillée au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 39820540 € en 2018 contre 38830540€ en 2017, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 2,55%.

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.

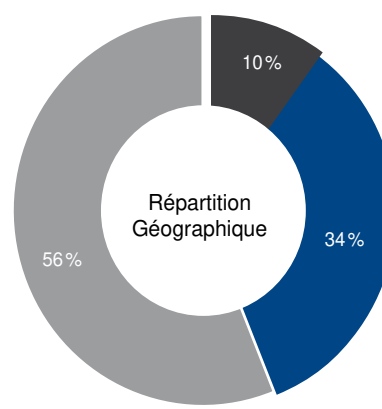
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

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 Géographique			TOTAL
	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle				valeurs en €
HOTELS / SEMINAIRES	17 112 000 33,79%	28 362 000 56,01%	5 166 540 10,20%	50 640 540 100,00%



■ Hôtels / Séminaires



■ Région Parisienne
■ Métropoles Régionales
■ Etranger

II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Acquisition : Lors de l'exercice 2018, la SCPI a réalisé une acquisition :

	En € droits & frais inclus
Hôtel Roi Soleil, avenue de Londres SCHILTIGHEIM (67300) Hôtel de 4 181,79m ² acquis le 14/12/2018	11 000 000
Total	11 000 000

Cession : Lors de l'exercice 2018, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

B. GESTION LOCATIVE

Le montant des loyers facturés en 2018 ressort à 2 508 306,58€ contre 1 945 264,79€ au 31 décembre 2017.

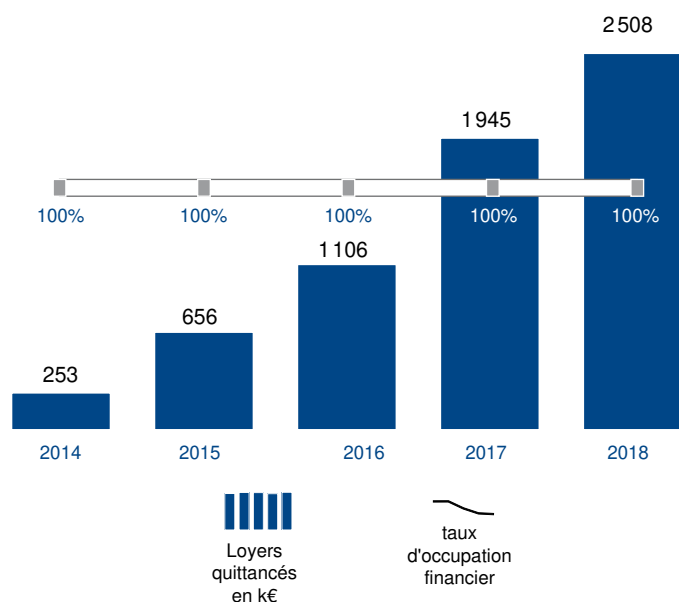
	2014	2015	2016	2017	2018
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)					
Loyers théoriques 100%	253 097,11	656 426,35	1 105 861,98	1 945 264,79	2 508 306,58
Loyers quittancés	253 097,11	656 426,35	1 105 861,98	1 945 264,79	2 508 306,58
		+ 159,40%	+ 68,47%	+ 75,90%	+ 28,94%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	100%	100%	100%	100%	100%

EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2017 ET 2018

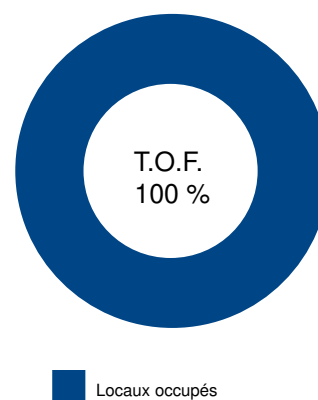
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2017	100%	100%	100%	100%
2018	100%	100%	100%	100%

Au 31/12/2018, il n'y a aucune surface libre sur les 29314,36 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

Evolution annuelle des loyers quittancés et du taux d'occupation financier sur 5 ans



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4^{ème} trimestre 2018



CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article « 25 point 2 – 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 actuellement composé de 10 membres, la totalité des mandats des membres élus arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2016 pour une durée de trois ans qui expire 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.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'AMF, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n°04-18 du 4^{ème} trimestre 2018. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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
- › Expert immobilier
- › Commissaires aux comptes
- › 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.

I. FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément à l'article « 25 point 5 - 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 point 5 – Indemnisation » des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2018, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle est fixée à 10 000 €.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de la prochaine Assemblée Générale.

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 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.

REGLEMENTATION

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.

Diverses réglementations entrent en vigueur durant l'année 2018 : les réglementations dites **PRIIPs, MIF II et RGPD**.

- La réglementation dite PRIIPs, dont l'entrée en vigueur est en date du 1^{er} janvier 2018, relative aux produits d'investissements packagés de détail et fondés sur l'assurance impose aux sociétés de gestion de fournir un document d'informations clés du placement visé permettant la transparence de frais supportés à l'entrée, pendant la durée du placement et à la sortie du placement. Aussi, ce document rend compte du rendement potentiel de l'investissement selon différents scénarios et durées de détention.

Ce document élaboré par votre société de gestion est publié sur notre site internet : <http://pierre-gestion.foncia.com/>.

- La directive dite MIF II, entrée en vigueur le 3 janvier 2018, impose un certain nombre d'obligations à la charge de la société de gestion telles que la définition d'un marché cible, la transparence du produit et l'analyse de l'adéquation de ce dernier avec le profil de l'investisseur. En ce sens, votre société de gestion a mis en place un test d'adéquation, permettant de constater l'adéquation du profil du souscripteur à l'investissement envisagé, qui sera réalisé à chaque nouvelle souscription.

Aussi, la directive précitée impose une transparence plus accrue concernant la rémunération des conseillers en investissement qui doivent, à ce titre, choisir entre deux statuts. Dès lors, si votre conseil en investissement a fait le choix d'un statut indépendant, il sera rémunéré par son client, le souscripteur, sous la forme d'honoraires alors que s'il est non-indépendant, il sera rémunéré par la société de gestion sous forme de commission et devra, quel que soit le choix, vous indiquer quel est le montant de sa rémunération et l'incidence de cette dernière sur votre rendement potentiel.

- La loi n°2018-493 du 20 juin 2018, promulguée le 21 juin 2018, a modifié la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 afin d'exercer certaines "marges de manoeuvre nationales" autorisées par le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

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 « preneurs de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2018, comme preneurs de risques.

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 2018 a représenté 1,266M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 29,78% (21,58% en rémunération fixe et 8,20% 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, qu'ils soient de source française ou allemande (depuis 2017) 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. En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt.

Les revenus financiers, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. Depuis le 1^{er} janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

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.

L'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^{er} 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.

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° de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2° du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2018		
	Français	Allemand
Revenu Brut	2 197 355 €	384 984 €
Charges déductibles	243 324 €	32 145 €
Intérêts d'emprunt	71 410 €	
Revenu net	1 882 621 €	352 838 €
Soit par part en pleine jouissance	9,09 €	1,70 €
Soit un total par part en pleine jouissance (9,09 € + 1,70 €)	10,79 €	
Impôt acquitté à l'étranger		0,36 €

Revenu Financier 2018	
Revenu global pour 257 235 parts	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	2 256 507 €
Réintégrations	4 705 €
Déductions	- 1 862 679 €
Plus value de cessions	0 €
Résultat fiscal	398 532
Soit par part en pleine jouissance	1,92 €
Dont résultat foncier de source Allemande	1,70 €
Impôt acquitté en Allemagne	0,36 €

FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en € par part)

	2014	2015	2016	2017	2018
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	13,260	12,460	13,520	14,21	10,79
Produits financiers brut	0,1710	0,0100	0,0000	0,0000	0,0000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) ⁽¹⁾	-22,380	8,860	5,074	- 14,01	1,92
⁽¹⁾ Dont revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	-	-	-	1,02	1,70
Impôt acquitté en Allemagne	-	-	-	-	0,36

TRESORERIE

Au 31 décembre 2018, elle s'établit à 7738065,62 € et intègre la distribution du 4^{ème} trimestre 2018, qui représente 749360,56 €.

Par ailleurs, la SCPI dispose d'une capacité d'emprunt de 7 M€ auprès de la banque PALATINE, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé cette faculté à hauteur de 7 000 000 € en début d'année 2018.

Recours à l'emprunt

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 20 juin 2018 à emprunter à hauteur de 15 000 000 € 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.

Néanmoins, compte tenu des investissements potentiels que nous réaliserons au cours de l'exercice 2019, 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 porter cette autorisation à 50 000 000 d'euros.**

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 2 256 506,78 € soit 10,90 € par part pour 207 062 parts en jouissance.

Le revenu distribué pour l'exercice 2018 est de 12,36 € par part, pour une part en jouissance sur toute l'année 2018.

Enfin, conformément aux statuts de la SCPI, il a été décidé de doter le report à nouveau à hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2017, soit 1,62 € par nouvelle part souscrite, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2018 un montant de 116 910,54 € (1,62 x 72 167 parts nouvelles).

Le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2018 à la somme de 110 344,72 €, **soit 0,43 € par part sur une base de 257 235 parts au 31 décembre 2018.**

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2018

Il vous est proposé la répartition suivante :

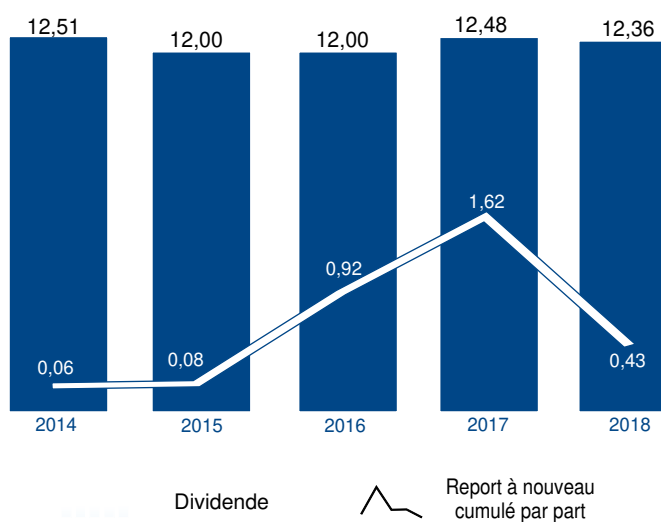
Résultat de l'exercice 2018					2 256 506,78 €
Report à nouveau après affectation du résultat 2017					299 012,48 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission					116 910,54 €
Résultat disponible					2 672 429,80 €
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale					
1^{er} trimestre	2^{ème} trimestre	3^{ème} trimestre	4^{ème} trimestre		
3,00 € par part pour 183 800 parts en jouissance soit : 551 399,00 €	3,12 € par part pour 188 139 parts en jouissance soit : 586 993,68 €	3,12 € par part pour 216 132 parts en jouissance soit : 674 332,88 €	3,12 € par part pour 240 180 parts en jouissance soit : 749 360,56 €		
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2018 :					2 562 085,08 €
Report à nouveau après affectation					110 344,72 €

	2014	2015	2016	2017	2018
EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES					
Dividende (en €) versé pour une part en :					
· jouissance sur une année pleine	12,51	12,00	12,00	12,48	12,36
Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription au 31/12	5,00%	4,80%	4,80%	4,98%	4,72%
DVM*	5,00%	4,80%	4,80%	4,98%	4,72%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	250,00	250,00	250,00	250,47	261,98

* 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 5 DERNIERES ANNEES					
Report à nouveau cumulé par part en € (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	0,06	0,08	0,92	1,62	0,43

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



EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2014		2015		2016		2017		2018	
	€	% de total produits	€	% 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%	16,24	99,74%	12,11	99,66%
Produits financiers avant prélèvements	0,12	0,84%	0,01	0,08%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	5,04	35,37%	3,35	25,26%	0,03	0,21%	0,04	0,26%	0,04	0,33%
TOTAL PRODUITS	14,25	100%	13,27	100%	14,81	100%	16,28	100%	12,16	99,99%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion	0,95	6,69%	0,80	6,03%	0,96	6,46%	1,03	6,31%	0,78	6,40%
Autres frais de gestion	0,45	3,19%	0,37	2,79%	0,74	4,99%	1,04	6,38%	0,45	3,70%
Entretien du patrimoine					0,01	0,05%	0,15	0,94%	0,02	0,16%
Charges locatives non récupérables										
Sous-total charges externes	1,41	9,89%	1,17	8,82%	1,70	11,49%	2,22	13,63%	1,25	10,27%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux					0,20	1,35%	0,42	2,56%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes										
Sous-total charges internes	-	-	-	-	0,20	1,35%	0,42	2,56%	0,00	0,00%
TOTAL CHARGES	1,41	9,89%	1,17	8,82%	1,90	12,84%	2,64	16,19%	1,25	10,27%
RESULTAT COURANT	12,84	90,11%	12,10	91,19%	12,91	87,16%	13,65	83,81%	10,91	89,72%
Variation du report à nouveau	0,63	4,45%	0,03	0,21%	0,03	0,17%	0,89	5,45%	1,19	9,79%
Variation autres réserves										
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	12,51	87,83%	12,00	90,40%	12,00	81,01%	12,48	76,64%	12,36	101,64%
Distribution exceptionnelle										
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	12,44	87,35%	12,00	90,37%	12,00	81,01%	12,48	76,64%	12,36	101,64%

Les éléments de l'exercice 2018 sont établis pour un nombre de parts moyen en jouissance de 207062.

EMPLOI DES FONDS	Total au 31/12/2017	2018	Total au 31/12/2018
+ Fonds collectés	46 233 080,00	18 864 290,00	65 097 370,00
+ Cession d'immeubles			
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Reconstitution RAN	- 98 013,00	- 116 910,66	- 214 923,66
- Commissions de souscription	- 3 868 324,74	- 1 603 464,67	- 5 471 789,41
- Acquisitions d'immeubles	- 38 278 540,00	- 10 794 100,00	- 49 072 640,00
- Frais d'acquisitions	- 1 533 799,72	- 255 644,76	- 1 789 444,48
- Divers			
TOTAUX	2 454 402,54	6 094 170,00	8 548 572,45

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2014	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres au 31 décembre	14 549 258,94 227,41	16 715 249,14 227,61	17 457 071,40 222,29	41 031 954,90 221,71	57 731 557,19 224,43
Valeur comptable	14 549 258,94 227,41	16 715 249,14 227,61	17 457 071,40 222,29	41 031 954,90 221,71	57 731 557,19 224,43
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	14 003 000,00 218,87	14 510 000,00 197,58	21 210 000,00 270,58	38 830 540,00 209,82	50 640 540,00 196,86
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	14 590 758,94 228,06	16 763 249,14 228,26	17 770 071,40 226,28	41 648 954,90 225,05	59 364 457,19 230,78
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	17 001 922,34 265,74	19 414 479,93 264,36	21 016 471,48 267,62	49 053 137,60 265,05	68 705 481,08 267,09

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

S.C.P.I.

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2018

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	23
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	28
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	29

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

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 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions s/sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	49 072 640,00	50 640 540,00	38 278 540,00	38 830 540,00
Immobilisations en cours				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 65 000,00		- 65 000,00	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	49 007 640,00	50 640 504,00	38 213 540,00	38 830 540,00
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlées				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachés IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations Financières)				
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)				
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	28 670,19	28 670,19	38 165,28	38 165,28
Autres créances	2 244 630,94	2 244 630,94	59 977,59	59 977,59
Provisions pour dépréciation des créances				
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 738 065,62	7 738 065,62	10 694 890,67	10 694 890,67
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	10 011 366,75	10 011 366,75	10 793 033,54	10 793 033,54
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 377 535,60	- 377 535,60	- 7 264 351,32	- 7 264 351,32
Dettes d'exploitation	- 45 369,96	- 45 369,96	- 64 101,71	- 64 101,71
Dettes diverses	- 866 851,07	- 866 851,07	- 654 863,90	- 654 863,90
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 1 289 756,63	- 1 289 756,63	- 7 983 316,93	- 7 983 316,93
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	96,42	96,42		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation	2 210,65	2 210,65	8 698,29	8 698,29
TOTAL V (Comptes de régularisation)	2 307,07	2 307,07	8 698,29	8 698,29
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	57 731 557,19		41 031 954,90	
Valeur estimée du patrimoine		59 364 457,19		41 648 954,90

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2018

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	37 278 800,00		14 465 400,00	51 744 200,00
Capital remboursé	- 265 200,00		- 32 000,00	- 297 200,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	9 287 280,00		4 440 890,00	13 728 170,00
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prime d'émission remboursée	- 67 800,00		- 10 000,00	- 77 800,00
Prime de fusion	-		-	-
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 5 500 137,60		- 1 976 019,95	- 7 476 157,55
Prélèvement sur prime de fusion	-		-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-			
Report à nouveau	170 022,98	128 989,52	116 910,54	415 923,04
Résultat de l'exercice	1 634 437,50	- 1 634 437,50	2 256 506,78	2 256 506,78
Acomptes sur distribution	- 1 505 447,98	1 505 447,98	- 2 562 085,08	-2 562 085,08
TOTAL GENERAL	41 031 954,90	- 0,00	16 699 602,29	57 731 557,19

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
Produits Immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 508 306,58	1 945 264,79
Charges facturées	184 587,38	107 419,31
Produits annexes	7 992,88	5 011,86
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	15 000,00
Transfert de charges immobilières	-	97 890,84
Total I : Produits immobiliers	2 700 886,84	2 170 586,80
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 184 587,38	- 107 419,31
Travaux de gros entretiens	-	- 15 000,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 3 683,00	- 101 151,81
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	- 65 000,00
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Total II : Charges immobilières	- 188 270,38	- 288 571,12
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	2 512 616,46	1 882 015,68
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	-	-
Transferts de charges d'exploitation	1 862 679,41	3 244 506,00
Total I : Produits d'exploitation	1 862 679,41	3 244 506,00
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	- 162 271,85	- 123 157,55
Charges d'exploitation de la société	- 1 922 953,11	- 3 301 037,75
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 6 487,64	- 5 526,98
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	-	-
Total II : Charges d'exploitation	- 2 091 712,60	- 3 429 722,28
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)	- 229 033,19	- 185 216,28
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I : Produits financiers	-	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	- 27 076,49	- 62 361,90
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
Total II : Charges financières	- 27 076,49	- 62 361,90
Résultat financier C = (I+II)	- 27 076,49	- 62 361,90
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II : Charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D = (I+II)	-	-
RESULTAT NET (A+B+C+D)	2 256 506,78	1 634 437,50

A N N E X E S

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 décembre 2018, dont le total est de 57 731 557,19€ dégageant un bénéfice de 2 256 506,78€.

- › 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 pluriannuel 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
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	PRODUITE
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
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 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	Non applicable
3.12 Informations complémentaires	PRODUITE
3.13 Expertise des Immeubles	PRODUITE
3.14 Augmentation de capital	PRODUITE

I. Informations sur les règles générales d'évaluation

1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- › Continuité de l'exploitation
- › Permanence des méthodes
- › Indépendance des exercices.

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 de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble. auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges et étalées sur 15 ans.

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. Ils ne sont plus étalés.

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 PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

Nous vous rappelons que depuis le 1^{er} janvier 2017, la provision pour grosses réparations (PGR) est remplacée par la provision pour gros entretien (PGE).

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

	DOTATION			REPRISE		Montant provision 2018
	Montant provision au 31/12/2017	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
Dépenses prévisionnelles 2018						
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2019)						
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2020)						
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2021)						
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2022)	65 000,00					65 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2023)						
TOTAUX	65 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65 000,00

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

Les frais d'acquisition 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 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2018
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	38 278 540,00	10 794 100,00		49 072 640,00
Immobilisations en cours				
Agencements aménagements divers				
SOUS-TOTAL	38 278 540,00	10 794 100,00		49 072 640,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements				
SOUS-TOTAL				
TOTAUX	38 278 540,00	10 794 100,00		49 072 640,00

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)	
Hôtel / Séminaires					
62-01	1 avenue des Loisirs - GUJAN MESTRAS (33470)	31/01/2014	100	2 148,00	4 452 000
62-02	Le Domaine de Château Cely 8 route de Saint Germain - CELY EN BIÈRE (77930)	09/09/2014	70	3 562,34	10 010 000
62-03	Le Domaine du Grand Château Route de la Bate - ROCHEFORT (78730)	16/06/2016	30	3 480,00	5 250 000
62-04	Le Domaine du Grand Château Route de la Bate - ROCHEFORT (78730)	16/06/2016	30	Golf	1 200 000
62-05	Bois de Coulanges - AMNEVILLE LES THERMES (57360)	05/05/2017	40	1 207,60	1 929 166
62-06	26 rue des Métiers - COLMAR (68000)	05/05/2017	40	1 574,00	2 341 585
62-07	1 B rue des Frères Lumières - COLMAR (68000)	05/05/2017	40	919,60	1 724 604
62-08	10 rue Joseph Graff - HOLTZHEIM (67810)	05/05/2017	40	1 090,00	1 206 949
62-09	13 B rue de la Griotte - KINGERSHEIM (68260)	05/05/2017	40	953,20	1 158 065
62-10	4 rue Thomas Edison - MUNDOLSHEIM (67450)	05/05/2017	40	1 021,20	1 405 096
62-11	45 avenue Général Patton - SAINT AVOLD (57500)	05/05/2017	40	1 317,60	1 325 669
62-12	ZA Ile Napoléon - RD 201 - SAUSHEIM (68390)	05/05/2017	40	698,00	1 108 866
62-13	Châteauform - ROTHENBUCH (Allemagne)	26/08/2017	100	7 161,00	5 166 540
62-14	Hôtel le Roi Soleil - avenue de Londres - SCHILTIGHEIM (67300)	14/12/2018	100	4 181,79	10 794 100
TOTAL SCPI FONCIA CAP HEBERGIMMO				29 314,36	49 072 640

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	A nouveau au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2018
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients				
2. Pour risques et charges				
. gros entretien	65 000,00			65 000,00
TOTAUX	65 000,00	0,00	0,00	65 000,00

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Il a été distribué un dividende de 1 505 447,98 € et le solde de 128 989,52 € a été affecté au compte de report à nouveau.

2.7 VARIATIONS DU COMPTE DE REPORT A NOUVEAU

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte de juin 2017, il a été procédé sur l'exercice à la reconstitution du poste de report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission, afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existant.

Le report à nouveau a ainsi été augmenté de 116 910,54 € soit 1,62 € pour 72 167 parts nouvelles créées sur l'exercice.

Report à nouveau au 01/01/2018	170 022,98
Affectation du résultat 2017	128 989,52
Reconstitution du report à nouveau par part soit 1,62 € x 72 167 parts nouvelles	116 910,54
Total du report à nouveau au 31/12/2018	415 923,04

III. Informations diverses

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Factures à établir	6 809,23
Produits à recevoir : indemnités sinistre suite inondation Cély-en-Bière	12 805,14
TOTAL	19 614,37

3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants de l'Etat du patrimoine :

Fournisseurs et comptes rattachés	43 000,00
Avoirs à établir	4,80
Charges fiscales à payer	15 926,60
TOTAL	58 931,40

3.3 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Charges constatées d'avance	96,42
TOTAL	96,42

3.5 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Elles figurent dans le compte suivant du bilan :

Frais d'émission des emprunts	2 210,65
TOTAL	2 210,65

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITES DE CAISSE

Le 9 mai 2018, la SCPI a remboursé par anticipation l'emprunt de 7 000 000 € in fine au 3 mai 2019.

3.10 CESSIONS DE PARTS

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

3.12 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 10 500 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droits de 50 640 540 euros.

3.14 AUGMENTATION DE CAPITAL

Sur l'exercice 2018, il a été souscrit 72.327 parts et remboursé 160 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2018 s'élève ainsi à 51 447 000,00€, divisé en 257 235 parts sociales de 200€ de valeur nominale.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETAIL DE L'ACTIF		
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	49 072 640,00	38 278 540,00
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
	49 072 640,00	38 278 540,00
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires débiteurs	-	19 135,88
Charges à régulariser	21 860,96	18 279,73
Factures à établir	6 809,23	749,67
	28 670,19	38 165,28
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	4 851,80	16 414,52
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	2 221 474,00	6 356,00
T.V.A. sur factures à recevoir	5 500,00	5 142,00
Produits à recevoir	12 805,14	32 065,07
Notaire	-	-
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	-	-
	2 244 630,94	59 977,59
DISPONIBILITES		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	7 738 065,62	10 694 890,67
	7 738 065,62	10 694 890,67

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETAIL DU PASSIF		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
Provision antérieure	65 000,00	15 000,00
Reprise de la période	-	- 15 000,00
Reprise pour le transfert s/RAN	-	-
Dotation de la période	-	65 000,00
Provision fin de période	65 000,00	65 000,00
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	-	-
Reprise de la période	-	-
Dotation de la période	-	-
Provision fin de période	-	-
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	377 535,60	220 017,99
Découvert BFCC autorisé	-	-
Découvert PALATINE autorisé	-	-
Emprunt	-	7 000 000,00
Intérêts courus	-	44 333,33
	377 535,60	7 264 351,32
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	587,28	25 749,71
Fournisseurs d'exploitation	-	-
Factures non parvenues	43 000,00	38 352,00
Locataires créditeurs	1 777,88	-
Avoirs à établir	4,80	-
Charges à régulariser	-	-
	45 369,96	64 101,71
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	-	-
T.V.A. collectée sur créances locataires	97 970,47	26 671,08
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	-	-
C.R.L.	-	-
Charges d'Etat à payer	15 926,60	5 312,00
Charges à payer	-	44 376,32
Solde notaire	-	-
Associés dividendes à payer	752 954,00	578 504,50
	866 851,07	654 863,90

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

Au 31 Décembre 2018

PRODUITS	31/12/2018	31/12/2017
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxes foncières	149 660,20	91 214,77
Refacturation taxe sur les bureaux	4 704,60	4 603,20
Diverses refacturations	-	1 117,47
Provisions sur charges	30 222,58	10 483,87
	184 587,38	107 419,31
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	-	-
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers (chèques prescrits, écart provisions N-1)	7 992,88	5 011,86
Condamnation locataire art. 700	-	-
	7 992,88	5 011,86
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnités d'assurance	-	97 890,84
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	1 607 034,65	2 275 839,28
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	255 644,76	968 666,72
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
	1 862 679,41	3 244 506,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	-	-
Dégrèvement taxe foncière	-	-
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	-	-

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

Au 31 Décembre 2018

CHARGES	31/12/2018	31/12/2017
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	3 683,00	101 151,81
	3 683,00	101 151,81
AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	-	-
Taxes sur les bureaux non récupérables	-	-
Provisions pour charges sur lots vacants	-	-
Assurance	-	-
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
	-	-
COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	162 271,85	123 157,55
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	10 500,00	8 750,00
Honoraires d'expertises	14 000,00	10 000,00
Honoraires dépositaire	7 500,00	5 000,00
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Honoraires d'avocats	1 330,00	2 360,00
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	2 687,26	-
Information des associés (rapports annuels / documentations)	884,00	15 135,15
Déplacements, missions, réceptions	1 719,45	2 012,29
TVA non récupérable	-	-
C.V.A.E.	9 523,00	4 412,00
Rémunération du conseil	10 000,00	7 500,00
Cotisations AMF et redevances diverses	854,10	177,70
Services bancaires	124,53	147,76
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Autres charges	1 151,36	1 036,85
Sous total 1	60 273,70	56 531,75
FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION		
Frais d'acquisition	255 644,76	968 666,72
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions de souscriptions	1 607 034,65	2 275 839,28
Sous total 2	1 862 679,41	3 244 506,00
Total 1+2	1 922 953,11	3 301 037,75
AUTRES CHARGES FINANCIERES		
Autres charges financières	-	-
DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	-	-
	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Dotations amortissement frais acquisition	-	-
Dotations amortissement frais émission emprunts	6 487,64	5 526,98
	6 487,64	5 526,98
CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Dotations provisions pour charges	-	-
	-	-

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 JUIN 2019

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 2018.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion en date du 11 avril 2019, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2018 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 2018, enregistré la souscription de 72 327 parts au nominal de 200 euros et le retrait de 160 parts.

Par conséquent, le capital social de FONCIA CAP'HEBERGIMMO a été augmenté de 72 167 parts au nominal de 200 euros, soit 14 433 400 euros.

En outre, votre SCPI a acquis en date du 14 décembre 2018, 4.181,79 m² d'un hôtel 4 étoiles "Roi Soleil Prestige", situé dans la zone de l'Eurométropole de STRASBOURG, sur la commune de SCHILTIGHEIM (67300) pour un montant de l'ordre de 11 millions d'euros droits et frais inclus. Ledit bien est exploité dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 12 ans ferme.

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 14 actifs immobiliers d'une surface totale de 29314,36 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 49 072 640 €.

Aussi, le montant des loyers facturés en 2018 ressort à 2 508 306,58 € contre 1 945 264,79 € au 31 décembre 2017, représentant une hausse de 28,94 %.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2018 s'élève à 2.256.506,78 euros contre 1.634.437,50 euros en 2017, soit un résultat de 10,90 euros par part pour 207.062 parts en jouissance.

Le revenu distribué pour l'exercice 2018 est de 12,36 euros par part, pour une part en jouissance sur toute l'année 2018. Le résultat de l'exercice 2018, permet après affectation du report à nouveau existant au 31 décembre 2017 et de la distribution du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, de porter le report à nouveau à 110.344,72 € soit 0,43 € 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.

Le mandat de Président de Conseil de Surveillance que j'ai occupé à deux reprises depuis la création de notre SCPI, vient également à échéance. Par conséquent, j'ai décidé de ne pas solliciter de nouveau mandat pour laisser ma place aux nouveaux arrivants. Je ne doute pas de l'avenir de notre SCPI compte tenu de ses spécificités et de ses engagements sur le long terme avec un taux d'occupation de 100/100 pour encore de nombreuses années.

La société de gestion soumettra à votre approbation une résolution portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n° 04-18 du 4^{ème} trimestre 2018 lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Votre Conseil de Surveillance est composé de huit à dix membres et conformément à l'article 422-14 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membre du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents. En conséquence, vous ne devez voter que pour 10 membres sur les 18 membres qui vous sont proposés. Tout vote positif portant sur plus de dix candidats sera considéré comme nul.

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.

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 2018

SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 51 447 000 € au 31 décembre 2018

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

Aux Associés de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée lors de la constitution de votre SCPI, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS - POINTS CLES DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant ;
- La provision pour gros entretien a été déterminée par la société de gestion sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien des immeubles. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance de la procédure mise en œuvre par la société de gestion pour évaluer cette provision pour gros entretien et à apprécier la cohérence et le caractère approprié des hypothèses retenues. Nous nous sommes assurés que l'annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que celle-ci était correctement traduite dans les comptes annuels ;
- La société civile de placement immobilier étant soumise à des dispositions comptables spécifiques, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues par la société de gestion pour l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2018 et la cohérence des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels, ainsi que leur correcte application.

VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITES DE LA SOCIETE DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 18 avril 2019

Révision Conseil Audit Expertise

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 2018

SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 51 447 000 € au 31 décembre 2018

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 découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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 :

Avec ASSURIMO – société appartenant au groupe FONCIA

Votre SCPI fait appel au service de la société ASSURIMO appartenant au Groupe FONCIA pour assurer son patrimoine immobilier.

Avec Foncia Pierre Gestion

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 2018 s'élève à la somme de 1.607.034,65 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 d'immeubles.

Cette rémunération s'élève à 162.271,85 euros hors taxes pour l'exercice 2018 et correspond à 6 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Fait à Paris, le 18 avril 2019

Révision Conseil Audit Expertise

Commissaire aux Comptes

Madame **Hélène LEROY**

ASSEMBLEE GENERALE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes, constatation du capital 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 2018, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 51 447 000,00 euros, composé de 257 235 parts sociales au nominal de 200 euros.

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

Approbation de l'affectation du résultat 2018

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de **2 256 506,78 €** de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2018	2 256 506,78 €
Report à nouveau	299 012,48€
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	116 910,54€
Résultat disponible	2 672 429,80 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	2 562 085,08 €
Report à nouveau après affectation	110 344,72€

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2018 à 12,36€ 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 comptables, 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	57 731 557,19 €	224,43€
Valeur de réalisation	59 364 457,19 €	230,78€
Valeur de reconstitution	68 705 481,08 €	267,09€

Rémunération du Conseil de Surveillance

5^{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 10000€ qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Recours à l'emprunt

6^{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 50 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

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 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 50 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.

Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance

8^{ème} résolution :

Conformément à la 9^{ème} résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2018, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2020 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Foncia Cap'Hébergimmo dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2019 d'un montant de 596,50€ TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,002€ par part, qui sera prise en charge par la SCPI.

Renouvellement du Commissaire aux comptes

9^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire renouvelle le mandat de la société REVISION CONSEIL AUDIT dont le siège est situé 4 rue Brunel à PARIS en qualité de Commissaire aux comptes pour une durée de six années, soit au plus tard en juin 2025 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

Election des membres du Conseil de Surveillance

10^{ème} résolution :

Les mandats des membres qui composent le Conseil de Surveillance venant à échéance, l'Assemblée Générale Ordinaire décide que seront élus au Conseil de Surveillance, les associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votants par correspondance (étant rappelé que le Conseil de Surveillance est composé de huit à dix membres).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de huit l'effectif du Conseil de Surveillance.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membre du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Liste des associés ayant fait acte de candidature au Conseil de Surveillance. Attention le Conseil de Surveillance est composé de 8 à 10 membres. En conséquence, **vous ne devez voter que pour 10 membres sur les 18 membres qui vous sont proposés**. Tout vote positif portant sur plus de dix candidats sera considéré comme nul.

La SARL CSIM

représentée par Madame PONTABRY Dany
domiciliée 28 boulevard Eugène Tripet à CANNES (06400),
titulaire de **850 parts sociales en usufruit**,
Secrétaire du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur ALZON Pierre

domicilié 22 rue Johnson à MAISONS LAFFITTE (78600),
né le 26 novembre 1963,
titulaire de **217 parts sociales**,
Président de société,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur BLICQ Olivier

domicilié 26 rue Rabelais à LILLE (59000),
né le 12 novembre 1957,
titulaire de **130 parts sociales**,
Gérant de société,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur DE GELOES Bertrand

domicilié 4 allée de Prad Bihan - BP 150 à VANNES Cedex (56004),
né le 6 novembre 1947,
titulaire de **240 parts sociales**,
Gérant de société,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur DERAMECOURT Jean-Félix

domicilié 3 impasse de la Passerelle à SENLIS (60300),
né le 14 juin 1956,
titulaire de **150 parts sociales**,
Gérant de société,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

La SCI KER MAD

représentée par Monsieur ROLAND Michel,
domiciliée 76 rue de Richelieu à PARIS (75002),
titulaire de **300 parts sociales**,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

La SA LES MAGNOLIAS

représentée par Monsieur CHUPIN Dominique,
domiciliée 11 rue Père Louis de Jabrun à BORDEAUX (33000),
titulaire de **200 parts sociales**,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

La SC LA PERRIERE

représentée par Monsieur MAITRE Joël,
domiciliée 3b rue Jean la Bruyère à VERSAILLES (78000),
titulaire de **217 parts sociales**,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur PETOIN Jacques

domicilié 14 rue des Filles du Calvaire à PARIS (75003),
né le 27 février 1952,
titulaire de **200 parts sociales**,
Conseiller en Gestion de Patrimoine,
Membre du Conseil de Surveillance sortant.

Monsieur ALATORRE Eric

domicilié 10 rue des Hironnelles à SAINT ANDRE LEZ LILLE (59350),
né le 8 décembre 1970,
titulaire de **60 parts sociales**,
Militaire Officier de Marine,
Nouvelle candidature.

Monsieur BOURGUIGNON Olivier

domicilié 16 rue Guenot à PARIS (75011),
né le 9 juin 1981,
titulaire de **30 parts sociales**,
Fonctionnaire,
Nouvelle candidature.

La SC MENHIR AEDIFICIUM

représentée par Monsieur TULLIO Lucien,
domiciliée 3 rue Duguesclin à L'HAY LES ROSES (94240),
titulaire de **60 parts sociales**,
Nouvelle candidature.

Monsieur HAXAIRE Fabien

domicilié 15 allée de la Tête d'Or - Appart 32 à AMIENS (80000),
né le 19 octobre 1977,
titulaire de **65 parts sociales**,
Directeur du budget de l'immobilier et de la logistique,
Nouvelle candidature.

Monsieur VIAROUGE Thierry

domicilié 45 allée de la Cité nouvelle à DRAVEIL (91210),
né le 15 juin 1965,
titulaire de **80 parts sociales**,
Correspondant bancaire,
Nouvelle candidature.

Monsieur LEDUC Alexis

domicilié 9 rue de la Sellerie à PONTOISE (95300),
né le 4 décembre 1989,
titulaire de **10 parts sociales**,
Gendarme - Analyste criminel,
Nouvelle candidature.

Monsieur DEVALS Gilles

domicilié Rochette 6 à CH-1405 CHEVRESSY (Suisse),
né le 16 avril 1973,
titulaire de **10 parts sociales**,
Responsable achat groupe,
Nouvelle candidature.

Monsieur VEBER Richard

domicilié 32 rue de Houdemont à VANDOEUVRE LES NANCY (54500),
né le 25 janvier 1960,
titulaire de **25 parts sociales**,
Cadre bancaire et responsable marché immobilier,
Nouvelle candidature.

La SARL Sévigne Consulting et Patrimoine

représentée par Monsieur BUSSON Daniel,
domiciliée 14 rue de Hardy de la Largère à VITRE (35500),
titulaire de **40 parts sociales**,
Nouvelle candidature.

Pouvoirs

11^{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.

GLOSSAIRE

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 OPC. 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-propriétaire 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 libératoire 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.

Prix de retrait : Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

Prix d'exécution : Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de souscription. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. Il remplace le "prix de cession conseillé" abrogé par la loi du 9 septembre 2001. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

Provisions pour grosses réparations (PGR) ou Provisions pour gros entretiens (PGE) : Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

Provisions pour créances douteuses : Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

R

Rapport annuel : Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

Registre des ordres : Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

Report à Nouveau (RAN) : Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

S

S.C.P.I. : Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise (SCPI de rendement) ou en immobilier résidentiel (SCPI fiscale).

Société de Gestion : Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

Statuts : Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

T

Taux de rendement interne (TRI) : Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5,10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marche (DVM) : Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

Taux d'occupation financier (TOF) : Expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Taux d'occupation physique (TOP) : Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

V

Valeur comptable : Elle apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilancielle ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur de retrait : Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Valeur vénale : Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

Valeur de réalisation : Elle correspond à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

Valeur de reconstitution : Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoute les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

Valorisation : Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.



FONCIA CAP'HEBERGIMMO

**Société Civile de
Placement Immobilier**
à capital variable de 51 447 000 €
au 31 décembre 2018

RCS Nanterre n° 793 062 993

Siège social :
13 avenue Lebrun
92188 ANTONY Cedex

Visa A.M.F. SCPI n° 13-16
en date du 11 juin 2013