

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

RAPPORT
ANNUEL



2017



RAPPORT ANNUEL



FONCIA CAP'HEBERGIMMO

2017

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
PRESENTATION DU PATRIMOINE	17
COMPTES DE L'EXERCICE	21
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	34
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	35
ASSEMBLEE GENERALE	38
GLOSSAIRE	41

MOT DU GERANT



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**
Directeur Général

L'environnement économique en 2017

L'année 2017 se clôture par une croissance de 1,9%* soit 0,1 point de plus que ce que prévoyait l'INSEE en octobre et 0,3 point de plus que sa prévision de Juin. Elle représente ainsi l'année de la meilleure performance économique depuis 2011 et s'inscrit dans une logique commune à la zone euro ; celle-ci réalisant une progression de 2,4%. L'INSEE souligne ainsi un "mouvement d'ensemble" auquel la France participe, précisant l'optimisme des chefs d'entreprise et un climat affairiste à son paroxysme depuis la crise économique de 2008. Pour cause de cet élan, les secteurs de l'industrie, des services et de la construction bénéficient en même temps d'une hausse de la demande.

Le marché de l'investissement en 2017

Comparativement à l'année 2016, le bilan des investissements réalisés en 2017 aboutit à la conclusion d'une baisse de l'investissement de 3%. Néanmoins, 26,1 milliards d'euros ont été investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise avec une part prépondérante pour l'investissement en immobilier de bureaux (72%) faisant de l'année 2017, l'année record pour le marché des bureaux en île de France et en régions ; et ce dès le 1^{er} semestre : 745 000 m² commercialisés représentant une hausse de 6% par rapport au premier semestre 2016. Cette progression du premier semestre continue et se confirme sur le reste de l'année grâce aux transactions réalisées dans la région île de France qui enregistre une hausse de 8% dans l'immobilier de bureaux avec pas moins de 2 633 000 m² de bureaux placés. Ce record a pour raison première, une fin d'année remarquable : le 4^{ème} trimestre enregistre 854 000 m² de surfaces commercialisées et s'inscrit comme le meilleur de tous les temps en terme de commercialisation de surfaces bureautiques. Sur cette période, Paris conserve encore sa dynamique haussière avec 348 000 m² placés, faisant de la capitale et sa région, le lieu prisé des investissements dans le secteur tertiaire. Dans la continuité, l'année 2017 enregistre une hausse des loyers à Paris et en Première couronne ; précisément des loyers faciaux de bureaux de première main avec des croissances respectives de 2% et 4% ; étant précisé que les loyers de la Défense, 4^{ème} centre d'affaires du monde, sont stables.

Perspectives et évolution de la société

L'année 2017 souligne, une nouvelle fois, le succès des SCPI immobilier d'entreprise. Après une année 2016 affichant une collecte nette globale de plus de 5 milliards d'euros, l'année 2017 atteint une collecte totale supérieure à 6 milliards d'euros, permettant à ces fonds d'investissement en immobilier de réaliser un nouveau record historique.

L'année 2017 est aussi et surtout l'année de l'investissement en zone euro si bien que le 1^{er} semestre 2017 enregistre un taux d'investissement en zone euros de près de 40% avec pour destinations prisées l'Allemagne, les Pays-Bas et l'Italie. Les SCPI, par l'intermédiaire de leur société de gestion, font donc preuve de pragmatisme en allant chercher la sécurisation des rendements par le biais d'une diversification géographique en zone euro. Nécessairement, leur choix se porte sur des métropoles économiquement vives plutôt que sur des villes secondaires potentiellement plus fragiles. Ainsi, après une année 2016 qui enregistre 20% de placements en zone euro ; l'année 2017 intensifie cette part de placement pour la porter à 30% dont 60% en Allemagne.

Pour information, votre SCPI a contribué à cette politique globale d'investissement à dimension européenne avec l'acquisition en toute propriété d'un "Chateaufom" en Allemagne dans la commune de ROTHENBUCH et poursuivra cette politique sur les exercices à venir.

Quant à la capitalisation, les SCPI immobilier d'entreprise sont en progression (+18,01%) puisqu'elles passent de près de 39 milliards d'euros sur l'exercice 2016 à plus de 46 milliards d'euros au 31 décembre 2017 ; permettant, une nouvelle fois, de réaliser un record historique. La capitalisation des SCPI spécialisées connaît aussi une hausse significative puisqu'elle réalise une progression de près de 98,5% passant de 1,190 milliards d'euros à 2,363 milliards d'euros au 31 décembre 2017**.

Aussi, elle enregistre au 31 décembre 2017, une capitalisation de 48,117 millions d'euros pour une capitalisation de 19,633 millions d'euros au 31 décembre 2016 soit une progression de l'ordre de 145% par rapport à l'exercice précédent.

En outre, les acquisitions d'un montant global de plus de 18 millions d'euros sont, comme de coutume pour votre SCPI, accompagnées de la conclusion de baux ferme de 12 ans ; ce qui conduit votre SCPI à enregistré, une fois encore, un taux d'occupation de 100%.

Grâce à ces acquisitions, votre SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO clôture l'exercice 2017 avec un résultat de 13,65 € par part, le versement du dividende s'élève à 12,48 € par part faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché de votre SCPI à 4,98% (revenu 2017 / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2017 de 250,47 €), permettant ainsi de redoter le report à nouveau par part passant de 0,92 € en 2016 à 1,62 € en 2017 et ce ; nonobstant l'émission de plus de 106 000 parts nouvelles.

Votre SCPI connaît également une revalorisation du prix de souscription de la part de 4%, passant de 250 € à 260 €, à compter du 1^{er} août 2017.

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

*Source INSEE, note de conjoncture, 19 déc 2017.

**Source IEIF

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

- Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 37 013 600 € au 31 décembre 2017
- 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: 55 000 000 €
- Capitaux collectés au 31/12/2017: 46 233 080 €
- Visa AMF: SCPI n° 13-16 du 11 juin 2013

CHIFFRES CLES

	au 31/12/2017	Global	Par part
Capital souscrit		37 013 600,00 €	200,00 €
Nombre de parts		185 068	
Nombre d'associés		948	
Valeur vénale / Expertise		38 830 540,00 €	209,82 €
Valeur de réalisation		41 648 954,90 €	225,05 €
Valeur de reconstitution		49 053 137,60 €	265,05 €
Prix de souscription			260,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)		48 117 680,00 €	
Prix de souscription moyen pondéré			250,47 €
Prix de retrait			237,64 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2017 ⁽¹⁾			185,95 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2017 ⁽²⁾			161,21 €
Bénéfice ⁽³⁾		1 634 437,50 €	13,65 €
Distribution de dividendes 2017 ⁽³⁾		1 505 447,98 €	12,48 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2017)		299 012,48 €	1,62 €
Surface en m ²		25 132,57 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine		13	
Taux d'occupation financier		100,00 %	

⁽¹⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2017 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 78,25 %

⁽²⁾ Application du ratio immobilier du 31/12/2017 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 67,84 %

⁽³⁾ Base de 119 765 parts en jouissance sur toute l'année

48,1 M€
CAPITALISATION

100%
Taux
d'occupation
financier

13
Actifs

948
Associés

12,48 €/part
Dividende 2017

1,62 €/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.

Suppléant

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

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

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

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

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 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

Jusqu'au 31 décembre 2017, la société **CREDIT COOPERATIF** située à NANTERRE (92024), 12 boulevard Pésaro CS 10002 et représentée par Monsieur François DOREMUS était désignée par la société de gestion comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

A compter du 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 2017 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

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

La Société de Gestion

MARCHE DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

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

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

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

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 30 avril 2013 et sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers. De ce fait, la prime d'émission a été portée à soixante (60) euros (voir point II. Conditions de souscription des parts).

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

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

Le capital au 31 décembre 2017 est de 37 013 600€. Il est divisé en 185 068 parts de 200€ de nominal souscrites par 948 associés.

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Montant du capital nominal au 31/12	4 313 800	12 795 800	14 687 800	15 706 400	37 013 600
Montant des capitaux collectés	5 309 750	15 912 250	18 277 250	19 550 500	46 233 080
Nombre de parts au 31/12	21 569	63 979	73 439	78 532	185 068
Nombre d'associés	329	495	563	587	948
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	250	260

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2017, deux prix de souscription ont été enregistrés :

du 1^{er} Janvier au 31 Juillet 2017

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

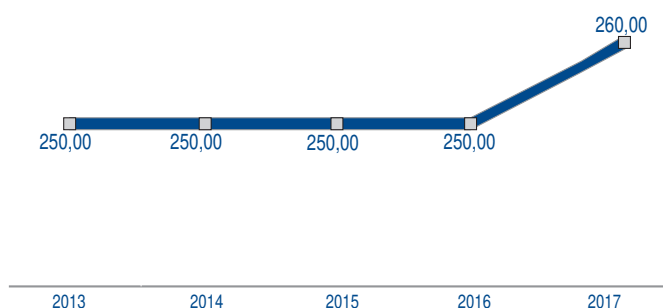
du 1^{er} Août au 31 Décembre 2017

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

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	250,00 du 01/01/13 au 31/12/13	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
Prix de souscription net acquéreur au 1 ^{er} janvier					250,00
	-	-	-	+ 4,00%	
					+ 4,00%

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

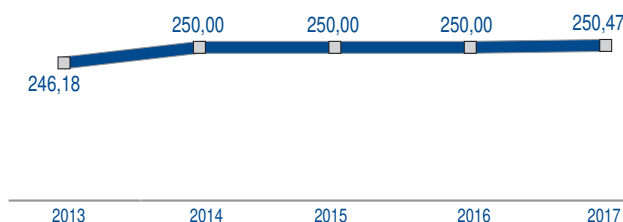


EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix moyen pondéré de la part	246,18	250,00	250,00	250,00	250,47
Variation de prix moyen pondéré*	+ 0,73%	-	-	+ 0,19%	
					+ 1,74%

* 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 :

- **01/01/17 au 31/07/17** : prix de souscription en vigueur de 250 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 8%TTI soit 20 € TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1^o-e du Code Général des Impôts) et de 0,5%HT (0,6%TTC pour un taux de TVA à 20 %), soit 1,50€TTC, soit une valeur de retrait de 228,50€ par part.
- **01/08/17 au 31/12/17** : 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.

▸ **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'acquie 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 2017, il a été enregistré la souscription de 106898 parts au nominal de 200€ et 362 retraits de parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 106536 parts au nominal de 200€, soit 21 307 200€.

Au 31 décembre 2017, il n'y a eu aucune demande de retrait non satisfaite.

EVOLUTION DES CONDITIONS DE RETRAIT SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts retirées	0	170	630	164	362
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	-	-	0,85%	0,21%	0,20%
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 2017 de 13 actifs immobiliers représentant une surface totale de 25 132,57m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 38 278 540€.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2017 à 38 830 540€ hors droits.

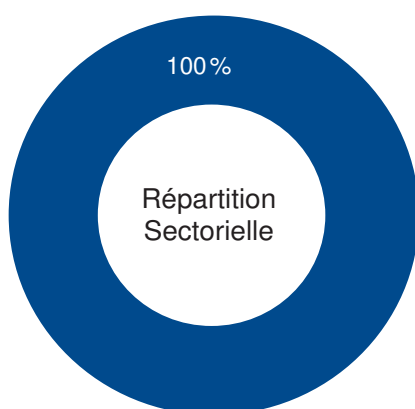
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2017 c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions détaillées au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 21 280 000 € en 2017 contre 21 210 000 € en 2016, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 0,33%.

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.

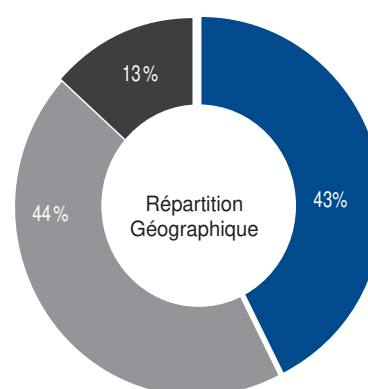
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

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			valeurs en € TOTAL
	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle				
HOTELS / SEMINAIRES	16 570 000 42,67%	17 094 000 44,02%	5 166 540 13,31%	38 830 540 100,00%



■ Hôtels / Séminaires



■ Région Parisienne
■ Métropoles Régionales
■ Etranger

II. GESTION DU PATRIMOINE

A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Acquisitions : Lors de l'exercice 2017, la SCPI a réalisé neuf acquisitions :

	En € droits & frais inclus
Bois de Coulanges AMNEVILLE LES THERMES (57360) Hôtel de 1 207,60m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	2 045 974
26, rue des Métiers COLMAR (68000) Hôtel de 1 574 m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	2 511 785
1, B rue des Frères Lumières COLMAR (68000) Hôtel de 919,60m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	1 847 852
10, rue Joseph Graff HOLTZHEIM (67810) Hôtel de 1 090m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	1 292 606
13, B rue de la Griotte KINGERSHEIM (68260) Hôtel de 953,20m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	1 238 448
4, rue Thomas Edison MUNDOLSHEIM (67450) Hôtel de 1 021,20m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	1 503 302

	En € droits & frais inclus
45, avenue Général Patton SAINT AVOLD (57500) Hôtel de 1 317,60m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	1 336 854
ZA Ile de Napoleon - RD 201 SAUSHEIM (68390) Hôtel de 698m ² acquis le 05/05/2017 en indivision	1 185 727
Chateaufurm ROTHENBUCH (Allemagne) Chateaufurm de 7 161 m ² acquis le 26/08/2017	5 385 780
Total	18 348 328

Cession : Lors de l'exercice 2017, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

B. GESTION LOCATIVE

Le montant des loyers facturés en 2017 ressort à 1 945 264,79€ contre 1 105 861,98€ au 31 décembre 2016.

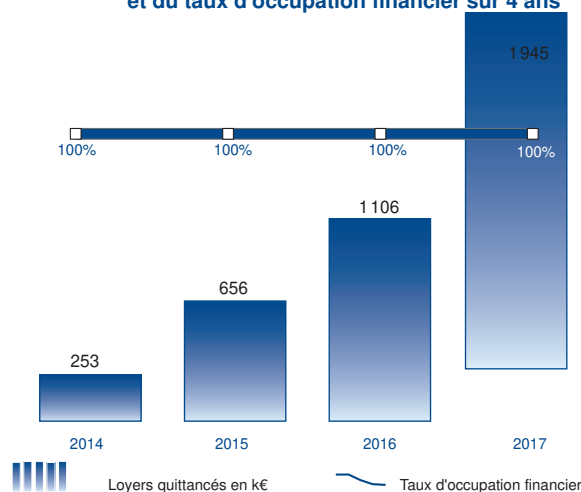
	2014	2015	2016	2017
EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 4 DERNIERES ANNEES (en €)				
Loyers théoriques 100%	253 097,11	656 426,35	1 105 861,98	1 945 264,79
Loyers quittancés	253 097,11	656 426,35	1 105 861,98	1 945 264,79
		+ 159,40 %	+ 68,47 %	+ 75,90 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	100 %	100 %	100 %	100 %

EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2016 ET 2017

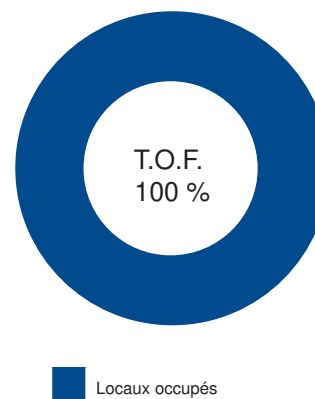
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2016	100 %	100 %	100 %	100 %
2017	100 %	100 %	100 %	100 %

Au 31/12/2017, il n'y a aucune surface libre sur les 25 132,57 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

Evolution annuelle des loyers quittancés et du taux d'occupation financier sur 4 ans



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4^{ème} trimestre 2017



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

I. FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément à l'article « 25 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.

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.

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 21 juin 2017, 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 €, et qui compte tenu du caractère récent de la SCPI a été ramené pour l'exercice 2017 à 7 500 €.

Lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, une nouvelle résolution sera soumise à votre approbation sur une base de 10 000 € pour l'ensemble des membres.

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.

- › Dans la continuité de la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, entrera en vigueur au 25 mai 2018, 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 2017, 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 2017 a représenté 1,180M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 29,49% (23,15% en rémunération fixe et 6,34% 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. La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est soumise au prélèvement obligatoire au taux de 24%.

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

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

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

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

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

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

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 2017

	Français	Allemand
Revenu Brut	1 867 923 €	133 545 €
Charges déductibles	269 697 €	11 234 €
Intérêts d'emprunt	18 029 €	
Revenu net	1 580 197 €	122 312 €
Soit par part en pleine jouissance	13,19 €	1,02 €
Soit un total par part en pleine jouissance (13,19 € + 1,02 €)	14,21 €	

Revenu Financier 2017

Revenu global pour 185 068 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 (24%) et prélèvements sociaux (17,2%)	0,00 €

Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	1 634 438 €
Réintégrations	69 603 €
Déductions	- 3 381 818 €
Plus value de cessions	0 €
Résultat fiscal	- 1 677 777
Soit par part en pleine jouissance	- 14,01 €

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Revenus fonciers nets à déclarer	-0,329	13,260	12,460	13,520	14,21
Dont revenus fonciers nets à déclarer de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	-	-	-	-	1,02
Produits financiers brut	0,3368	0,1710	0,0100	0,0000	0,0000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	-31,096	-22,380	8,860	5,074	- 14,01

TRESORERIE

Au 31 décembre 2017, elle s'établit à 10694890,67 € et intègre la distribution du 4^{ème} trimestre 2017, qui représente 575340,44 €.

La SCPI dispose d'une autorisation d'emprunt, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté au cours de l'exercice 2017 à hauteur maximum de 7 000 000 €. Ce crédit d'une durée de 24 mois a été consenti par la Banque PALATINE au taux de 1% l'an plus Euribor 3 mois.

Recours à l'emprunt

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est autorisée, conformément à la 7^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 21 juin 2017 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.

Cette autorisation a été utilisée au cours de l'exercice 2017 à hauteur de 7 000 000 d'euros.

Néanmoins, compte tenu des investissements potentiels que nous réaliserons au cours de l'exercice 2018, nous serons amenés à compléter le recours à l'emprunt, c'est la raison pour laquelle **nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation.**

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 1 634 437,50 € soit 13,65 € par part pour 119 765 parts en jouissance.

Le revenu distribué pour l'exercice 2017 est de 12,48 € par part, pour une part en jouissance sur toute l'année 2017. Le résultat de l'exercice 2017 permet après affectation du report à nouveau existant au 31 décembre 2016 et de la distribution du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, de compléter le report à nouveau de 128 989,50 € et de le porter à 299 012,48 € soit 1,62 € par part.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2017

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2017					1 634 437,50 €
Report à nouveau après affectation du résultat 2016					72 009,87 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission					98 013,11 €
Résultat disponible					1 804 460,48 €
Dividendes proposés à l'Assemblée Générale					
1^{er} trimestre	2^{ème} trimestre	3^{ème} trimestre	4^{ème} trimestre		
3,00 € par part pour 77 395 parts en jouissance soit : 232 184,00 €	3,12 € par part pour 79 916 parts en jouissance soit : 249 338,96 €	3,18 € par part pour 141 064 parts en jouissance soit : 448 583,52 €	3,18 € par part pour 180 925 parts en jouissance soit : 575 340,44 €		
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2017 :					1 505 447,98 €
Report à nouveau après affectation					299 012,48 €

2013

2014

2015

2016

2017

EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

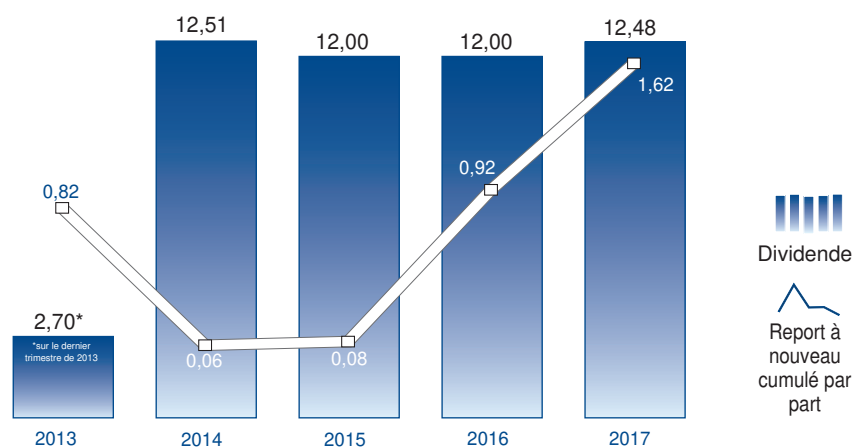
Dividende (en €) versé pour une part en :	2013	2014	2015	2016	2017
· jouissance sur un trimestre entier	2,70	-	-	-	-
· jouissance sur une année pleine	-	12,51	12,00	12,00	12,48
Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription au 31/12	4,32%	5,00%	4,80%	4,80%	4,98%
DVM*	4,39%	5,00%	4,80%	4,80%	4,98%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	246,18	250,00	250,00	250,00	250,47

* 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)	0,82	0,06	0,08	0,92	1,62
--	------	------	------	------	------

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



PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

62.01	1 AVENUE DES LOISIRS GUJAN MESTRAS (33 470)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
		31 janvier 2014	Hôtel / Séminaires		2 148		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			4 450 000		75 603	2 000	4 527 603
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	277 128,32		277 128,32	100 %	4 710 000		
	2017	276 811,11		276 811,11	100 %	4 710 000	
62.02	LE DOMAINE DE CHATEAU CELY 8 Route de Saint Germain CELY EN BIERE (77 930)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
		9 septembre 2014	Hôtel / Séminaires		3 562,37		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			10 010 000				10 010 000
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	610 655,77		610 655,77	100 %	10 010 000		
	2017	610 903,56		610 903,56	100 %	10 020 000	
62.03	LE DOMAINE DU GRAND CHATEAU Route de la Bate ROCHEFORT (78 730)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
		16 juin 2016	Hôtel / Séminaires		3 480		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			5 250 000		392 007		5 642 007
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	176 975,52		176 975,52	100 %	5 270 000		
	2017	334 047,43		334 047,43	100 %	5 330 000	
62.04	LE DOMAINE DU GRAND CHATEAU Route de la Bate ROCHEFORT (78 730)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
		16 juin 2016	Golf		-		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 200 000		92 651		1 292 651
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
2016	41 102,37		41 102,37	100 %	1 220 000		
	2017	76 459,73		76 459,73	100 %	1 220 000	
62.05	BOIS DE COULANGES AMNEVILLE LES THERMES (57 360)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
		5 mai 2017	Hôtel		1 207,60		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 929 166		116 808		2 045 974
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
ACQUISITION 2017							
	2017	82 974,95		82 974,95	100 %	1 940 000	
62.06	26 RUE DES METIERS COLMAR (68 000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
		5 mai 2017	Hôtel		1 574		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			2 341 585		170 200		2 511 785
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
ACQUISITION 2017							
	2017	100 713,21		100 713,21	100 %	2 392 000	
62.07	1 B RUE DES FRERES LUMIERES COLMAR (68 000)	Date d'acquisition	Nature		Surface m ²		
		5 mai 2017	Hôtel		919,60		
		Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
			1 724 604		123 248		1 847 852
		TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
		Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
ACQUISITION 2017							
	2017	74 176,55		74 176,55	100 %	1 736 000	

62.08	10 RUE JOSEPH GRAFF HOLTZHEIM (67810)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				5 mai 2017	Hôtel	1 090
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 206 949		85 657		1 292 606
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	ACQUISITION 2017					
	2017	51 911,63		51 911,63	100 %	1 212 000

En indivision à 40 %
Le solde de 60 % étant détenu à hauteur de :
 ▶ 20% par la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT
 ▶ 40% par la SCPI PIERREVENUS

62.09	13 B RUE DE LA GRIOTTE KINGERSHEIM (68260)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				5 mai 2017	Hôtel	953,20
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 158 065		80 383		1 238 448
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	ACQUISITION 2017					
	2017	49 809,29		49 809,29	100 %	1 160 000

En indivision à 40 %
Le solde de 60 % étant détenu à hauteur de :
 ▶ 20% par la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT
 ▶ 40% par la SCPI PIERREVENUS

62.10	4 RUE THOMAS EDISON MUNDOLSHEIM (67450)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				5 mai 2017	Hôtel	1 021,20
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 405 096		98 206		1 503 302
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	ACQUISITION 2017					
	2017	60 434,31		60 434,31	100 %	1 412 000

En indivision à 40 %
Le solde de 60 % étant détenu à hauteur de :
 ▶ 20% par la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT
 ▶ 40% par la SCPI PIERREVENUS

62.11	45 AVENUE GENERAL PATTON SAINT AVOLD (57500)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				5 mai 2017	Hôtel	1 317,60
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 325 669		11 185		1 336 854
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	ACQUISITION 2017					
	2017	57 018,07		57 018,07	100 %	1 416 000

En indivision à 40 %
Le solde de 60 % étant détenu à hauteur de :
 ▶ 20% par la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT
 ▶ 40% par la SCPI PIERREVENUS

62.12	ZA ILE NAPOLEON - RD 201 SAUSHEIM (68390)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				5 mai 2017	Hôtel	698
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		1 108 866		76 861		1 185 727
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	ACQUISITION 2017					
	2017	47 693,11		47 693,11	100 %	1 116 000

En indivision à 40 %
Le solde de 60 % étant détenu à hauteur de :
 ▶ 20% par la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT
 ▶ 40% par la SCPI PIERREVENUS

62.13	CHATEAUFORM ROTHENBUCH (Allemagne)			Date d'acquisition	Nature	Surface m ²
				26 août 2017	Hôtels / Séminaires	7 161
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		5 166 540		219 240		5 385 780
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	ACQUISITION 2017					
	2017	122 311,84		122 311,84	100 %	5 166 540

TOTAL SCPI	FONCIA CAP'HEBERGIMMO			13 actifs pour 25 132,57 m ²		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Immobilisations	Prix total	
		38 276 540		2 000	38 278 540	
					Droits & Taxes	1 542 049
						39 820 589
	TAUX D'OCCUPATION					EXPERTISE H.D.
	Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%	
	2016	1 105 861,98		1 105 861,98	100 %	21 210 000 21 210 000*
	2017	1 945 264,79		1 945 264,79	100 %	38 830 540 21 280 000*

* Données à périmètre constant

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2013		2014		2015		2016		2017	
	€	% 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%
Produits financiers avant prélèvements	0,46	9,89%	0,12	0,84%	0,01	0,08%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	4,18	90,11%	5,04	35,37%	3,35	25,26%	0,03	0,21%	0,04	0,26%
TOTAL PRODUITS	4,63	100%	14,25	100%	13,27	100%	14,81	100%	16,28	100%
CHARGES										
Charges externes										
Commission de gestion			0,95	6,69%	0,80	6,03%	0,96	6,46%	1,03	6,31%
Autres frais de gestion	0,33	7,11%	0,45	3,19%	0,37	2,79%	0,74	4,99%	1,04	6,38%
Entretien du patrimoine							0,01	0,05%	0,15	0,94%
Charges locatives non récupérables										
Sous-total charges externes	0,33	7,11%	1,41	9,89%	1,17	8,82%	1,70	11,49%	2,22	13,63%
Charges internes										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux							0,20	1,35%	0,42	2,56%
Autres provisions nettes										
Sous-total charges internes	-	-	-	-	-	-	0,20	1,35%	0,42	2,56%
TOTAL CHARGES	0,33	7,11%	1,41	9,89%	1,17	8,82%	1,90	12,84%	2,64	16,19%
RESULTAT COURANT	4,30	92,89%	12,84	90,11%	12,10	91,19%	12,91	87,16%	13,65	83,81%
Variation du report à nouveau			0,63	4,45%	0,03	0,21%	0,03	0,17%	0,89	5,45%
Variation autres réserves										
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	2,70	58,27%	12,51	87,83%	12,00	90,40%	12,00	81,01%	12,48	76,64%
Distribution exceptionnelle										
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	2,55	55,04%	12,44	87,35%	12,00	90,37%	12,00	81,01%	12,48	76,64%

Les éléments de l'exercice 2017 sont établis pour un nombre de parts moyen en jouissance de 119765.

EMPLOI DES FONDS	Total au 31/12/2016	2017	Total au 31/12/2017
+ Fonds collectés	19 550 500,00	26 682 580,00	43 233 080,00
+ Cession d'immeubles			
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Reconstitution RAN		- 98 013,12	- 98 013,12
- Commissions de souscription	- 1 600 306,00	- 2 268 018,76	- 3 868 324,74
- Acquisitions d'immeubles	- 20 912 000,00	- 17 366 540,00	- 38 278 540,00
- Frais d'acquisitions	- 565 133,00	- 968 666,72	- 1 533 799,72
- Divers			
TOTAUX	- 3 526 939,00	5 981 341,40	2 454 402,40

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres au 31 décembre	4 938 097,47 228,94	14 549 258,94 227,41	16 715 249,14 227,61	17 457 071,40 222,29	41 031 954,90 221,71
Valeur comptable	4 938 097,47 228,94	14 549 258,94 227,41	16 715 249,14 227,61	17 457 071,40 222,29	41 031 954,90 221,71
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
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	4 938 097,47 228,94	14 590 758,94 228,06	16 763 249,14 228,26	17 770 071,40 226,28	41 648 954,90 225,05
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	5 396 827,84 250,21	17 001 922,34 265,74	19 414 479,93 264,36	21 016 471,48 267,62	49 053 137,60 265,05

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

S.C.P.I.

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2017

Table des matières

INTRODUCTION	21
ETAT DU PATRIMOINE	22
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	23
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	24
ANNEXES	25
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	30
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	32

INTRODUCTION

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017 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 2017

	31/12/2017		31/12/2016	
	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	38 278 540,00	38 830 540,00	20 912 000,00	21 210 000,00
Immobilisations en cours				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 65 000,00		- 15 000,00	
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)	38 213 540,00	38 830 540,00	20 897 000,00	21 210 000,00
<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	38 165,28	38 165,28	34 550,31	34 550,31
Autres créances	59 977,59	59 977,59	9 260,41	9 260,41
Provisions pour dépréciation des créances				
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	10 694 890,67	10 694 890,67	906 623,40	906 623 40
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	10 793 033,54	10 793 033,54	950 434,12	950 434,12
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 7 264 351,32	- 7 264 351,32	- 4 041 034,93	- 4 041 034,93
Dettes d'exploitation	- 64 101,71	- 64 101,71	- 15 500,00	- 15 500,00
Dettes diverses	- 654 863,90	- 654 863,90	- 327 053,06	- 327 053,06
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 7 983 316,93	- 7 983 316,93	- 4 383 587,99	- 4 383 587,99
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance			- 14 000,00	- 14 000,00
Autres comptes de régularisation	8 698,29	8 698,29	7 225,27	7 225,27
TOTAL V (Comptes de régularisation)	8 698,29	8 698,29	- 6 774,73	- 6 774,73
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	41 031 954,90		17 457 071,40	
Valeur estimée du patrimoine		41 648 954,90		17 770 071,40

TTABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 Décembre 2017

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	15 899 200,00		21 379 600,00	37 278 800,00
Capital remboursé	- 192 800,00		- 72 400,00	- 265 200,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	3 892 300,00		5 394 980,00	9 287 280,00
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prime d'émission remboursée	- 48 200,00		- 19 600,00	- 67 800,00
Prime de fusion	-		-	-
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 2 165 438,47		- 3 334 699,13	- 5 500 137,60
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	5 681,36	66 328,51	98 013,11	170 022,98
Résultat de l'exercice	965 916,21	- 965 916,21	1 634 437,50	1 634 437,50
Acomptes sur distribution	- 899 587,70	899 587,70	- 1 505 447,98	-1 505 447,98
TOTAL GENERAL	17 457 071,40	- 0,00	23 574 883,50	41 031 954,90

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
Produits Immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 945 264,79	1 105 861,98
Charges facturées	107 419,31	89 034,90
Produits annexes	5 011,86	2 310,49
Reprise de provisions pour gros entretiens	15 000,00	-
Transfert de charges immobilières	97 890,84	-
Total I : Produits immobiliers	2 170 586,80	1 197 207,37
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 107 419,31	- 89 034,90
Travaux de gros entretiens	- 15 000,00	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 101 151,81	- 500,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 65 000,00	- 15 000,00
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Total II : Charges immobilières	- 288 571,12	- 104 534,90
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	1 882 015,68	1 092 672,47
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	-	-
Transferts de charges d'exploitation	3 244 506,00	601 241,25
Total I : Produits d'exploitation	3 244 506,00	601 241,25
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	- 123 157,55	- 71 554,02
Charges d'exploitation de la société	- 3 301 037,75	- 630 064,36
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 5 526,98	- 2 774,73
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	-	-
Total II : Charges d'exploitation	- 3 429 722,28	- 704 393,11
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I+II)	- 185 216,28	- 103 151,86
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	40,04
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I : Produits financiers	-	40,04
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	- 62 361,90	- 23 644,44
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
Total II : Charges financières	- 62 361,90	- 23 644,44
Résultat financier C = (I+II)	- 62 361,90	- 23 604,40
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)	1 634 437,50	965 916,21

A N N E X E S

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 décembre 2017, dont le total est de 41 031 954,90€ dégageant un bénéfice de 1 634 437,50€.

- › 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	Non applicable
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.

Concernant la permanence des méthodes et s'agissant de la première année d'application du règlement ANC 2016-03, le changement de réglementation, au 1^{er} janvier 2017 se traduit par un changement de méthode comptable au titre de l'exercice 2017 : la provision pour grosses réparations est supprimée et remplacée par la provision pour gros entretien, conformément aux dispositions mentionnées dans le paragraphe correspondant des annexes (voir paragraphe 1.3, ci-après).

La mise en place de la provision pour gros entretien n'a pas entraîné d'ajustement des capitaux propres de la SCPI à l'ouverture de l'exercice 2017.

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

Au 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 2017
	Montant provision au 31/12/2016	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
Dépenses prévisionnelles 2017	15 000,00				- 15 000,00	
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2018)						
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2019)						
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2020)						
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2021)						
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2022)		38 000,00	27 000,00			65 000,00
TOTAUX	15 000,00	38 000,00	27 000,00	0,00	- 15 000,00	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 01/01/2017	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2017
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	20 912 000,00	17 366 540,00		38 278 540,00
Immobilisations en cours				
Agencements aménagements divers				
SOUS-TOTAL	20 912 000,00	17 366 540,00		38 278 540,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Dépôts et cautionnements				
SOUS-TOTAL				
TOTAUX	20 912 000,00	17 366 540,00		38 278 540,00

2.2 LISTE DES IMMEUBLES

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

2.4. ETAT DES PROVISIONS

	A nouveau au 01/01/2017	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2017
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients				
2. Pour risques et charges				
. gros entretien	15 000,00	65 000,00	15 000,00	65 000,00
TOTAUX	15 000,00	65 000,00	15 000,00	65 000,00

2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Il a été distribué un dividende de 899 587,70 € et le solde de 66 328,51 € 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 98 013,12 € soit 0,92 € pour 106 536 parts nouvelles créées sur l'exercice.

Report à nouveau au 01/01/2017	5 681,36
Affectation du résultat 2016	66 328,51
Mise en application de la provision pour gros entretien	
Reconstitution du report à nouveau par part soit 0,92 € x 106 536 parts nouvelles	98 013,12
Total du report à nouveau au 31/12/2017	170 022,98

III. Informations diverses

3.1 PRODUITS A RECEVOIR

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Factures à établir	749,67
Produits à recevoir : indemnités sinistre suite inondation Cély-en-Bière	32 065,07
TOTAL	32 814,74

3.2 CHARGES A PAYER

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

Fournisseurs et comptes rattachés	38 352,00
Charges fiscales à payer	5 312,00
Charges à payer	44 376,32
Intérêts courus sur emprunts	44 333,33
TOTAL	132 373,65

3.5 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Elles figurent dans le compte suivant du bilan :

Frais d'émission des emprunts	8 698,29
TOTAL	8 698,29

3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITES DE CAISSE

La SCPI a souscrit le 03/05/2017 à un emprunt de nature crédit revolving de 7 000 000 € pour une durée de 2 ans aux taux Euribor 3 mois + 1 %.

VENTILATION PAR MATURETE RESIDUELLE	Jusqu'à 1 an	(1 - 5 ans)	> 5 ans	Total
EMPRUNTS A TAUX FIXE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"		7 000 000,00		7 000 000,00
EMPRUNTS A TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAUX		7 000 000,00		7 000 000,00

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	2017	2016
Emprunts immobiliers	7 000 000,00	4 000 000,00
Autres emprunts		

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 8 750 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

3.14 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'assemblée générale du 30 juin 2014 a décidé de porter le capital plafond à 55 000 000 € soit 275 000 parts de 200 euros de nominal.

Sur l'exercice 2017, il a été souscrit 106.898 parts et remboursé 362 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2017 s'élève ainsi à 37 013 600,00 €, divisé en 185 068 parts sociales de 200 € de valeur nominale.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETAIL DE L'ACTIF		
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	38 278 540,00	20 912 000,00
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
	38 278 540,00	20 912 000,00
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires débiteurs	19 135,88	22 497,37
Charges à régulariser	18 279,73	12 052,94
Factures à établir	749,67	-
	38 165,28	34 550,31
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	16 414,52	170,00
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	6 356,00	-
T.V.A. sur factures à recevoir	5 142,00	9 090,41
Produits à recevoir	32 065,07	-
Notaire	-	-
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	-	-
	59 977,59	9 260,41
DISPONIBILITES		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	10 694 890,67	906 623,40
	10 694 890,67	906 623,40

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE

Au 31 Décembre 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETAIL DU PASSIF		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
Provision antérieure	15 000,00	-
Reprise de la période	- 15 000,00	-
Reprise pour le transfert s/RAN	-	-
Dotations de la période	65 000,00	15 000,00
Provision fin de période	65 000,00	15 000,00
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	-	-
Reprise de la période	-	-
Dotations de la période	-	-
Provision fin de période	-	-
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	220 017,99	19 101,60
Découvert BFCC autorisé	-	-
Découvert PALATINE autorisé	-	-
Emprunt	7 000 000,00	4 000 000,00
Intérêts courus	44 333,33	21 933,33
	7 264 351,32	4 041 034,93
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	25 749,71	-
Fournisseurs d'exploitation	-	-
Factures non parvenues	38 352,00	15 500,00
Locataires créditeurs	-	-
Avoirs à établir	-	-
Charges à régulariser	-	-
	64 101,71	15 500,00
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	-	51 971,00
T.V.A. collectée sur créances locataires	26 671,08	2 992,47
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	-	-
C.R.L.	-	-
Charges d'Etat à payer	5 312,00	1 167,00
Charges à payer	44 376,32	17 228,49
Solde notaire	-	-
Associés dividendes à payer	578 504,50	253 694,10
	654 863,90	327 053,06

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT

Au 31 Décembre 2017

PRODUITS	31/12/2017	31/12/2016
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxes foncières	91 214,77	89 034,90
Refacturation taxe sur les bureaux	4 603,20	
Diverses refacturations	1 117,47	
Provisions sur charges	10 483,87	
	107 419,31	89 034,90
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)	5 011,86	2 310,49
Condamnation locataire art. 700		
	5 011,86	2 310,49
TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnités d'assurance	97 890,84	-
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	2 275 839,28	111 711,25
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	968 666,72	489 530,00
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
	3 244 506,00	601 241,25
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 2017

CHARGES	31/12/2017	31/12/2016
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	101 151,81	500,00
	101 151,81	500,00
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		
	123 157,55	71 554,02
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	8 750,00	5 000,00
Honoraires d'expertises	10 000,00	6 000,00
Honoraires dépositaire	5 000,00	3 000,00
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Honoraires d'avocats	2 360,00	-
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	-	-
Information des associés (rapports annuels / documentations)	15 135,15	8 591,08
Déplacements, missions, réceptions	2 012,29	-
TVA non récupérable	-	-
C.V.A.E.	4 412,00	900,00
Rémunération du conseil	7 500,00	5 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	177,70	167,63
Services bancaires	147,76	164,40
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Autres charges	1 036,85	-
Sous total 1	56 531,75	28 823,11
FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION		
Frais d'acquisition	968 666,72	489 530,00
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions de souscriptions	2 275 839,28	111 711,25
Sous total 2	3 244 506,00	601 241,25
Total 1+2	3 301 037,75	630 064,36
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	5 526,98	2 774,73
	5 526,98	2 774,73
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 20 JUIN 2018

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 2017.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion en date du 11 avril 2018, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2017 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 2017, enregistré la souscription de 106 898 parts au nominal de 200 euros et le retrait de 362 parts.

Par conséquent, le capital social de FONCIA CAP'HEBERGIMMO a été augmenté de 106 536 parts au nominal de 200 euros, soit 21 307 200 euros.

En outre, votre SCPI a acquis en date du 5 mai 2017, 8.781,20 m² répartis en huit hôtels exploités sous l'enseigne LE ROI SOLEIL en indivision avec les SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT et PIERREVENUS, à hauteur de 40 % (quote-part de 20 % pour FONCIA PIERRE RENDEMENT et de 40 % pour PIERREVENUS), situés dans les communes de AMNEVILLE LES THERMES (68), COLMAR (68), HOLTZHEIM (67), KINGERSHEM (68), MUNDOLSHEIM (67), SAINT AVOLD (57) et SAUSHEIM (68) pour un montant de 12 962 548 euros.

Votre SCPI a également procédé à l'acquisition d'un «Chateauform» situé à ROTHENBUCH (Allemagne) pour un montant de 5 385 780 € droits et frais inclus.

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 13 actifs immobiliers d'une surface totale de 25 132,57 m², représentant un prix de revient total, hors droits, travaux immobilisés inclus de 38 276 540 €.

Aussi, le montant des loyers facturés en 2017 ressort à 1 945 264,79 € contre 1 105 861,98 € au 31 décembre 2016, représentant une hausse de 75,90 %.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2017 s'élève à 1 634 437,50 euros contre 965 916,21 euros en 2016, soit un résultat de 13,65 euros par part pour 119 765 parts en jouissance.

Le revenu distribué pour l'exercice 2017 est de 12,48 € par part, pour une part en jouissance sur toute l'année 2017. Le résultat de l'exercice 2017 permet, après affectation du report à nouveau existant au 31 décembre 2016 et de la distribution du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, d'augmenter de façon importante le report à nouveau de 128 989,50 € et de le porter à 299 012,48 € soit 1,62 € 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.

VI. MODIFICATION STATUTAIRE

La Société de Gestion vous propose outre les 10 résolutions à caractère ordinaire, une résolution à caractère extraordinaire qui permettra de porter le capital social maximum statutaire de 55 millions d'euros à 100 millions d'euros soit 500 000 parts de 200 euros de nominal.

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

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

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Jean PARROT
Le Président

Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 37 013 600 € au 31 décembre 2017

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 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.1 de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable relatif à la mise en place de la provision pour gros entretien.

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 2017 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 12 avril 2018

Révision Conseil Audit
Commissaire aux Comptes
Madame **Hélène LEROY**

Révision Conseil Audit

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

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017

SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 37013600€ au 31 décembre 2017
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

Aux Associés de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

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

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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 2017 s'élève à la somme de 2.275.839,28 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 123.157,55 euros hors taxes pour l'exercice 2017 et correspond à 6 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Par ailleurs, votre SCPI fait appel au service de la Société ASSURIMO appartenant au Groupe FONCIA pour assurer le patrimoine immobilier de la Société.

Fait à Paris, le 12 avril 2018

Révision Conseil Audit
Commissaire aux Comptes
Madame **Hélène LEROY**

ASSEMBLEE GENERALE

RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

Approbation des comptes et quitus

1^{ère} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

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

Approbation de l'affectation du résultat 2017

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de **1 634 437,50 €** de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2017	1 634 437,50 €
Report à nouveau	72 009,87 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	98 013,11 €
Résultat disponible	1 804 460,48 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	1 505 447,98 €
Report à nouveau après affectation	299 012,48 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2017 à 12,48 € par part.

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

3^{ème} résolution :

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

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

4^{ème} résolution :

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

	de la SCPI	Par part
Valeur comptable	41 031 954,90 €	221,71 €
Valeur de réalisation	41 648 954,90 €	225,05 €
Valeur de reconstitution	49 053 137,60 €	265,05 €

Commercialisateurs

5^{ème} résolution :

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

Rémunération du Conseil de Surveillance

6^{ème} résolution :

Conformément à l'article 25-5 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle, se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 10000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

Recours à l'emprunt

7^{ème} résolution :

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

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

Acquisition payable à terme

8^{ème} résolution :

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

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

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

9^{ème} résolution :

La présente Assemblée Générale approuve la souscription à une 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 2018 d'un montant de 596,50 € TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,004 € par part, qui sera prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

10^{ème} résolution :

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

RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE

Modification du capital statuaire maximum

11^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de porter le capital social statuaire maximum de 55 000 000 euros à 100 000 000 euros soit 500 000 parts de 200 euros. L'article 8 des statuts est modifier en conséquence.

Ancienne rédaction :

Article 8 - AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

1^{er} paragraphe :

"La Société de Gestion est autorisée statuairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de cinquante cinq millions (55 000 000) d'euros, par la création de deux cent soixante quinze mille (275 000) parts (en ce compris les quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts souscrites par les fondateurs) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé."

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

Nouvelle rédaction :

Article 8 - AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

1^{er} paragraphe :

"La Société de Gestion est autorisée statuairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de cent millions (100 000 000) d'euros, par la création de cinq cent mille (500 000) parts (en ce compris les quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts souscrites par les fondateurs) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé."

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

Pouvoirs

12^{ème} résolution :

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

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 rajouter ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

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

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

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

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

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

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

B

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

C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D

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

Démembrement de propriété : Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-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 libérateur de l'année « n » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

E

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

F

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

G

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

I

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

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

M

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

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

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

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

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

N

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

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

P

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

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

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

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

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



FONCIA CAP'HEBERGIMMO

**Société Civile de
Placement Immobilier**
à capital variable de 37 013 600 €
au 31 décembre 2017

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