

# FONCIA CAP'HEBERGIMMO



## Rapport annuel 2014



### **FONCIA CAP'HEBERGIMMO**

Société Civile de Placements Immobiliers au capital variable de 12.795.800 euros au 31 décembre 2014

RCS Nanterre n° D 793.062.993

Siège social : 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY CEDEX

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 13-16 en date du 11 Juin 2013

# FONCIA CAP'HEBERGIMMO

## RAPPORT ANNUEL 2014



**Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 12.795.800 € au 31 décembre 2014**

**RCS Nanterre n° D 793.062.993**

**Siège social : 13 avenue Lebrun à ANTONY (92188)**

**L'Autorité des Marchés Financiers a apposé le Visa SCPI n° 13-16 en date du 11 juin 2013**

## SOMMAIRE

Organes de direction et de contrôle	p 2
Rapport de la société de gestion	p 3
Perspectives et évolution de la société	p 3
Marché des parts	p 4
Gestion du patrimoine	p 5
Trésorerie	p 8
Résultats	p 8
Présentation du patrimoine	p 9
Etat annexe au rapport de gestion	p 10
Comptes de l'exercice	p 15
Rapport du Conseil de surveillance	p 31
Rapports du Commissaire aux Comptes	p 33
Texte des résolutions	p 41

## FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Type de SCPI	SCPI à capital variable
Siège Social	13 avenue Lebrun – 92188 Antony
Date de création	15 Mai 2013
N° d'immatriculation au RCS	793 062 993 RCS Nanterre
Durée statutaire	99 ans
Capital statutaire maximum	55.000.000 €
Capitaux collectés au 31/12/2014	15 912 250,00 €
Visa AMF	SCPI n° 13-16 du 11 juin 2013

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

### SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

FONCIA PIERRE GESTION  
Société anonyme au capital de 400.000 euros  
Siège social : 13, Avenue Lebrun - 92188 ANTONY cedex  
RCS NANTERRE B 642 037 162  
Tel : 01.55.52.53.16  
Fax : 01.55.52.52.51  
Agrément AIFM n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014  
DIRECTION DE LA SOCIETE :  
Directeur Général : Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président :

- Monsieur Jean PARROT**  
21 rue du Départ 75014 PARIS  
Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

#### Secrétaire :

- Madame Dany PONTABRY** représentant  
**SARL ISIS**  
28 boulevard Tripet 06400 CANNES  
Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

#### Membres :

- Monsieur ALZON Pierre**  
22 rue Johnson 78600 MAISONS LAFFITTE  
Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

- Monsieur BLICQ Olivier**  
26 rue Rabelais 59000 LILLE  
Mandat arrivant à échéance en Juin 2016
- SA LES MAGNOLIAS**  
**Représentée par Monsieur CHUPIN Dominique**  
Cité Mondiale – 23 parvis des Chartrons  
33074 BORDEAUX Cedex  
Mandat arrivant à échéance en Juin 2016
- Monsieur Bertrand DE GELOES**  
4 Allée Prad Bihan – BP 150 - 56004 VANNES CEDEX  
Mandat arrivant à échéance en Juin 2016
- Monsieur DERAMECOURT Jean-Félix**  
3 impasse de la Passerelle 60300 SENLIS  
Mandat arrivant à échéance en Juin 2016
- SOCIETE LA PERRIERE**  
Représentée par Monsieur Joël MAITRE,  
5, rue du Maréchal de Lattre Tassigny 78150 LE CHESNAY  
Mandat arrivant à échéance en Juin 2016
- Monsieur PETOIN Jacques**  
77 rue des Plantes 75014 PARIS  
Mandat arrivant à échéance en Juin 2016
- SCI KER MAD**  
Représentée par Monsieur ROLAND Michel  
76 rue de Richelieu 75002 PARIS  
Mandat arrivant à échéance en Juin 2016

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

#### Titulaire :

##### \* REVISION CONSEIL AUDIT,

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,

27 chemin des Verrières – 69260 CHARBONNIERES LES BAINS  
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 –

92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex

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

## DEPOSITAIRE

#### Crédit Coopératif

12 Boulevard Pesaro  
92024 NANTERRE

## INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA-COSTA

Tel : 01.55.52.53.16

Site internet : [www.foncia.com](http://www.foncia.com)

## **RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2014 et de 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

### **PERSPECTIVES ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ**

#### **a) Rappel de l'entrée en vigueur de la directive AIFM**

La Directive AIFM entrée en vigueur le 22 juillet 2013, a été transposée à cette date dans le Code Monétaire et Financier et a provoqué les dernières modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers en février 2014. Cette directive a estimé que les SCPI étaient bien des Fonds d'Investissement Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions.

Nous vous rappelons que cette Directive permet un renouveau des SCPI :

##### 1) en matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPCI de droit français ou étranger ;

- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de revente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion ;

- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15 % TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée ;

##### 2) en matière de transparence :

- Désormais toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, et c'est à ce titre que les commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers, et de suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créées ;

- les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance font l'objet de dispositions précises et les mandats sont limités à trois ans, renouvelables.

##### 3) en matière de protection :

- les SCPI sont obligées de désigner un dépositaire qui a comme mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI ;

Afin de limiter l'impact du coût de celui-ci, Foncia Pierre Gestion a lancé une consultation auprès des principaux dépositaires de la place, et après négociation, le choix s'est porté sur le « Crédit Coopératif » dont le coût total représente 0,014 % de la valeur de réalisation avec un montant forfaitaire de 5.000 euros sur l'exercice 2015, compte tenu de la petite taille de votre SCPI, qui sur la valeur de capitalisation ressort à 0,031 %.

- la société de gestion de votre SCPI a obtenu un agrément de société de gestion de portefeuille n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014 qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts, ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

#### **b) Perspectives et évolution de la société**

L'année 2014 a été comme 2013, une année de collecte historiquement élevée avec des flux nets de 2,93 milliards d'euros pour les SCPI, étant précisé que les SCPI de rendement ont-elles réalisé plus de 27 milliards d'euros en 2013 soit une augmentation de près de 17 %. La capitalisation globale des SCPI a quant à elle évolué de plus de 10 % passant de près de 30 milliards d'euros fin 2013 à près de 33 milliards d'euros fin 2014.

Au 31 décembre 2014 FONCIA CAP'HEBERGIMMO compte déjà près de 500 associés et 63.979 parts.

Cette année 2014 a été marquée par deux investissements importants, le premier en janvier exploité par le groupe B&B Hôtel, et le second en septembre portant sur un actif situé dans Le Domaine du château de CELY et exploité par « Châteaufort », spécialiste dans la gestion de demeures d'exceptions dédiées exclusivement à l'organisation et à l'hébergement de séminaires d'entreprises.

Ces deux investissements ont un bail d'une durée de 12 ans ferme conformément à notre politique d'investissement.

Nous sommes heureux de vous annoncer que notre objectif de rendement pour la première année d'activité de Foncia Cap'Hébergimmo à 5 % a été réalisé, par le versement d'un dividende annuel de 12,51 euros par part

#### **Action Communication**

Au cours du dernier trimestre 2014, l'équipe commerciale de Foncia Pierre Gestion par ses actions de communication continue de promouvoir votre SCPI auprès des épargnants.

En octobre, elle a participé à la journée organisée par le magazine « Le Particulier » sur la thématique « Comment développer et faire fructifier votre patrimoine en 2015 » qui a rassemblé plus de 1.200 visiteurs. L'intervention de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER lors de la conférence plénière a suscité énormément d'intérêt.

En novembre, elle a participé à une nouvelle édition de la journée 100% patrimoine organisée par le magazine « Mieux Vivre Votre Argent » à CANNES.

Cette édition a accueilli près de 400 personnes venues écouter les conseils de professionnels sur les thèmes de la gestion de patrimoine, de la prévoyance, de l'immobilier, de la gestion collective et de l'assurance vie.

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER, est intervenue sur la conférence « SCPI : les 5 % de rendement sont-ils tenables ? » animée par Jean-François FILLIATRE, éditorialiste « Mieux Vivre Votre Argent », également connu pour ses chroniques sur BFM radio.

Ces interventions ont remporté un **vif succès** auprès des **particuliers** qui se sont retrouvés **nombreux** sur le stand de Foncia Pierre Gestion.

Plusieurs dossiers d'investissements sont actuellement à l'étude et en cours de finalisation par la société de gestion, néanmoins ils dépendent de la collecte de votre SCPI.



## 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<sup>ère</sup> 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.

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

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 2014 est de 12.795.800 euros. Il est divisé en 63.979 parts de 200 € de nominal souscrites par 495 associés.

	<b>Global au 31/12/2014</b>	<b>Par part au 31/12/2014</b>
<b>Capital souscrit</b>	12.795.800,00 €	200,00 €
<b>Nombre de parts</b>	63.979	-
<b>Nombre d'associés</b>	495	-
<b>Bénéfice (1)</b>	357.498,27 €	12,84 €
<b>Valeur de réalisation</b>	14.590.758,94 €	228,06 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	17.001.922,34 €	265,74 €
<b>Valeur vénale / expertise</b>	14.003.000,00 €	218,87 €
<b>Prix de souscription</b>	-	250,00 €
<b>Prix de souscription moyen pondéré depuis la création de la SCPI</b>	-	250,00 €
<b>Valeur de retrait</b>	-	228,50 €
<b>Valeur ISF 2014</b>	-	228,50 €
<b>Distribution 2014 (1)</b>	371.471,04 €	12,51 €

(1) Base de 27.852 parts en jouissance sur la période

### II. 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 souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur :

- remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur soit 250 euros diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 8,6 % TTC soit 21,50 € TTC pour un taux de TVA à 20 %, soit une valeur de retrait à la date de la présente note de **228,50 € par part**.

- Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds 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 L 214-115 du Code Monétaire et Financier.

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

#### 2. La cession sans intervention de la société de gestion

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

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 euros 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.

### III. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2014 :

a) du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2014

- Valeur nominale :	200,00 €
- Prime d'émission :	50,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>250,00 €</b>

### IV. OFFRES DE RETRAIT ET SOUSCRIPTIONS DE PARTS EN 2014

Au cours de l'exercice 2014, il a été enregistré la souscription de 42.580 parts au nominal de 200 euros et 170 retraits de part.

**Par conséquent, le capital social a été augmenté de 42.410 parts au nominal de 200 euros, soit 8.482.000 euros.**

Au 31 Décembre 2014, il n'y a aucune demande de part en retrait non satisfaite.

## 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 2014 de 2 actifs immobiliers représentant une surface totale de 5.532,25 m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 13.961.500 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2014 à 14.003.000 euros hors droits.

Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,20 % ou 6,90 % (selon la taxe régionale) de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

Nous vous confirmons que ces valeurs qui tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

**La composition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale d'expertise figure dans l'état annexe au présent rapport, la valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé Présentation du Patrimoine.**

### II. GESTION DU PATRIMOINE

#### A. / EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

##### a - Acquisitions

Lors de l'exercice 2014, la SCPI a réalisé deux acquisitions :

- Acquisition en date du 31/01/2014 d'un Hôtel B&B en pleine propriété de 2.148,00 m<sup>2</sup> situés dans le Bassin d'Arcachon - 1 avenue des Loisirs Lotissement du Bâton Rouge à Gujan-Mestras (33) pour un montant de 4.527.603 € droits et frais inclus.
- Acquisition en VEFA en date du 09/09/2014 de 3.384,25 m<sup>2</sup> de locaux d'organisation de séminaire / réunion / formation situés Route Saint- Germain - Le Domaine de Château Cély à CELY EN BIERE pour un montant de 9.509.500 € droits et frais inclus.

##### b - Cession

Lors de l'exercice 2014, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

#### B. / GESTION LOCATIVE

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2014, le montant des loyers facturés en 2014 ressort à 253.097,11 euros.

L'acquisition réalisée en VEFA en date du 9 septembre 2014 située à Cely en Bière n'ayant pas été totalement livrée au 31 décembre 2014, il a été négocié avec le promoteur une indemnité compensatrice de loyer d'un montant de 140.300,93 euros.

## 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 Constitutive du 30 avril 2013 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 2015, soit en juin 2016.

### FRAIS DE DEPLACEMENT ET REMUNERATION

#### a- FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément à l'article 25 point 5 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions et ce, dans la limite de 600 euros par personne et par réunion.

#### b- REMUNERATION

Conformément à l'article 25 point 5 des statuts de votre société, l'Assemblée Générale fixe à 10.000 euros la somme globale allouée à titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle, et qui compte tenu du caractère récent de la SCPI sera ramené pour l'exercice 2015 à 5.000 euros.

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

## ***PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE***

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

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

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

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

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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

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

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

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

### **EXPERT IMMOBILIER**

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

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables, et
- 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 :**

A - 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.

B - l'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.

C - la gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.

D - la comptabilité qui veille au respect des normes comptables et la sécurisation des opérations.



## REGIME FISCAL DES REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers SCPI bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts **imposant le revenu entre les mains des associés.**

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

### I – ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime des particuliers

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

#### a) Revenu Foncier

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

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

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

#### Revenu Foncier 2014

Revenu Brut	392.051 €
Charges déductibles	- 22.757 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	369.294 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>13,26 €</b>

#### b) Produits financiers

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

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire au taux de 24 %. Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

#### Revenu Financier 2014

Revenu	4.765,81 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>0,171 €</b>
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,145 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,104 €

### I BIS– ASSOCIE PERSONNE PHYSIQUE, non domiciliée fiscalement en France

#### a) Revenus Fonciers

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

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

#### b) Produits Financiers

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

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### II – ASSOCIE PERSONNE MORALE, relevant du régime BIC

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux fixe à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 € par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	357.498 €
Réintégration	0 €
Déduction (reprise des frais d'acquisitions sur La prime d'émission)	- 980.978 €
Résultat fiscal	- 623.480 €
<b>Soit par part en pleine jouissance</b>	<b>- 22,38 €</b>



## TRESORERIE

La trésorerie disponible placée en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 3.316,70 euros de produits financiers en 2014.

Au 31 décembre 2014, la trésorerie s'établit à 185.731,66 euros, et intègre la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 qui représente 175.953,04 euros.

Elle ne tient pas compte du règlement du solde de l'acquisition en VEFA située route Saint- Germain - Le Domaine de Château Cely à CELY EN BIERE pour un montant de 600.600 € TTC et HD dont 429.000 € à payer sur le premier trimestre 2015.

Au 31 mars 2015, le solde à payer s'élève à 171.600 € TTC, HD.

### Recours à l'emprunt :

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est autorisée, conformément à la 6<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 30 juin 2014 à emprunter à hauteur de 15.000.000 euros 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 n'a pas été utilisée au cours de l'exercice 2014.

Néanmoins, compte tenu des investissements potentiels que nous réaliserons au cours de l'exercice 2015, nous serons amenés à utiliser pour partie 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 2014 s'élève à **357.498,27 euros** soit 12,84 euros par part pour 27.852 parts en jouissance.

Le revenu distribué pour l'exercice 2014 est de 12,51 euros par part, pour une part en jouissance sur toute l'année 2014.

### **REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE DE LA SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO DU 01/01/2014 AU 31/12/2014**

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2014	357.498,27 €
Report à nouveau	17.638,93 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>375.137,17 €</b>
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 1 <sup>er</sup> trimestre 2014 <b>2,40</b> euros par part sur un trimestre de jouissance soit <b>0,80</b> euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>17.889 parts</b>	42.934,40 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 2 <sup>ème</sup> trimestre 2014 <b>2,40</b> euros par part sur un trimestre de jouissance soit <b>0,80</b> euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>26.497 parts</b>	63.593,60 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 3 <sup>ème</sup> trimestre 2014 <b>3,00</b> euros par part sur un trimestre de jouissance soit <b>1,00</b> euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>29.663 parts</b>	88.990,00 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 4 <sup>ème</sup> trimestre 2014 <b>4,71</b> euros par part sur un trimestre de jouissance soit <b>1,57</b> euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : <b>37.357 parts</b>	175.953,04 €
<b>Total des dividendes versés proposés à l'Assemblée Générale</b>	<b>371.471,04 €</b>
Report à nouveau après affectation	3.666,13 €

**Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 12,51 euros par part en 2014 pour une part en jouissance sur l'année entière.**

Par ailleurs, une reprise de 13.972,80 euros sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2014, et portera ce dernier à 3.666,13 euros, soit 0,06 euros par part sur une base de 63.979 parts au 31 décembre 2014.

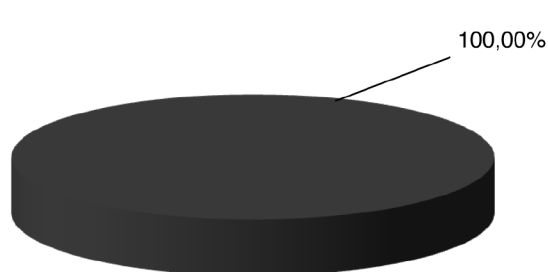
**PRESENTATION DU PATRIMOINE - FONCIA CAP'HERBERGIMMO**

<i>IMMEUBLES</i>		<i>NATURE</i>	<i>VALEURS</i>		<i>Taux d'occupation</i>	<i>Moyenne 2014</i>	<i>OBSERVATIONS</i>
01	<b>1 avenue des Loisirs</b> <b>33470 GUJAN MESTRAS</b>	Hotel	Acquisition HD HT	4 450 000 €	Taux d'occupation	100,00%	Acquisition de 2 148 m² d'un hôtel B&B le 31/01/2014 pour un montant de 4 450 000 euros HD/HT
			Commission	0 €			
			Immobilisation	2 000 €			
			Droits et taxes	75 603 €	Loyers facturés	253 097,11	
			Prix total	4 527 603 €	Manque à gagner	0,00	
	Date d'acquisition	Surface des locaux	Expertise HD 2014	4 490 000 €	Loyers facturables	253 097,11	
	31.01.2014	2 148 m²					
02	<b>Le Domaine de Château Cely</b> <b>77930 CELY en BIERRE</b>	Locaux de séminaire réunion/formation	Acquisition HD HT	9 509 500 €			Acquisition en VEFA de 3 384,25 m² de locaux de séminaire / reunion / formation le 9/09/2014 pour un montant de 9 509 500 euros HD/HT
			Commission	0 €			
			Droits et taxes	0 €			
			Prix total	9 509 500 €			
			Expertise HD 2014	9 513 000 €			
	Date d'acquisition	Surface des locaux					
	09.09.2014	3 384,25 m²					
<b>TOTAL</b> <b>CAP'HEBERGIMMO</b>			Prix revient HD HT	13 959 500 €	Taux d'occupation	100,00%	
			Commissions	0 €			
			Immobilisation	2 000 €			
			<b>Total immobilisé</b>	<b>13 961 500 €</b>			
			Droits et taxes	75 603 €	Loyers facturés	253 097,11	
			Prix total	14 037 103 €	Manque à gagner	0,00	
		<b>Surface des locaux</b>					
	<b>2 actifs immobiliers</b>	<b>5 532,25 m²</b>	<b>Expertise HD 2014</b>	<b>14 003 000 €</b>	Loyers facturables	253 097,11	

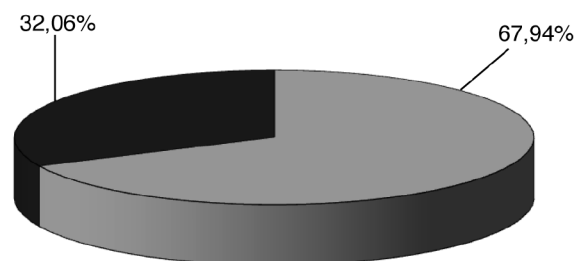
**ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION**

**1-COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN FONCTION DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES HORS DROITS**

	Hôtel / Séminaire	Bureaux	Locaux Commerciaux	Autres	Totaux
Paris					
Région Parisienne	9 513 000 €				9 513 000 €
	67,94%				67,94%
Métropole Régionale	4 490 000 €				4 490 000 €
	32,06%				32,06%
Totaux	14 003 000 €				14 003 000 €
	100,00%				100,00%



■ hôtel / séminaire



□ Paris □ Région Parisienne ■ Métropole Régionale

**2- EVOLUTION DU CAPITAL**

ANNEE	Montant du Capital nominal au 31 Décembre	Montant des capitaux apportés par les associés	Nombre de parts au 31 Décembre	Nombre d'associés	Rémunération H.T à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre
2013	4 313 800,00 €	5 309 750,00	21 569	329	8,50%	250,00 €
2014	12 795 800,00 €	15 912 250,00	63 979	495	8,50%	250,00 €

**3- EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT**

ANNEE	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cession ou ordres de vente en suspens au 31/12	Délai moyen d'exécution d'une cession (en Mois)	Rémunération de la gérance sur les cessions (TTC)
2013	0	-	-	-	-
2014	170	-	-	-	-

**4- EVOLUTION DU PRIX DE LA PART AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES**

	2013	2014
Valeur de Marché ou prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	250,00 €	250,00 €

## 5- PRIX MOYEN PONDERE

	2013	2014
Prix moyen pondéré acquéreur	246,18 €	250,00 €

## 5- EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

	2013	2014
Dividende versé pour une part en jouissance sur un trimestre entier	2,70 €	NS
Dividende versé pour une part en jouissance sur l'année entière	NS	12,51 €
Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription au 31 décembre	4,32%	5,00%
Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription moyen pondéré depuis la création de la SCPI	4,39%	5,00%

## 6- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART

	2013	2014
Revenus fonciers nets à déclarer	-0,329 €	13,26 €
Produits financiers brut	0,3368 €	0,171 €
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	-31,096 €	-22,38 €

## 7- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU

	2013	2014
Report à nouveau cumulé par part (1)	0,82 €	0,06 €

(1) y compris l'affectation du résultat de l'exercice



## 8- EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS DEPUIS L'OUVERTURE

ANNEE	2013		2014	
	Euros	% de total produits	Euros	% de total produits
<u>Produits</u>				
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	9,09	63,80%
Produits fin. av.prélèv.	0,46	9,89%	0,12	0,84%
Produits divers.	4,18	90,11%	5,04	35,37%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>4,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>14,24</b>	<b>100,00%</b>
<u>Charges</u>				
Commission de gestion	0,00	0,00%	0,95	6,69%
Autres frais de gestion	0,33	7,11%	0,45	3,19%
Entretien du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%
charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>0,33</b>	<b>7,11%</b>	<b>1,41</b>	<b>9,89%</b>
<u>Amortissements nets:</u>				
du patrimoine,				
autres,				
<u>Provisions nettes</u>				
Pour travaux,	0,00	0,00%	0,00	0,00%
autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,33</b>	<b>7,11%</b>	<b>1,41</b>	<b>9,89%</b>
RESULTAT COURANT	4,30	92,89%	12,84	90,11%
Report à nouveau	0,00	0,00%	0,63	4,45%
Variation du report à nouveau	0,00	0,00%	0,63	4,45%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués avant P.L</b>	<b>2,70</b>	<b>58,27%</b>	<b>12,51</b>	<b>87,83%</b>
<b>Distribution exceptionnelle</b>				
<b>Revenus distribués après P.S. et P.L.</b>	<b>2,55</b>	<b>55,04%</b>	<b>12,44</b>	<b>87,35%</b>

Les éléments de l'exercice 2014 sont établis pour un nombre de parts moyen en jouissance de 27 852.

## 9- EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2013	2014	TOTAL AU 31/12/14
Fonds collectés	5 309 750	10 602 500	15 912 250
+ Cession d'immeubles	0		0
+ Divers*	0	0	0
+ Emprunts	0	0	0
-commissions de souscription	-375 841	-904 825	-1 280 666
-Achat d'immeubles	0	-13 961 500	-13 961 500
-Frais d'acquisition	0	-75 603	-75 603
-Divers	0	0	0
<b>= SOMME RESTANT A INVESTIR</b>	<b>4 933 909</b>	<b>-4 339 428</b>	<b>594 481</b>

\*divers: réserve

## 10-EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR	POUR UNE PART	
Capitaux propres au 31 décembre 2014	14 549 258,94	227,41
Valeur comptable	14 549 258,94	227,41
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	14 003 000,00	218,87
VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	14 590 758,94	228,06
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	17 001 922,34	265,74

# 11- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EUROS

## I - Compte de résultat 2014

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	393 401,00
- dont Loyers	253 097,11
- Excédent brut d'exploitation	354 181,57
- Résultat net comptable	357 498,27

## II - Etat du Patrimoine au 31/12/2014

- Capital social	12 795 800,00
- Total des capitaux propres	14 549 258,94
- Immobilisations locatives Brutes	13 961 500,00

## III - Autres informations

**Base nombre de parts moyen en jouissance en 2014 :**

**27 852**

## IV - Patrimoine

**Base de: 63979 parts**

- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)
- Valeur comptable
- Valeur de réalisation
- Valeur de reconstitution

Global	par part
Euros	Euros
357 498,27	12,84
371 471,04	12,51*
	<i>*Distribution par part pour une jouissance en année pleine</i>
14 003 000,00	218,87
14 549 258,94	227,41
14 590 758,94	228,06
17 001 922,34	265,74



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

*31 décembre 2014*



# SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<b>DOSSIER COMPTABLE</b>	
Introduction.....	17
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres .....	18 – 19
Compte de Résultat .....	20 – 21
l'Annexe.....	22
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES</b>	
Autres créances .....	26
Disponibilités .....	26
<b>DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES</b>	
Dettes d'exploitation .....	27
Dettes diverses .....	27
<b>COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS</b>	
Autres produits .....	28
Transfert de charges .....	28
Produits financiers.....	28
Produits exceptionnels .....	28
<b>COMPTE DE RESULTAT - CHARGES</b>	
Diverses charges d'exploitation .....	29

## **COMPTES DE L'EXERCICE**

### **Présentation des comptes**

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO a été constituée le 15 mai 2013.

Les comptes annuels de votre société arrêtés au 31 décembre 2013 avaient donc été établis sur une période de 8 mois.

### **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 L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

### **Le compte de résultat**

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 DECEMBRE 2014**

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	4 452 000,00	4 490 000,00	-	-
Immobilisations en cours	9 509 500,00	9 513 000,00	-	-
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription				
Frais d'acquisition des immeubles	-		-	
TVA non récupérable sur immob. locatives	-		-	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Grosses réparations	-	-	-	
	-	-	-	-
<b>Total I</b>	<b>13 961 500,00</b>	<b>14 003 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	-		-	
Immobilisations financières	-	-	-	-
	-	-	-	-
Amortissements des immob. corporelles	-		-	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres créances	739 328,13	739 328,13	352 627,06	352 627,06
Dépréciation des créances	-	-	-	-
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	3 840 000,00	3 840 000,00
Disponibilités	185 731,66	185 731,66	1 006 430,96	1 006 430,96
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	- 122 159,19	- 122 159,19	- 46 702,77	- 46 702,77
Dettes diverses	- 215 141,66	- 215 141,66	- 214 257,78	- 214 257,78
<b>Total II</b>	<b>587 758,94</b>	<b>587 758,94</b>	<b>4 938 097,47</b>	<b>4 938 097,47</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>Total III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>14 549 258,94</b>		<b>4 938 097,47</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>14 590 758,94</b>		<b>4 938 097,47</b>

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

**AU 31 DECEMBRE 2014**

<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>Situation</b>	<b>Affectation</b>	<b>Autres</b>	<b>Situation</b>
<b>Evolution au cours de l'exercice</b>	<b>01-janv-14</b>	<b>Résultat 13</b>	<b>mouvements</b>	<b>31-déc-14</b>
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	4 313 800,00	-	8 516 000,00	12 829 800,00
Capital remboursé	-	-	- 34 000,00	- 34 000,00
Capital en cours de souscription	-			-
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	995 950,00		2 129 000,00	3 124 950,00
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prime d'émission remboursée			- 8 500,00	- 8 500,00
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	- 389 291,46		- 977 365,76	- 1 366 657,22
 Ecart de réévaluation	-			-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-			-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-		-	-
<b>Réserves</b>	-		-	-
<b>Report à nouveau</b>	-	17 638,93	-	17 638,93
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	47 330,83	- 47 330,83	357 498,27	357 498,27
Acomptes sur distribution	- 29 691,90	29 691,90	- 371 471,04	- 371 471,04
				-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 938 097,47</b>	<b>-</b>	<b>9 611 161,47</b>	<b>14 549 258,94</b>



COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014 - PRODUITS

PRODUITS	31.12.14		31.12.13	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u></b>		393 401,00		45 913,50
<b><u>Produits de l'activité immobilière.....</u></b>				
. Loyers.....	253 097,11		0,00	
. Charges facturées.....	0,00		0,00	
<b><u>Produits annexes.....</u></b>	140 303,89		45 913,33	
<b><u>Autres produits d'exploitation</u></b>		980 978,26		389 291,46
<b><u>Reprise d'amortissements d'exploitation.....</u></b>				
<b><u>Reprise de provisions d'exploitation.....</u></b>				
. Dépréciation des créances.....	0,00		0,00	
. Provisions pour grosses réparations.....	0,00		0,00	
<b><u>Transfert de charges d'exploitation.....</u></b>	980 978,26		389 291,46	
<b><u>Autres produits.....</u></b>				
<b><u>Produits financiers</u></b>		3 316,70		5 039,25
. Produits financiers.....	3 316,70		5 039,25	
. Reprise de provisions sur charges financières.....				
<b><u>Produits exceptionnels</u></b>		0,00		0,00
. Produits exceptionnels.....	0,00		0,00	
. Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels.	0,00		0,00	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>1 377 695,96</b>		<b>440 244,21</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 377 695,96</b>		<b>440 244,21</b>

## COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014 - CHARGES

CHARGES	31.12.14		31.12.13	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b><u>Charges immobilières (1)</u></b>		0,00		0,00
. Charges ayant leur contrepartie en produits.....	0,00		0,00	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif.....	0,00		0,00	
. Grosses réparations.....	0,00		0,00	
. Autres charges immobilières.....	0,00		0,00	
<b><u>Charges d'exploitation de la société</u></b>		1 020 197,69		392 913,38
. Diverses charges d'exploitation.....	1 020 197,69		392 913,38	
. Dotation aux amortissements d'exploitation.....	0,00		0,00	
. Dotation aux provisions d'exploitation.....				
. Dépréciation des créances.....	0,00		0,00	
. Provision pour grosses réparations et travaux.....	0,00		0,00	
. Autres charges.....	0,00		0,00	
<b><u>Charges financières</u></b>		0,00		0,00
. Charges financières diverses.....	0,00		0,00	
. Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières.....				
<b><u>Charges exceptionnelles</u></b>		0,00		0,00
. Charges exceptionnelles.....	0,00		0,00	
. Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles.....	0,00		0,00	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>1 020 197,69</b>		<b>392 913,38</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>		<b>357 498,27</b>		<b>47 330,83</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 377 695,96</b>		<b>440 244,21</b>

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

**ANNEXE**

**A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 Décembre 2014, dont le total est de 14 549 258,94 Euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 1 377 695,96 Euros dégageant un bénéfice de 357 498,27 Euros.

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.

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



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

## 1.1. MODES ET METHODES D'EVALUATION

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

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

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

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

Conformément aux dispositions du CRC n° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes depuis le 01/01/2005.

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

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

Ces honoraires sont directement comptabilisés à l'actif et incorporés au coût 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.

## 1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

## 1.3. PLAN D'ENTRETIEN

Compte tenu du caractère récent du patrimoine et de la teneur des baux, la constitution d'une provision pour grosses réparation n'est pas opportune.

## 1.4. FRAIS D'ACQUISITION 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.

## 2.1. MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	à nouveau au 01.01.2014	augmentation	diminution	solde au 31.12.2014
<b><u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u></b>				
Terrain	-	-	-	-
Terrains et immeubles	-	4 452 000,00	-	4 452 000,00
Agencements et aménagements divers	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	9 509 500,00	-	9 509 500,00
<b><u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u></b>				
Dépôts et cautionnements versés	-	-	-	-
Titres subordonnés remboursables	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>13 961 500,00</b>	<b>-</b>	<b>13 961 500,00</b>

**2.2. LISTE DES IMMEUBLES**

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

**2.6. AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT**

Le résultat de l'exercice 2013 s'élevait à 47 330,83 €. Il a été distribué un dividende de 29 691,90 €. Le poste report à nouveau a été porté à 17 638,93 €

**3 - INFORMATIONS DIVERSES****3.1. PRODUITS A RECEVOIR**

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

Intérêts courus à recevoir	0,00
Indemnité compensatrice de loyer à recevoir	59 120,43
<b>TOTAL</b>	<b>59 120,43</b>

**3.2. CHARGES A PAYER**

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Fournisseurs et comptes rattachés	2 640,00
Gérance	-
Avoirs à établir	2 404,21
Charges à payer	25 097,50
<b>TOTAL</b>	<b>30 141,71</b>

**3.11. CESSION DE PARTS**

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

**3.13 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 4.000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

Le 9 septembre 2014, une nouvelle acquisition a été signée en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), en indivision avec Foncia Pierre Rendement à Cély en Bière. Les premiers acomptes versées, à hauteur de 9.509.500 euros, ont été enregistrés en immobilisations en cours et le solde soit 500.500 euros est prévu fin mars 2015.

**3.14 EXPERTISE DES IMMEUBLES**

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

## DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES

AU 31 DECEMBRE 2014

	31.12.14	31.12.13
		-
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires ordinaires.....	-	-
Locataires partis.....	-	-
Charges à régulariser.....	-	-
Factures à établir.....	-	-
	-	-
<b>AUTRES CREANCES</b>		
Fournisseurs débiteurs.....	-	-
T.V.A. sur factures à recevoir.....	-	29 771,83
Crédit de T.V.A.....	679 807,00	-
T.V.A déductible.....	-	44 942,68
T.V.A à régulariser sur clients.....	400,70	-
Notaire Indemnité immobilisation.....	-	223 000,00
Produits à recevoir .....	59 120,43	54 912,55
Divers.....	-	-
	<b>739 328,13</b>	<b>352 627,06</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à terme.....	-	3 840 000,00
Comptes bancaires courants.....	168 231,66	1 004 981,85
Chèques à encaisser.....	17 500,00	
Intérêts courus.....	-	1 449,11
	<b>185 731,66</b>	<b>4 846 430,96</b>

## DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - DETTES

AU 31 DECEMBRE 2014

	31.12.14	31.12.13
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>		
Reprise de la période.....	-	-
Dotation de la période.....	-	-
Provision fin de période	-	-
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Découvert bancaire.....	-	-
Emprunts.....	-	-
Dépôts de garantie - locataires.....	-	-
Intérêts courus sur emprunts.....	-	-
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Gérance.....	17 114,98	-
Fournisseurs ordinaires.....	100 000,00	40 111,31
Factures non parvenues.....	2 640,00	6 591,46
Avoir à établir.....	2 404,21	
Locataires créditeurs.....	-	-
	<b>122 159,19</b>	<b>46 702,77</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer.....	-	-
T.V.A. sur produits à recevoir.....		8 999,05
T.V.A. déductible à régulariser.....	14 043,27	
Charges fiscales à payer .....	-	-
Associés dividendes à payer (dont 175953,04 Euros acompte 4e trim.)....	176 000,89	29 691,90
Créditeurs divers - charges à payer .....	25 097,50	175 566,83
	<b>215 141,66</b>	<b>214 257,78</b>

**DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS**

**AU 31 DECEMBRE 2014**

	<b>31.12.14</b>		<b>31.12.13</b>	
<b>CHARGES REFACTUREES</b>				
Refacturation taxe foncière.....	-		-	
Refacturation taxe sur les bureaux.....	-		-	
Diverses refacturations.....	-		-	
Provision sur charges .....	-		-	
		-		-
<b>AUTRES PRODUITS</b>				
Profits sur régularisation charges.....	-		-	
Autres produits.....	-		-	
Indemnité compensatrice de loyer	140 303,89		45 913,50	
	-		-	
		<b>140 303,89</b>		<b>45 913,50</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>				
Indemnité d'assurance.....			-	
Comm. de souscription prélevés s/prime d'émission.	904 825,00		375 841,25	
Frais divers prélevés sur la prime d'émission.....	550,59		13 450,21	
Frais acquisition prélevés s/prime d'émission.....	75 602,67		-	
		<b>980 978,26</b>		<b>389 291,46</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Autres produits financiers.....	3 316,70		5 039,25	
		<b>3 316,70</b>		<b>5 039,25</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b>				
Reprise dividendes prescrits.....	-		-	
Recouvrement créance Apogée.....	-		-	
		-		-

**DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT - CHARGES  
AU 31 DECEMBRE 2014**

	31.12.14		31.12.13	
<b>Charges d'entretien du patrimoine</b>				
Travaux d'entretien et réparations courants.....	-		-	
Charges pour locaux vacants.....		-		-
<b>Autres charges immobilières</b>				
Impôts fonciers non récupérables.....	-		-	
Taxe sur les bureaux non récupérable.....	-		-	
Assurance.....	-		-	
		-		-
Rémunération de la gérance.....	26 557,88		-	
Honoraires de commercialisation.....	-		-	
Honoraires de commissaire aux comptes.....	4 000,00		5 000,00	
Honoraires avocats.....	-		-	
Honoraires expertise.....	1 200,00		-	
Honoraires architecte.....	-		-	
Frais acquisition.....	75 602,67		-	
Frais d'actes et contentieux.....	-		-	
Frais d'assemblée.....	-		-	
Déplacements, missions, réceptions.....	3 090,44		1 191,46	
Frais bancaires.....	100,93		24,24	
Frais sur changement dénomination.....	550,59		-	
Frais de convocation AG.....	2 770,00			
Frais d'information des associés.....	-		-	
Rémunération du conseil.....	-		-	
Cotisations.....	1 500,00		915,84	
Cvae.....	-		-	
Perte sur créances irrécouvrables.....	-		-	
Charges de gestion courante.....			406,22	
Frais de caution bancaire.....			9 534,37	
Frais sur cession de parts.....				
Charges diverses.....	0,18			
Commissions de souscription.....	904 825,00		375 841,25	
		<b>1 020 197,69</b>		<b>392 913,38</b>
<b>Dotation aux amortissements d'exploitation</b>				
Amortissement des agencements.....	-		-	
Amortissement des charges à répartir.....	-		-	
		-		-
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles .....	-		-	
		-		-





## ***RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE FONCIA CAP'HEBERGIMMO***

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 2014.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion en date du 16 avril 2015, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2014 de votre SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT.

### ***II. COLLECTE ET INVESTISSEMENT DE FONCIA CAP'HEBERGIMMO***

Notre SCPI a réalisé deux investissements au cours de l'exercice 2014, le premier est intervenu en date du 31 janvier 2014 et porte sur un hôtel B&B en pleine propriété d'une surface de 2.148 m<sup>2</sup> situé dans le bassin d'Arcachon et exploité par le groupe B&B Hôtels depuis début 2013 pour un montant de 4.450.000 euros HD ; et le second est intervenu en date du 9 septembre 2014 et porte sur l'acquisition de locaux d'organisation de séminaire en VEFA d'une surface de 3.384,25 m<sup>2</sup> situé route Saint-Germain – Le Domaine du Château de Cély à CELY EN BIERE pour un montant de 9.509.500 euros HD.

La société de gestion a plusieurs dossiers d'investissements actuellement à l'étude et en cours de finalisation, néanmoins ils dépendent de la collecte de notre SCPI.

### ***III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE***

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à 357.498,27 euros soit 12,84 euros par part pour 27.852 part en jouissance.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera donc de 371.471,04 euros pour l'exercice 2014, soit 12,51 euros par part en jouissance sur l'année entière.

### ***IV. LES CONVENTIONS PARTICULIERES***

Les conventions visées à l'article L 214-106 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 Générale constitutive du 30 avril 2013 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 2015, soit en Juin 2016.

\*\*\*\*\*

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 ordinaires et extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Pour le Conseil de Surveillance  
Monsieur Jean PARROT  
Le Président



révision conseil audit

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

**Société Civile de Placements Immobiliers  
au Capital de 12.795.800 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92160 ANTONY

***RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS***

**Exercice clos le 31 Décembre 2014**

*Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris*

4 rue Brunel, 75017 Paris, Tél. 01 58 05 00 50, Fax 01 58 05 00 49, [rca@rca-paris.com](mailto:rca@rca-paris.com)

Société anonyme au capital de 62 500 euros, SIRET 411 608 508 00031 Paris RCS B, APE 741 C

A Mesdames et Messieurs les Associés de  
la **S.C.P.I FONCIA CAP'HEBERGIMMO**

Aux Associés de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO,

En exécution de la mission qui nous a été confiée lors de la constitution de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2014 sur :

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

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

## **I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénale des immeubles déterminées par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

.../...

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

## **II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

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

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

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

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à pallier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2014 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

.../...

### **III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

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

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, le rapport du conseil de surveillance et les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 24 avril 2015

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

***Madame Hélène LEROY***

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

**Société Civile de Placements Immobiliers  
au Capital de 12.795.800 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92160 ANTONY

<p><b><i>RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES</i></b></p>
--

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2014**



A Mesdames et Messieurs les Associés de  
la **S.C.P.I FONCIA CAP'HEBERGIMMO**

Aux Associés de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO,

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

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

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

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

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

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

.../...

## **II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

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

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

La commission payée par votre société à la société **FONCIA PIERRE GESTION** pour l'exercice 2014 s'élève à la somme de 904.825 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

Par ailleurs, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la **Société FONCIA PIERRE GESTION** correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants d'immeubles. Cette rémunération s'élève à 27.269,30 euros hors taxes pour l'exercice 2014 et correspond à 6 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Fait à Paris, le 24 avril 2015

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

***Madame Hélène LEROY***



## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

### RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

#### Approbation des Comptes et Quitus

##### 1<sup>ère</sup> 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 2014, 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 2014

##### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de **357.498,27 €** de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2014	<b>357.498,27 €</b>
Report à nouveau	17.638,93 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>375.137,17 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	<b>371.471,04 €</b>
Report à nouveau après affectation	3.666,13 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur 2014 à 12,51 euros.

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

##### 3<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 société en euros	Par Part en euros
Valeur Comptable	<b>14.549.258,94</b>	<b>227,41</b>
Valeur de réalisation	<b>14.590.758,94</b>	<b>228,06</b>
Valeur de reconstitution	<b>17.001.922,34</b>	<b>265,74</b>

#### Commercialisateurs

##### 5<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à l'article 25-5 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 10.000 euros qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance, et qui compte tenu du caractère récent de la SCPI sera ramené pour l'exercice 2015 à 5.000 euros.

#### Recours à l'emprunt

##### 7<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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.

#### Pouvoirs

##### 9<sup>ème</sup> 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.











Société Anonyme au capital de 400.000 euros  
Siège social : 13, avenue Lebrun - 92188 ANTONY CEDEX  
Tél. : 01 55 52 53 16 - Fax : 01 55 52 52 51  
Agrément COB n° 95-30 du 24 avril 1995