

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

RAPPORT ANNUEL 2013



Société Civile de Placement Immobilier au capital variable de 4.313.800 € au 31 décembre 2013

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 3
Rapport de la société de gestion	p 4
Perspectives et évolution de la société	p 4
Marché des parts	p 5
Gestion du patrimoine	p 6
Trésorerie	p 8
Résultats	p 8
Etat annexe au rapport de gestion	p 9
Comptes de l'exercice	p 13
Rapport du Conseil de surveillance	p 29
Rapports du Commissaire aux Comptes	P 31
Texte des résolutions	p 39

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	34.000.000 €
Capital collecté au 31/12/2013	5 309 750,00 €
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 COB n°95-30 du 24 avril 1995
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
32, rue Jacques Ibert – LEVALLOIS PERRET (92300)
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.

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Tel : 01.55.52.53.16
Site internet : www.foncia.com

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 2013 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 EVOLUTION DE LA SOCIETE

a) 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 avons jusqu'au 22 juillet 2014 pour nous mettre en conformité avec cette Directive, raison pour laquelle nous vous proposons les modifications statutaires dans la présente assemblée générale.

Nous souhaitons toutefois vous rappeler que cette Directive permet un renouvellement 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 aura 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 la SCPI et de la décision de gestion ;
- les sociétés de gestion de SCPI doivent obtenir un agrément de société de gestion de portefeuille 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

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO dernière née des SCPI de Foncia Pierre Gestion, a ouvert au public en date du 8 juillet 2013.

La fin du 4^{ème} trimestre 2013 a été marquée par le changement de dénomination sociale de votre SCPI devenue FONCIA CAP'HEBERGIMMO suite à l'assemblée générale du 19 décembre.

FONCIA CAP'HEBERGIMMO étant axée sur l'hébergement SPECIALISE dans des secteurs d'activités dynamiques et porteurs, votre société de gestion a souhaité compléter par ce « qualificatif » le nom de votre SCPI précisant ainsi la nature des actifs immobiliers mis en avant dans notre communication.

Au 31 décembre 2013, FONCIA CAP'HEBERGIMMO compte déjà plus de 300 associés porteurs de 21 569 parts.

Votre SCPI a réalisé son premier investissement dont la signature de l'acte est intervenue le 31 janvier 2014. Celui-ci porte sur un hôtel B&B de 2 148 m², situé dans le bassin d'Arcachon et exploité par le groupe B&B Hôtels depuis début 2013, avec un bail d'une durée de 12 ans fermes renouvelable. L'Hôtel est élevé en R+4 et dispose de 77 chambres dont 3 PMR et 9 familiales. Le bien est à proximité d'un parc ornithologique, d'un casino (salle de jeux), d'un Aqualand, d'un accrobranche et d'un golf. Il se situe également près du pôle santé intercommunal d'Arcachon et de la Clinique de soins de suite d'Arcachon qui s'est installée à coté du Pôle de Santé.

Grâce à cette signature, et à l'indemnité compensatrice de loyer sur 2013, une première distribution de dividende de 2,70 euros par part pour un trimestre entier de jouissance au titre de l'année 2013 a été versé aux associés. Après distribution, le résultat 2013 nous permet également de constituer une réserve en report à nouveau pour les 21.569 parts souscrites au 31 décembre 2013 de 0,82 euros par part.

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^{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.

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 19 décembre 2013 ont décidé de porter le capital plafond à 34.000.000 € soit 170.000 parts de 200 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2013 est de 4.313.800 euros. Il est divisé en 21.569 parts de 200 € de nominal souscrites par 329 associés.

	Global au 31/12/2013	Par part au 31/12/2013
Capital souscrit	4.313.800,00 €	200,00 €
Nombre de parts	21.569	-
Nombre d'associés	329	-
Bénéfice (1)	47.330,83 €	4,30 €
Valeur de réalisation	4.938.097,47 €	228,94 €
Valeur de reconstitution	5.396.827,84 €	250,21 €
Valeur vénale / expertise	0 €	0 €
Prix de souscription	-	250,00 €
Prix de souscription moyen pondéré depuis la création de la SCPI	-	246,18 €
Valeur de retrait	-	228,50 €
Valeur ISF au 1^{er} janvier 2014	-	228,50 €
Distribution 2013 (1)	29.691,90 €	2,70 €

(1) Base de 10.997 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 8,598 % TTC soit 21,495 € TTC pour un taux de TVA à 19,6 %, soit une valeur de retrait à la date de la présente note de **228,505 € 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 2013 :

a) du 8 Juillet au 31 Décembre 2013

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

IV. OFFRES DE RETRAIT ET SOUSCRIPTIONS DE PARTS EN 2013

Au cours de l'exercice 2013, il a été enregistré la souscription de 21.569 parts au nominal de 200 euros et aucun retrait de part.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 21.569 parts au nominal de 200 euros, soit 4.313.800 euros.

Au 31 Décembre 2013, 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.

Votre SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ne détient aucun actif immobilier au 31 décembre 2013.

II. GESTION DU PATRIMOINE

A. / EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

a - Acquisition

Lors de l'exercice 2013, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

1) Promesse signée

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO a signé en date du 29 novembre 2013, une promesse pour l'acquisition suivante :

- un Hôtel B&B en pleine propriété d'une surface de 2.148 m² situés dans le bassin d'Arcachon – 1 avenue des Loisirs Lotissement du Bâton Rouge à GUJAN-MESTRAS (33) pour un montant de 4.450.000 € HD avec un loyer annuel de 275.481 €.

b – Cession

Lors de l'exercice 2013, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

B. / GESTION LOCATIVE

L'acte de vente concernant l'engagement signé en date du 29 novembre 2013 (voir ci-dessus) n'ayant pas fait l'objet de signature avant fin 2013, comme prévu initialement du au délai d'obtention de la DIA, à fait l'objet d'une négociation avec le vendeur qui nous a octroyé une indemnité compensatrice correspondant à deux mois de loyer d'un montant de 45.913,50 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 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.

Pour l'exercice 2013, les membres ont décidé de ne pas prendre de rémunération compte tenue de la date de création de la SCPI.

MODIFICATION DES STATUTS

L'entrée en vigueur en date du 22 Juillet 2013 de la Directive dite AIFM dont les enjeux et conséquences vous ont été présentées dans le chapitre « Perspective et évolution de la société – point a », nous imposent la refonte d'un certain nombre d'articles des statuts de votre SCPI.

La société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire les modifications des statuts ad hoc. Pour ce faire, vous trouverez en fin du présent rapport, les statuts de votre SCPI dûment « rayés » en bleu pour les textes à supprimer et « soulignés » en rouge pour les textes à insérer.

Par ailleurs, compte tenu du capital souscrit au 31 mars 2014, et pour répondre au développement de Foncia Cap'Hébergimmo, nous allons vous proposer de porter le capital plafond de votre SCPI de 34.000.000 € à 55.000.000 €, et de modifier l'article 8 des statuts en conséquence.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Conformément à la Loi de sécurité financière du 1^{er} Août 2003, toute société faisant appel public à l'épargne doit décrire les mesures mises en place en matière de contrôle interne.

Outre son organisation et ses contrôles internes, Foncia Pierre Gestion, Société de Gestion agréée par la C.O.B. (devenue A.M.F.) en date du 24 Avril 1995, s'appuie sur un organe de contrôle externe :

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

Par ailleurs votre SCPI est organisée de la manière suivante :

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 214-55 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 2013

Revenu Brut	0 €
Charges déductibles	- 3.622,00 €
Intérêt d'emprunt	0 €
Revenu net	- 3.622,00 €
Soit par part en pleine jouissance	-0,329 €

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 2013

Revenu	3.704,50 €
Soit par part en pleine jouissance	0,3368 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,2846 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,2037 €

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^{er} 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	47.331 €
Réintégration	0 €
Déduction (reprise des frais d'acquisitions sur La prime d'émission)	- 389.291 €
Résultat fiscal	- 341.961 €
Soit par part en pleine jouissance	- 31,096 €

TRESORERIE

La trésorerie disponible placée en certificats de dépôts négociables et en compte à terme a généré 5.039,25 euros de produits financiers en 2013.

Au 31 décembre 2013, la trésorerie s'établit à 4.846.430,96 euros, avant la distribution du dividende 2013, qui s'élève à 29.691,90 euros.

Elle ne tient pas compte du règlement du solde de l'acquisition prévue au cours du 1^{er} trimestre 2014 située dans le bassin d'Arcachon – 1 avenue des Loisirs Lotissement du Bâton Rouge à GUJAN-MESTRAS (33) pour un montant de 4.450.000 € HD.

Recours à l'emprunt :

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est autorisée, conformément à la 11^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 19 décembre 2013 à emprunter à hauteur de 10.000.000 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 2013 ; et ne le sera pas pour l'acquisition en cours à GUJAN-MESTRAS.

Néanmoins, compte tenu des investissements potentiels que nous réaliserons au cours de l'exercice 2014, 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 porter cette autorisation à hauteur de 15.000.000 euros.**

RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2013 s'élève à **47.330,83 euros** soit 4,30 euros par part pour 10.997 parts en jouissance.

Le revenu distribué pour l'exercice 2013 est de 2,70 euros par part, pour une part en jouissance sur un trimestre entier en 2013.

REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE DE LA SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO DU 08/07/2013 AU 31/12/2013

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2013	47.330,83 €
Report à nouveau	0 €
Résultat disponible	47.330,83 €
Dividende proposé à l'assemblée Générale concernant le 4 ^{ème} trimestre 2013 2,70 euros par part sur un trimestre de jouissance soit 0,90 euros par mois de jouissance Nombre de parts en jouissance sur tout le trimestre : 10.997 parts	29.691,90 €
Total des dividendes versés proposés à l'Assemblée Générale	29.691,90 €
Report à nouveau après affectation	17.638,93 €

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 2,70 euros par part sur un trimestre en 2013 pour une part en jouissance sur le trimestre entier.

Par ailleurs, le résultat 2013 permet après affectation du dividende, de porter le report à nouveau à hauteur de 17.638,93 euros, soit 0,82 euros par part sur une base de 21.569 parts au 31 décembre 2013.

ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

1- 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 €

2- EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION 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	-	-	-	-

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

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

4- PRIX MOYEN PONDERE

	2013
Prix moyen pondéré acquéreur	246,18 €

5- EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART

	2013
Dividende versé pour une part en jouissance sur un trimestre entier	2,70 €
Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription au 31 décembre	4,32%
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%

6- FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART

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

7- EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU

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

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

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

ANNEE	2013	
	Euros	% de total produits
<u>Produits</u>		
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%
Produits fin. av.prélèv.	0,46	9,89%
Produits divers.	4,18	90,11%
TOTAL PRODUITS	4,63	100,00%
<u>Charges</u>		
Commission de gestion	0,00	0,00%
Autres frais de gestion	0,33	7,11%
Entretien du patrimoine	0,00	0,00%
charges locatives non récupérables	0,00	0,00%
Sous total charges externes	0,33	7,11%
<u>Amortissements nets:</u>		
du patrimoine,		
autres,		
<u>Provisions nettes</u>		
Pour travaux,	0,00	0,00%
autres	0,00	0,00%
Sous total charges internes	0,00	0,00%
TOTAL CHARGES	0,33	7,11%
RESULTAT COURANT	4,30	92,89%
Report à nouveau	0,00	0,00%
Variation du report à nouveau	0,00	0,00%
Variation autres réserves	0,00	0,00%
Revenus distribués avant P.L	2,70	58,27%
Distribution exceptionnelle		
Revenus distribués après P.S. et P.L.	2,55	55,04%

Les éléments de l'exercice 2013 sont établis pour 10.997 parts en jouissance.

9- EMPLOI DES FONDS

	SITUATION D'OUVERTURE	2013	TOTAL AU 31/12/13
Fonds collectés	0	5 309 750	5 309 750
+ Cession d'immeubles	0		0
+ Divers*	0	0	0
+ Emprunts			0
-commissions de souscription		-375 841	-375 841
-Achat d'immeubles	0	0	0
-Frais d'acquisition			0
-Divers	0	0	0
= SOMME RESTANT A INVESTIR	0	4 933 909	4 933 909

*divers: réserve

10- EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

VALEUR		POUR UNE PART
Capitaux propres au 31 décembre 2013	4 938 097,47	228,94
Valeur comptable	4 938 097,47	228,94
VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	0,00	0,00
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
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

11- TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE VOTRE SOCIETE EN EURO

(Etabli selon la recommandation n°97-01 de la C.O.B)

I - Compte de résultat 2013

	Euros
- Produits de l'activité immobilière	45 913,50
- dont Loyers	0,00
- Excédent brut d'exploitation	42 291,58
- Résultat net comptable	47 330,83

II - Etat du Patrimoine au 31/12/2013

- Capital social	4 313 800,00
- Total des capitaux propres	4 938 097,47
- Immobilisations locatives Bruts	0,00

III - Autres informations**Base nombre de parts en jouissance en 2013:****10 997**

	Global	par part
	Euros	Euros
- Bénéfice	47 330,83	4,30
- Dividende	29 691,90	2,70
- Valeur vénale / expertise (Hors Droit)	0,00	0,00
- Valeur comptable	4 938 097,47	228,94
- Valeur de réalisation	4 938 097,47	228,94
- Valeur de reconstitution	5 396 827,84	250,21

IV - Patrimoine**Base de: 21569**

<p>S.C.P.I. FONCIA CAP'HEBERGIMMO <i>31 décembre 2013</i></p>
--

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
DOSSIER COMPTABLE	
Introduction.....	15
Etat du patrimoine et tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	16 – 17
Compte de Résultat	18 – 19
l'Annexe.....	20
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES	
Autres créances	24
Disponibilités	24
DETAIL DES COMPTES ETAT DU PATRIMOINE - DETTES	
Dettes d'exploitation.....	25
Dettes diverses	25
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	
Autres produits	26
Transfert de charges	26
Produits financiers.....	26
Produits exceptionnels.....	26
COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	
Diverses charges d'exploitation	27

COMPTES DE L'EXERCICE

Présentation des comptes

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

Il s'agit donc de son premier exercice comptable sur une durée de 8 mois.

Les comptes de votre société sont arrêtés au 31 décembre 2013 et soumis à votre approbation, selon les dispositions du plan comptable des S.C.P.I., approuvés par le décret n° 85-334 du 27 février 1985, et conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995 du ministère de l'économie, modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (C.R.C.) n°99-06 du 23 juin 1999.

L'Etat du patrimoine

Il présente les éléments du patrimoine au coût historique, hors TVA d'une part, la valeur de réalisation de la SCPI d'autre part.

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 2013

	31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
<i>Immobilisations locatives</i>		
Terrains et constructions locatives	-	-
Immobilisations en cours	-	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>		
Commissions de souscription		
Frais de recherche des immeubles		
TVA non récupérable sur immob. locatives		
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>		
Grosses réparations	-	
Autres risques et charges	-	-
Total I	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation		
<i>Actifs immobilisés</i>		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles	-	
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)	-	
Immobilisations financières	-	-
Amortissements des immob. incorporelles	-	
Amortissements des immob. corporelles	-	
<i>Créances</i>		
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	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	1 006 430,96	1 006 430,96
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>		
<i>Dettes</i>		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	- 46 702,77	- 46 702,77
Dettes diverses	- 214 257,78	- 214 257,78
Total II	4 938 097,47	4 938 097,47
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>		
Charges constatées d'avance	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	
Produits constatés d'avance	-	-
Total III	-	-
Capitaux propres comptables	4 938 097,47	
Valeur estimée du patrimoine		4 938 097,47

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

AU 31 DECEMBRE 2013

Capitaux propres comptables	Situation	Mouvements	Situation
Evolution au cours de l'exercice	d'ouverture	de l'exercice	31-déc-13
Capital			
Capital souscrit	-	4 313 800,00	4 313 800,00
Capital en cours de souscription (augmentation de capital en cours)		-	-
Primes d'émission			-
Primes d'émission	-	995 950,00	995 950,00
Primes d'émission en cours de souscription		-	-
Prime de fusion	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-	- 389 291,46	- 389 291,46
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-
Ecarts d'évaluation			
Ecart de réévaluation	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-
		-	
Réserves	-	-	-
		-	
Report à nouveau	-		-
Résultat de l'exercice			
Résultat de l'exercice	-	47 330,83	47 330,83
Acomptes sur distribution	-	- 29 691,90	- 29 691,90
TOTAL GENERAL	-	4 938 097,47	4 938 097,47

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 - PRODUITS

PRODUITS	31 décembre 2013	
		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>		45 913,50
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	-	
Charges facturées	-	
Produits annexes	45 913,50	
<u>Autres produits d'exploitation</u>		389 291,46
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	
Reprises de provisions d'exploitation		
. Dépréciation des créances	-	
. Provision pour grosses réparations	-	
Transferts de charges d'exploitation	389 291,46	
Autres produits	-	
<u>Produits financiers</u>		5 039,25
Produits financiers	5 039,25	
Reprise de provisions sur charges financières	-	
<u>Produits exceptionnels</u>		-
Produits exceptionnels	-	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	-	
TOTAL DES PRODUITS		440 244,21
Solde débiteur = perte		
TOTAL GENERAL		440 244,21

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 - CHARGES

CHARGES	31 décembre 2013	
		Totaux partiels
<u>Charges immobilières (1)</u>		-
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	
Grosses réparations	-	
Autres charges immobilières	-	
<u>Charges d'exploitation de la société</u>		392 913,38
Diverses charges d'exploitation	392 913,38	
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	
Dotation aux provisions d'exploitation		
. Dépréciation des créances	-	
. Provision pour grosses réparations	-	
Autres charges	-	
<u>Charges financières</u>		-
Charges financières diverses		
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	-	
<u>Charges exceptionnelles</u>		-
Charges exceptionnelles		
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	
TOTAL DES CHARGES		392 913,38
Solde créditeur = bénéfice		47 330,83
TOTAL GENERAL		440 244,21

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

ANNEXE

A L'ETAT DU PATRIMOINE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

Annexe à l'état du patrimoine du premier exercice clos le 31 Décembre 2013, dont le total est de 4 938 097,47 Euros et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 440 244,21 Euros dégageant un bénéfice de 47 330,83 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>1. Informations sur les règles générales d'évaluation</p> <p>1.1 Modes et méthodes d'évaluation 1.2 Evaluation des immeubles 1.3 Plan d'entretien 1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise 1.5 Valeur des terrains</p> <p>2. Informations sur les comptes</p> <p>2.1 Mouvements de l'Actif immobilisé 2.2 Liste des immeubles 2.3 Etat des amortissements 2.4 Etat des provisions 2.5 Ecart de réévaluation 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent</p> <p>3. Informations diverses</p> <p>3.1 Produits à recevoir 3.2 Charges à payer 3.3 Charges constatées d'avance 3.4 Produits constatés d'avance 3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices 3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs 3.7 Charges et produits exceptionnels 3.8 Dettes garanties par des sûretés réelles 3.9 Engagements financiers 3.10 Engagements reçus ou donnés 3.11 Cession de parts 3.12 Engagements hors bilan 3.13 Information complémentaire 3.14 Expertise des Immeubles</p>	<p>produite non applicable non applicable non applicable non applicable</p> <p>non applicable non applicable non applicable non applicable non applicable non applicable</p> <p>produite produite non applicable non applicable non applicable non applicable non applicable non applicable non applicable non applicable produite produite produite non applicable</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,
- Indépendance des exercices.

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I. (décret n° 85-334 du 27 Février 1985 - Article 1er) modifié par le règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable.

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 1er 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.

3 - INFORMATIONS DIVERSES

3.1. PRODUITS A RECEVOIR

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

Intérêts courus à recevoir	1 449,11
Indemnité compensatrice de loyer à recevoir	54 912,55
TOTAL	56 361,66

3.2. CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Fournisseurs et comptes rattachés	6 591,46
Gérance	-
Associés dividendes à payer	29 691,90
Charges à payer	175 566,83
TOTAL	211 850,19

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

3.11. CESSION DE PARTS

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

3.12. ENGAGEMENTS HORS BILAN

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO a signé en date du 29 novembre 2013 une promesse d'achat pour sa première acquisition, un immeuble situé sur la commune de GUJAN-MESTRAS, au prix HT de 4.450.000 euros.

Cette acquisition n'a pu être actée avant le 31 décembre 2013. La date de signature étant intervenue en date du 31 janvier 2014.

Néanmoins, la promesse prévoyait qu'en cas de signature de l'acte à partir du 1^{er} janvier 2014, une indemnité compensatrice de loyers serait versée par le vendeur à la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO au jour de la signature, pour un montant HT de 45.913,50 euros. Cette indemnité a été comptabilisée en produit à recevoir.

De plus, une indemnité d'immobilisation de 223.000 € a été versée dans le cadre de cette promesse.

3.13 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 5.000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - CREANCES

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013
AUTRES CREANCES	
TVA déductible	44 942,68
T.V.A. sur factures à recevoir	29 771,83
Débiteurs divers (Notaire)	223 000,00
Produits à recevoir	54 912,55
	352 627,06
 DISPONIBILITES	
Placements	3 840 000,00
Comptes bancaires courants	1 004 981,85
Intérêts courus	1 449,11
	4 846 430,96

DETAIL DES COMPTES DE L'ETAT DU PATRIMOINE - DETTES

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 décembre 2013
DETTES D'EXPLOITATION	
Gérance	-
Fournisseurs d'exploitation	40 111,31
Factures non parvenues	6 591,46
Locataires ordinaires	-
Locataires - Factures avoir à établir	-
	46 702,77
DETTES DIVERSES	
TVA sur produits à recevoir	8 999,05
Charges à payer	175 566,83
Associés dividendes à payer	29 691,90
	214 257,78

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - PRODUITS

AU 31 DECEMBRE 2013

	31 Décembre 2013
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	
Indemnité Compensatrice de loyers	45 913,50
	45 913,50
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	
	-
Honoraires d'augmentation de Capital prélevés sur la Prime d'Emission	375 841,25
Frais divers prélevés sur la prime d'émission	13 450,21
	-
	389 291,46
PRODUITS FINANCIERS	
Autres produits financiers	5 039,25
	5 039,25
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS	
Divers	-
	-

**DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT - CHARGES
AU 31 DECEMBRE 2013**

	31 décembre 2013
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	
Honoraires de gérance	-
Honoraires de commissaire aux comptes	5 000,00
Honoraires d'expertise	-
Honoraires de commercialisation	-
Honoraires d'avocats	-
Honoraires divers (dégrèvements d'impôts)	-
Frais d'acquisition	-
Honoraires d'augmentation de Capital	375 841,25
Frais d'actes et contentieux	-
Déplacements, missions, réceptions	1 191,46
Divers (services bancaires)	24,24
Frais de caution bancaire	9 534,37
Cotisations et redevances diverses	915,84
C.V.A.E	-
Information des associés	-
Rémunération conseil de surveillance	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-
Charges gestion courante	406,22
	392 913,38

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 2013.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion en date du 16 avril 2014, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2013 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 son premier investissement dont le compromis a été signé en date du 19 novembre 2013 et la signature de l'acte est intervenue en date du 31 janvier 2014. Cet investissement porte sur un hôtel B&B en pleine propriété d'une surface de 2.148 m² 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.

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 2013 s'élève à 47.330,83 euros soit 4,30 euros par part pour 10.997 part en jouissance, grâce à la négociation de notre société de gestion qui a obtenue une indemnité compensatrice de loyer concernant l'acquisition de l'hôtel B&B.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera donc de 29.691,90 euros pour l'exercice 2013, soit 2,70 euros par part en jouissance sur le trimestre entier.

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.

VI. MODIFICATIONS STATUTAIRES.

La Société de Gestion vous propose outre 8 résolutions à caractère ordinaire, des résolutions à caractère extraordinaire suite à l'entrée en vigueur en date du 22 juillet 2013 de la Directive AIFM qui impose l'évolution d'un certain nombre d'articles des statuts de notre SCPI.

Par ailleurs, une résolution portant sur la modification du capital plafond de notre SCPI sera présentée à votre approbation.

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 4.313.800 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92160 ANTONY

<p><i>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</i></p>

Exercice clos le 31 Décembre 2013

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

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 2013 sur :

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

.../...

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

- L'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation de l'indemnité compensatrice des loyers à recevoir d'un montant de 45.913,50 euros sur l'immeuble de GUJAN – MESTRAS en cours d'acquisition à la date du 31 décembre 2013.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre SCPI, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus 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 ont consisté à vérifier la concordance des sommes ainsi comptabilisées et la promesse d'acquisition de l'immeuble de GUJAN - MESTRAS signée en date du 29 novembre 2013.

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 22 avril 2014

révision conseil audit

Commissaire aux Comptes

Madame Hélène LEROY

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

**Société Civile de Placements Immobiliers
au Capital de 4.313.800 Euros**

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92160 ANTONY

***RAPPORT SPECIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES***

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2013

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 approuvés 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

En application de l'article 214-76 du code monétaire et financier, toute convention intervenant entre la Société et ses organes de Gestion, de Direction ou d'Administration, ou toute personne appartenant à ces organes, doit être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés. Nous avons été avisés des conventions qui sont intervenues 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 2013 s'élève à la somme de 375.841,25 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

II - CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'organe délibérant dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Paris, le 22 avril 2014

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 2013, 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 2013

2^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de **47.330,83 €** de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2013	47.330,83 €
Report à nouveau	0,00 €
Résultat disponible	47.330,83 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	29.691,90 €
Report à nouveau après affectation	17.638,93 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur 2013 à 2,70 euros.

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 société en euros	Par Part en euros
Valeur Comptable	4.938.097,47	228,94
Valeur de réalisation	4.938.097,47	228,94
Valeur de reconstitution	5.396.827,84	250,21

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.

Recours à l'emprunt

6^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, autorise la société de gestion, au nom de la société, à contracter des emprunts assumer des dettes dans la limite de 35 % maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis et dans la limite globale de 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

7^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion, autorise la société de gestion, au nom de la société, à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 35 % maximum de la valeur des actifs de la SCPI et dans la limite globale de 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

8^{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

Augmentation du montant du capital social maximum

9^{ème} résolution :

La société de gestion propose d'augmenter le capital plafond statutaire de la SCPI dans le cadre de la variabilité de son capital social maximum statutaire de trente quatre millions d'euros (34.000.000 €) soit cent soixante dix mille (170.000) parts à cinquante cinq millions d'euros (55.000.000 €) soit deux cent soixante quinze mille (275.000) parts, d'une valeur nominale de deux cent euros (200 €).

Modification de l'article 1 des statuts

10^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 1 des statuts « Forme » comme suit :

Ancienne rédaction : ARTICLE 1 – FORME

« La Société, objet des présentes, est une société civile à capital variable autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L 214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier, par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par les articles R 214-130 à R 214-160, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts. »

Nouvelle rédaction : ARTICLE 1 – FORME

« La Société, objet des présentes, est une société civile à capital variable autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, *par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le* Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts. »

Modification de l'article 2 des statuts

11^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 2 des statuts « Objet » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 2 – OBJET

« La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 2 – OBJET

« La Société a pour objet exclusif :

- l'acquisition *directe ou indirecte y compris en l'état futur d'achèvement* et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur relocation.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114, L 214-115, R 214-155 à R 214-156 du Code Monétaire et Financier. »

Modification de l'article 8 des statuts

12^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 8 des statuts « Augmentation / Réduction de capital » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 8 – AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

« La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de trente quatre millions (34.000.000) d'euros, par la création de cent soixante dix mille (170.000) 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

« La Société de Gestion est autorisée statutairement 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.

Modification de l'article 11 des statuts

13^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 11 des statuts « Cession de parts » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 11 – CESSION DE PARTS

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

2- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier

La partie comprise entre : «Chaque associé [...] sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.» demeure inchangée.

La partie comprise entre : «Dans les deux mois [...] réglementation en vigueur.» demeure inchangée.

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

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 11 – CESSION DE PARTS

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

2- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier

La partie comprise entre : «Chaque associé [...] sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.» demeure inchangée.

« Il en est de même quand les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises. »

La partie comprise entre : «Dans les deux mois [...] réglementation en vigueur.» demeure inchangée.

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

Modification de l'article 16 des statuts

14^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 16 des statuts « Droits et obligations rattachés aux parts sociales » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 16 – DROITS ET OBLIGATIONS RATTACHES AUX PARTS SOCIALES

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

Alinéa 6

« A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même Extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 16 – DROITS ET OBLIGATIONS RATTACHES AUX PARTS SOCIALES

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

Alinéa 6

« En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées.

Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires. »

Modification de l'article 18 des statuts

15^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 18 des statuts « Décès – Incapacité » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 18 – DECES – INCAPACITE

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

Alinéa 2

« De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens, la sauvegarde ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continue entre les Associés. »

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

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 18 – DECES – INCAPACITE

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

Alinéa 2

« L'interdiction, la sauvegarde ou le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continue entre les Associés. »

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

Modification de l'article 19 des statuts

16^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 19 des statuts « Nantissement » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 19 – NANTISSEMENT

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

Alinéa 2

« Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa I du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 19 – NANTISSEMENT

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

Alinéa 2

« Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre *recommandée avec accusé de réception*. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346 alinéa I du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

Modification de l'article 20 des statuts

17^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 20 des statuts « Nomination de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 20 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

Alinéa 3

« Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance, par un commissaire aux comptes, par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, par un ou plusieurs Associés réunissant au moins la dixième du capital social, par les liquidateurs. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 20 – NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

Alinéa 3

« Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser *qu'en cas de dissolution, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, ou de liquidation judiciaire*, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

En cas de défaillance de la Société, le conseil de surveillance convoquera une Assemblée Générale sans délai. »

Modification de l'article 21 des statuts

18^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 21 des statuts « Attributions et pouvoirs » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 21 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

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

Alinéa 4

« Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 28 ci-après :

- Effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.
- Contracter, au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 35 % maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis, par décision de l'Assemblée Générale des associés. »

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

Nouvelle rédaction :
ARTICLE 21 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

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

Alinéa 4

« L'Assemblée Générale ordinaire des associés sera informée et prendra acte de tout échange, toute aliénation ou constitution des droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société. »

La Société de Gestion pourra au nom de la Société contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 35 % maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis, par décision de l'Assemblée Générale des associés. »

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

Modification de l'article 22 des statuts

19^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 22 des statuts « Délégation de pouvoirs » comme suit :

Ancienne rédaction :
ARTICLE 22 – DELEGATION DE POUVOIRS

« Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion peut déléguer sous sa responsabilité, à d'autres Sociétés de Gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des Associés dont ils ne sont pas les préposés. »

La partie comprise entre : « La ou les délégations [...] prévue par la Loi. » demeure inchangée.

« La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur. »

Nouvelle rédaction :
ARTICLE 22 – DELEGATION DE POUVOIRS

« Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion peut déléguer sous sa responsabilité, à d'autres Sociétés de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des Associés dont ils ne sont pas les préposés. »

La partie comprise entre : « La ou les délégations [...] prévue par la Loi. » demeure inchangée.

« La signature sociale appartient à la Société de Gestion, qui peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur. »

Modification de l'article 23 des statuts

20^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 23 des statuts « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :
ARTICLE 23 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

Alinéa 2 – 8^{ème} tiret

« - les frais d'expertise,
- les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, »

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

Nouvelle rédaction :
ARTICLE 23 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

Alinéa 2 – 8^{ème} tiret

« - les frais d'expertise,
- les honoraires du dépositaire,
- les frais entraînés par les Conseils de Surveillance et les Assemblées Générales, »

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

Modification de l'article 25 des statuts

21^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 25 des statuts « Conseil de surveillance », Point 2- « Nomination » comme suit :

Ancienne rédaction :
ARTICLE 25 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

2) – NOMINATION

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

Alinéa 5

« Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seul sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance, conformément à l'article 422-14 de l'Autorité des Marchés Financiers. »

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

Nouvelle rédaction :
ARTICLE 25 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

2) – NOMINATION

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

Alinéa 5

« La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seul sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance. »

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

Modification de l'article 26 des statuts

22^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 26 des statuts « Commissaires aux comptes » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 26 – 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. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L225-219 du Code Monétaire et Financier.

Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les Associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 26 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

« Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code du Commerce. »

Modification de l'article 27 des statuts

23^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 27 des statuts « Expert Immobilier » comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 27 – EXPERT IMMOBILIER

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

Alinéa 4

« L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 27 – EXPERT IMMOBILIER

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

Alinéa 4

« L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers. »

Création de l'article 27 bis des statuts

24^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de rajouter l'article 27 bis des statuts « Dépositaire » comme suit :

Nouvel article :

ARTICLE 27 bis – DEPOSITAIRE

« La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité. »

Modification de l'article 28 des statuts

25^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 28 des statuts « Assemblées générales », sauf le Point 2- Délai de convocation, comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 28 – ASSEMBLEE GENERALE

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

Alinéa 2

« Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice ; cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout autre lieu de la région Ile-de-France, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire. »

La partie comprise entre : « A défaut, elle peut [...] modifications corrélatives des statuts.» demeure inchangée.

1) – CONVOCATIONS

« Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jours, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. »

3) – ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant : »

La partie comprise entre : « 1) Le rapport de la société [...] dont ils sont titulaires. » demeure inchangée.

« Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées par l'article R 214-138 II du Code Monétaire et Financier. »

4) – TENUE DES ASSEMBLEES – REPRESENTATION – VOTE PAR CORRESPONDANCE

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

Alinéa 4

« Tout Associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-105 du Code Monétaire et Financier. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société trois jours au moins avant la date de la réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une absence sont considérés comme des votes négatifs.

A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance auquel sont annexés les formulaires de vote par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière. La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. »

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

5) – DELIBERATION – QUORUM

« Le Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. »

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

6) – CONSULTATION ECRITE

La partie comprise entre : « Hors les cas de réunion [...] par vote écrit. » demeure inchangée.

La partie comprise entre : « Les associés ont un délai [...] fait connaître leur décision. » demeure inchangée.

7) – PROCES-VERBAUX

La partie comprise entre : « Les procès-verbaux sont établis [...] intervention de feuille est interdite. » demeure inchangée.

La partie comprise entre : « Les copies ou extraits [...] secrétaire de l'Assemblée. » demeure inchangée.

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 28 – ASSEMBLEE GENERALE

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

Alinéa 2

« Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes ; cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout autre lieu de la région Ile-de-France, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire. »

La partie comprise entre : « A défaut, elle peut [...] modifications corrélatives des statuts. » demeure inchangée.

1) – CONVOCATIONS

« Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R 214-138 I du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R 214-138 II du Code Monétaire et Financier et en respectant les prescriptions stipulées audit article. »

3) – ORDRE DU JOUR

« Conformément aux dispositions du R 214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant : »

La partie comprise entre : « 1) Le rapport de la société [...] dont ils sont titulaires. » demeure inchangée.

Ce paragraphe est supprimé

4) – TENUE DES ASSEMBLEES – REPRESENTATION – VOTE PAR CORRESPONDANCE

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

Alinéa 4

« Tout Associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 214-105 et les articles R 214-141 à R 214-143 du Code Monétaire et Financier

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société trois jours au moins avant la date de la réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. Et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs. »

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

5) – DELIBERATION – QUORUM

Ce paragraphe est supprimé

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

6) – CONSULTATION ECRITE

La partie comprise entre : « Hors les cas de réunion [...] par vote écrit. » demeure inchangée.

« Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. »

La partie comprise entre : « Les associés ont un délai [...] fait connaître leur décision. » demeure inchangée.

« La société de gestion ou toute personne par elle désignée rédigera le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion. »

7) – PROCES-VERBAUX

La partie comprise entre : « Les procès-verbaux sont établis [...] intervention de feuille est interdite. » demeure inchangée.

« Le Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports sous à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions soumis aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. »

La partie comprise entre : « Les copies ou extraits [...] secrétaire de l'Assemblée. » demeure inchangée.

« 8) DISPOSITION COMMUNE RELATIVE A LA TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Conformément aux dispositions de l'article R 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

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

Modification de l'article 30 des statuts

26^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 30 des statuts « Inventaire et comptes sociaux », comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 30 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

« Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne. »

La partie comprise entre : « Un inventaire arrêté [...] l'annexe réglementaire. » demeure inchangée.

« Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives conformément au modèle présenté en annexe de l'arrêté du 26 Avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. »

La partie comprise entre : « Les dirigeants de la Société [...] identique de son patrimoine. » demeure inchangée.

« Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 30 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

« Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public. »

La partie comprise entre : « Un inventaire arrêté [...] l'annexe réglementaire. » demeure inchangée.

« Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives. »

La partie comprise entre : « Les dirigeants de la Société [...] identique de son patrimoine.» demeure inchangée.

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

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles. »

Modification de l'article 31 des statuts

27^{ème} résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, décide de modifier l'article 31 des statuts « Répartition des résultats », comme suit :

Ancienne rédaction :

ARTICLE 31 – REPARTITION DES RESULTATS

« Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles. »

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

Nouvelle rédaction :

ARTICLE 31 – REPARTITION DES RESULTATS

Ce paragraphe est supprimé

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

Pouvoirs

28^{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.

FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placement Immobilier

Anciennement dénommée Foncia Cap'Immo



STATUTS

Remis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 Juin 2014

FONCIA PIERRE GESTION

TITRE I : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 - FORME

La Société, objet des présentes, est une société civile à capital variable autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le articles L 214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier, par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par les articles R 214-130 à R 214-160, par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet exclusif :
- l'acquisition directe ou indirecte y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur relocation.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114, L 214-115, R 214-155 à R 214-156 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société a pour dénomination FONCIA CAP'HEBERGIMMO.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à ANTONY (92188) 13, avenue Lebrun.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le Siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

TITRE II : CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

A la constitution de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO, les fondateurs ont versé chacun la valeur nominale de deux cent (200) euros par part.

Le capital initial s'élève donc à huit cent vingt cinq mille (825.000) euros, divisés en quatre mille cent vingt cinq (4.125) parts.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Nom du souscripteur	Usufruitier	Nombre de parts	Montant en nominal
Monsieur Eric ALBERTINI		130	26 000 €
Monsieur Pierre ALZON		217	43 400 €
Monsieur Michel AUDEBAN		130	26 000 €
Monsieur Olivier BLICQ		130	26 000 €
Monsieur Hervé CLOUARD		100	20 000 €
Monsieur François DAVY		131	26 200 €
Monsieur Bertrand DE GELOES		90	18 000 €
Monsieur Jean-Félix DERAMECOURT		150	30 000 €
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER		100	20 000 €
Monsieur Didier FRERE		130	26 000 €
Monsieur Olivier FROC		130	26 000 €
Madame Carole HAUCHECORNE		130	26 000 €
Monsieur Eric LAURENT		100	20 000 €
JLN CONSULTANT représentée par Monsieur Jacques LENORMAND		131	26 200 €
Monsieur Jean PARROT		220	44 000 €
Monsieur Alain PAVIET-SALOMON		129	25 800 €
Monsieur Jacques PETOIN		200	40 000 €
Monsieur Patrice QUANTIN		56	11 200 €
Madame Vanessa TIBI		174	34 800 €
Madame Line VISSOT WEIL		130	26 000 €
Monsieur Jean-Claude CAILLIAU	Société COFIMMO	200	40 000 €
SCI ISIS représentée par Madame Dany PONTABRY	SARL CSIM	500	100 000 €
SC KER MAD représentée par Monsieur Michel ROLAND		300	60 000 €
SA LES MAGNOLIAS représentée par Monsieur Dominique CHUPIN		200	40 000 €
SC LA PERRIERE représentée par Monsieur Joël MAITRE		217	43 400 €
TOTAL		4 125	825 000 €

Soit au total 4.125 parts pour 825.000 euros

Ces parts sont inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, conformément à l'application de l'article L. 214-86 du Code Monétaire et Financier.

ARTICLE 7 - VARIABILITE DU CAPITAL

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

Tout associé peut se retirer de la Société, conformément à la clause de retrait figurant à l'article 9 des statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

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

ARTICLE 8 – AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter, en une ou plusieurs fois, le capital social pour le porter à un montant maximal de ~~trente-quatre~~ **cinquante** ~~vingt~~ **cinq** millions (~~3455~~.000.000) d'euros, par la création de ~~deux~~ cent soixante ~~quinze~~ **dix** mille (~~170275~~.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 montant du capital social plafond pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés statuant dans les conditions requises pour les modifications des statuts.

A) AUGMENTATION

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

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

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

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

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

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

B) REDUCTION

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

ARTICLE 9 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions régissant les Sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées à l'article 7 des présents 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.

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

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

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

2- Il n'y a pas de demandes de souscriptions :

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

- S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Notamment, l'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies au paragraphe 4 du présent chapitre constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

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

ARTICLE 10 – FONDS DE REMBOURSEMENT

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas où il n'existe pas de demandes de souscriptions, l'Assemblée Générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

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

ARTICLE 11 - CESSION DE PARTS

Toute cession, tout transfert ou toute mutation, effectué sans l'intervention de la Société de Gestion ou avec son concours dans le cadre du marché secondaire des parts organisé en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

Dans les cas visés au 1. et 2. ci-après la Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

1. Cession, mutation, transfert sans intervention de la Société de Gestion

Cette inscription se fait sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les noms, prénoms et adresses du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire (ou des parties concernées par le transfert ou la mutation), ou le cas échéant d'une copie certifiée de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications.

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

2- Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier

Chaque associé a la faculté d'adresser à la Société de Gestion un ordre d'achat ou de vente de parts de la SCPI par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordre d'achat ou de vente doit, selon le cas, comporter les informations dont la liste doit être préalablement demandée à la Société de Gestion.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société.

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Toute transaction réalisée dans ces conditions est inscrite par la Société de Gestion dans le registre des Associés.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93-II du Code Monétaire et Financier représente au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Il en est de même quand les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Les modalités de mise en oeuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

3. Clause d'agrément

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion si le futur cessionnaire n'est pas présenté par ladite Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

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

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

ARTICLE 12 – LIBÉRATION DES PARTS

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

ARTICLE 13 - PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital, ainsi que des cessions régulièrement consenties.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de leur inscription sur les registres de la Société.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte, signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts, portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré.

ARTICLE 14 - ENTREE EN JOUISSANCE

En vertu du mandat qui lui est conféré par les Associés, la Société de Gestion peut fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la souscription. Cette disposition ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.

ARTICLE 15 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les trois alinéas qui précèdent s'appliquent également aux usufruitiers et aux nus-proprétaires.

En cas de retrait du capital, l'accord de l'usufruitier et du nu-proprétaire sont nécessaires.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier.

ARTICLE 16 - DROITS ET OBLIGATIONS RATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices – sauf ce qui est stipulé à l'article 14 pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance – à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelque main qu'elles passent.

Il est précisé qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun parmi les Associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées.

Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales, même Extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.