

# FONCIA CAP'HEBERGIMMO

RAPPORT  
ANNUEL

 **FONCIA**  
PIERRE GESTION

B&B  
HOTELS

HOTEL

2015





# RAPPORT ANNUEL



# FONCIA CAP'HEBERGIMMO

2015

## *Table des matières*

ORGANE DE DIRECTION	4
ORGANES DE CONTROLE	4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	5
MARCHE DES PARTS	6
PATRIMOINE	7
CONSEIL DE SURVEILLANCE	8
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	9
REGIME FISCAL DES REVENUS	10
TRESORERIE	11
RESULTATS	11
PRESENTATION DU PATRIMOINE	12
ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION	12
COMPTES DE L'EXERCICE	15
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	26
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	27
ASSEMBLEE GENERALE	29

## *FONCIA CAP'HEBERGIMMO*

- › Société Civile de Placement Immobilier  
au capital variable de 14 687 800 € au 31 décembre 2015
- › Siège Social: 13 avenue Lebrun 92188 ANTONY cedex
- › Date de création: 15 Mai 2013
- › N° d'immatriculation au RCS: 793 062 993 RCS NANTERRE
- › Durée statutaire: 99 ans
- › Capital statutaire maximum: 55 000 000 €
- › Capitaux collectés au 31/12/2015: 18 277 250 €
- › Visa AMF: SCPI n° 13-16 du 11 juin 2013

## INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA

- › Tel: 01 55 52 53 16
- › Site internet: pierre-gestion.foncia.com

# ORGANE DE DIRECTION

---

## SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE

---

### FONCIA PIERRE GESTION

Société anonyme au capital de 400 000€  
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 AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

#### DIRECTION DE LA SOCIETE :

Directeur Général : Madame **Danielle FRANCOIS-BRAZIER**

## ORGANES DE CONTROLE

---

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2016

#### Président

Monsieur **Jean PARROT**  
21 rue du Départ - PARIS (75014)

#### Secrétaire

SARL **ISIS**  
Représentée par Madame **Dany PONTABRY**  
28, boulevard Tripet - CANNES (6400)

#### Membres

Monsieur **Pierre ALZON**  
22, rue Johnson - MAISONS LAFFITTE (78600)

Monsieur **Olivier BLICQ**  
26 rue Rabelais - LILLE (59000)

S.A. **LES MAGNOLIAS**  
Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**  
Cité Mondiale - 23 parvis des Chartrons - BORDEAUX Cedex (33074)

Monsieur **Bertrand DE GELOES**  
4 Allée Prad Bihan - B.P. 150 - VANNES Cedex (56004)

Monsieur **Jean-Félix DERAMECOURT**  
3, impasse de la Passerelle - SENLIS (60300)

SC **LA PERRIERE**  
Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**  
3b, rue Jean La Bruyere - VERSAILLES (78000)

Monsieur **Jacques PETOIN**  
14, rue des Filles du Calvaire - PARIS (75003)

SCI **KER MAD**  
Représentée par Monsieur **Michel ROLAND**  
76, rue de Richelieu - PARIS (75002)

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

#### Titulaire

Société **Révision Conseil Audit**  
Madame **Hélène LEROY**  
4, rue Brunel - PARIS (75017)

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

#### Suppléant

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

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

### EXPERT IMMOBILIER

---

#### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

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

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

### DEPOSITAIRE

---

#### Crédit Coopératif

12, boulevard Pésaro - NANTERRE (92024)

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2015 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

Le conseil de surveillance et le Commissaire aux Comptes vous donneront ensuite lecture de leur rapport respectif.

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

La Société de Gestion

## PERSPECTIVES ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

### Rappel de l'entrée en vigueur de la directive AIFM

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

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

#### 1. En matière d'activité :

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPC 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, c'est à ce titre que les commissions d'acquisitions et de cessions d'actifs immobiliers, de suivi et de 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 ont pour obligation de désigner un dépositaire qui a pour mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI ;
- depuis 2014, Foncia Pierre Gestion a choisi le « Crédit Coopératif » comme dépositaire et dont le coût total représente 0,017 % de la valeur de réalisation 2014 avec un minimum de 5000€. Après négociations, le coût du dépositaire a été porté à 3000€ pour l'exercice 2015.
- la société de gestion de votre SCPI a obtenu un agrément de société de gestion de portefeuille n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014 qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts, ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

### Perspectives et évolution de la société

L'ascension de la collecte des SCPI se poursuit en 2015 après que l'année 2014 ait été une année de collecte historiquement élevée.

Alors que la collecte des SCPI n'avait jamais dépassé les 3 milliards d'euros depuis leur création, ce montant a atteint 4,275 milliards d'euros en 2015, représentant ainsi une hausse de près de 46% par rapport à l'exercice précédent. Votre Société de gestion atteint elle une collecte brute de près de 60 millions d'euros.

Au 31 décembre 2015, la capitalisation des SCPI atteignait au total 37,82\* milliards d'euros, soit une augmentation de près de 15% par rapport à la fin 2014.

FONCIA CAP'HEBERGIMMO compte près de 600 associés et 73439 parts au 31 décembre 2015.

Elle a réalisé une collecte brute de plus de 2,5 millions d'euros en 2015, et atteint une capitalisation de plus de 18 millions d'euros. Avec un versement de dividende de 12€ par part au titre de l'exercice 2015, le taux de distribution sur la valeur de marché de votre SCPI en 2015 ressort à 4,80% (revenu 2015/prix de souscription moyen pondéré de l'année 2015). Par ailleurs, le taux d'occupation moyen financier est de 100%.

#### Action de communication

L'année 2015 a été riche en manifestations auxquelles a participé Foncia Pierre Gestion afin de promouvoir les SCPI du groupe et étendre leur visibilité.

L'équipe commerciale a ainsi participé les 24 et 25 septembre 2015 à la 22<sup>ème</sup> édition de la convention annuelle des professionnels du Patrimoine (PATRIMONIA) au centre des Congrès de Lyon.

Le samedi 3 octobre, à l'occasion du Salon de l'Immobilier de Toulouse, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est intervenue lors d'une conférence sur le thème « Un investissement immobilier simple à fort rendement: la SCPI », conférence co-animée avec Messieurs Arnaud DEWACHTER, David FINCK et Henry BUZY-CAZAUX

Le 16 octobre, votre société de gestion a participé au Salon du Particulier à l'Espace Wagram sis au 39/41 avenue de Wagram (75017 PARIS), afin d'apporter son expertise à des particuliers désireux de placer au mieux leur épargne. A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est intervenue lors d'une conférence, qui s'est déroulée sur le thème « Les placements à privilégier en 2016 », conférence animée par Monsieur Frédéric DURAND-BAZIN rédacteur en chef du Particulier.

En Novembre, elle a participé au Salon « Le Rendez-vous de votre argent » à Saint Germain en Laye. Cette édition a accueilli plus de 300 personnes venues écouter les conseils de professionnels sur le thème de la gestion du patrimoine, de la prévoyance, de l'immobilier, de la gestion collective et de l'assurance-vie.

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est intervenue lors de la conférence « Pierre-Papier: comment bien choisir ses SCPI ? », conférence co-animée par Monsieur Jean-François FILLIATRE, éditorialiste chez « Mieux Vivre Votre Argent », également connu pour ses chroniques sur BFM radio.

Ces interventions ont suscité une nouvelle fois un vif intérêt auprès des épargnants et ont permis d'accroître la visibilité de votre SCPI auprès de l'ensemble des acteurs du marché de l'immobilier.

Votre Société de Gestion continuera sur 2016, par ses actions commerciales, à assurer la pérennité des résultats de votre SCPI.

\*Source IEIF

## I. SITUATION DU CAPITAL

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

A la constitution de la SCPI FONCIA CAP'IMMO devenue la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO en date du 19 décembre 2013 suite à l'approbation à 97,70% de la 1<sup>ère</sup> résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire, le capital social initial a été fixé à la somme de huit cent vingt cinq mille (825000) euros, divisé en quatre mille cent vingt cinq (4125) parts de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune assortie d'une prime d'émission unitaire de trente (30) euros. Les fondateurs ont libéré chacun, par part souscrite, la totalité de la souscription, soit deux cent trente (230) euros par part.

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

Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées jusqu'au 30 avril 2013 et sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du Visa de l'Autorité des Marchés Financiers. De ce fait, la prime d'émission a été portée à cinquante (50) euros (voir point III. Conditions de souscription des parts).

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

Les associés réunis en assemblée générale mixte du 30 juin 2014 ont décidé de porter le capital plafond à 55000000€ soit 275000 parts de 200 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2015 est de 14687800€. Il est divisé en 73439 parts de 200€ de nominal souscrites par 563 associés.

Au 31/12/2015	Global	Par part
Capital effectif	14 687 800,00 €	200,00 €
Nombre de parts	73 439	
Nombre d'associés	563	
Bénéfice <sup>(1)</sup>	801 645,33 €	12,10 €
Valeur de réalisation	16 763 249,14 €	228,26 €
Valeur de reconstitution	19 414 479,93 €	264,36 €
Valeur vénale / Expertise	14 510 000,00 €	197,58 €
Prix de souscription		250,00 €
Prix de souscription moyen pondéré		250,00 €
Valeur de retrait		228,50 €
Valeur ISF pour 2015		228,50 €
Distribution 2015 <sup>(1)</sup>	799 630,10 €	12,00 €

<sup>(1)</sup> Base de 66229 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€ diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 8,6% TTC soit 21,50 € TTC pour un taux de TVA à 20 %, soit une valeur de retrait à la date de la présente note de 228,50€ par part.
- **Soit il n'y a pas de demande de souscription**, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et

l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

- **Soit il n'existe pas de fonds de remboursement** et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10% des parts :

- information de l'AMF par la société de gestion ;
- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier.

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

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

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

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier; et du formulaire 2048 "déclaration de plus-values sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière" s'il y a lieu.

### III. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2015 :  
du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2015

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

### IV. OFFRES DE RETRAIT ET SOUSCRIPTIONS DE PARTS EN 2015

Au cours de l'exercice 2015, il a été enregistré la souscription de 10090 parts au nominal de 200€ et 630 retraits de part.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 9.460 parts au nominal de 200€, soit 1 892 000 euros.

Au 31 Décembre 2015, il n'y a aucune demande de retrait non satisfaite.

## PATRIMOINE

### I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'assemblée générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI FONCIA CAP'HERBERGIMMO se compose au 31 décembre 2015 de 2 actifs immobiliers représentant une surface totale de 5710,37 m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 14462000 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2015 à 14510000,00€ hors droits.

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

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

La composition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale d'expertise figure dans l'état annexe au présent rapport.

### II. GESTION DU PATRIMOINE

#### A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

**Acquisitions:** La SCPI FONCIA CAP'HERGIMMO a acquis en VEFA en date du 09/09/2014, 3562,37 m<sup>2</sup> de locaux de séminaires/ réunion/formation situés Route Saint Germain - Le Domaine de Château Cély à CELY EN BIERE (77930) pour un montant de 10010000€ droits et frais inclus. Cet immeuble a été livré à votre SCPI en date du 04/06/2015. A cette même date a été signé un contrat de bail (bail ferme de 12 ans) avec le locataire CHATEAU FORM moyennant un loyer annuel de 611 109,10€.

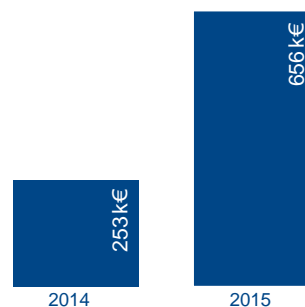
**Cessions:** Lors de l'exercice 2015, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

#### B. GESTION LOCATIVE

Le montant des loyers facturés en 2015 ressort à 656426,35€ contre 253097,11€ au 31 décembre 2014. Par ailleurs, comme en 2014, l'acquisition réalisée en VEFA en date du 9 septembre 2014 située à Cely en Bière, a généré une indemnité compensatrice de loyer d'un montant de 222037,29€, et ce jusqu'à la prise à bail par Chateauform, en date du 4 juin 2015.

	2014	2015
<b>a. EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS</b>		
SUR LES 2 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAPH. A]		
Loyers théoriques 100%	253 097,11	656 426,35
Loyers quittancés	253 097,11	656 426,35
		← 159,4% →

A. Evolution annuelle des loyers quittancés



## b. EVOLUTION ANNUELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES [GRAPH. B]

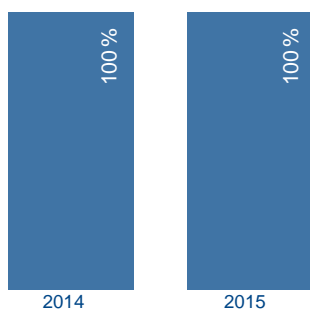
MOYENNE 2014	MOYENNE 2015
100%	100%

## c. EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER SUR LES 2 DERNIERES ANNEES [GRAPH. C]

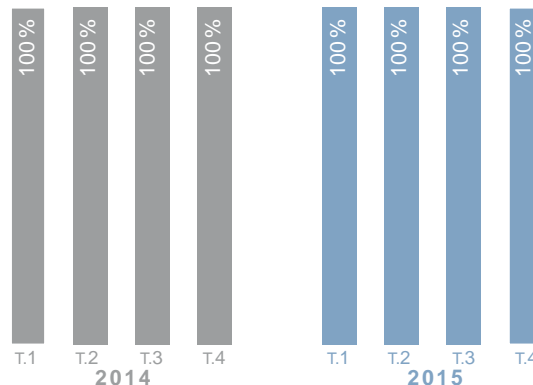
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
2014	100%	100%	100%	100%
2015	100%	100%	100%	100%

Au 31/12/2015, il n'y a aucune surface libre sur les 5 710,37m<sup>2</sup> que constitue le patrimoine de la SCPI.

B. Evolution annuelle du taux d'occupation sur 2 ans



C. Evolution trimestrielle du taux d'occupation 2014 & 2015



## C. ETAT DES MOUVEMENTS LOCATIFS

Le 04/06/2015 a été signé un contrat de bail (bail ferme de 12 ans) avec le locataire CHATEAU FORM moyennant un loyer annuel de 611 109,10€

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à la nouvelle réglementation (article R 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers), le conseil de surveillance sera renouvelé en son entier lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015, soit en juin 2016. En vertu de l'article « 25 point 2 - Nomination » des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 8 à 10 membres, choisis parmi les associés et élus pour 3 ans.

La totalité des mandats des 10 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n° 04-15 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

## I. FRAIS DE DEPLACEMENT

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

## II. REMUNERATION

Conformément à l'article 25 point 5 des statuts de votre société, l'Assemblée Générale fixe à 10 000€ la somme globale allouée à titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle, et qui compte tenu du caractère récent de la SCPI sera ramené pour l'exercice 2016 à 5 000€.

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

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

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

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

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

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

## EXPERT IMMOBILIER

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

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

## DEPOSITAIRE

La société de gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- conserver les actifs de la SCPI
- certifier l'inventaire,
- contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

## Rappel de l'organisation de la gestion de votre SCPI :

- L'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

## Politique de rémunération des collaborateurs de la société de gestion « FONCIA PIERRE GESTION »

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion Foncia Pierre Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneur de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2015, comme preneurs de risque.

La société de gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance: les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la société de gestion,
- la nature et la complexité de l'activité de la société de gestion: la société de gestion gère exclusivement des produits non complexes de type SCPI,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,
- l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la société de gestion et du nombre de salariés de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2015 a représenté 1012M€ pour un effectif moyen de 23 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 30,05% (26,66% en rémunération fixe et 3,39% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# REGIME FISCAL DES REVENUS

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

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

## I – ASSOCIÉ PERSONNE PHYSIQUE, relevant du régime fiscal 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.

### Revenus Fonciers

**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 15000€.

### Revenus Fonciers 2015

Revenu Brut	910 446 €
Charges déductibles	84 790 €
Intérêt d'emprunt	-
Revenu net	825 656 €
Soit par part en pleine jouissance	12,46 €

### 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. Elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

### Produits Financiers 2015

Revenu	667,62 €
Soit par part en pleine jouissance	0,0100 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement social (15,5 %)	0,0085 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (24 %) et prélèvement social (15,5 %)	0,0060 €

## II – ASSOCIÉ PERSONNE PHYSIQUE, non domicilié fiscalement en France

### 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.

### Produits Financiers

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

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

## III – ASSOCIÉ PERSONNE MORALE, relevant du régime fiscal 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 est fixé 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	801 645 €
Réintégration	-
Déduction (reprise des frais d'acquisition sur la prime d'émission)	- 214 413 €
Plus value de cession	-
Résultat fiscal	587 233 €
Soit par part en pleine jouissance	8,86 €

## TRESORERIE

La trésorerie disponible placée en certificats de dépôts négociables et en comptes à terme a généré 678,51€ de produits financiers en 2015.

Au 31 décembre 2015, la trésorerie s'établit à 2549771,51€, et intègre la distribution du 4ème trimestre 2015 qui représente 274168,70€

### Recours à l'emprunt

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est autorisée, conformément à la 7ème résolution approuvée en Assemblée Générale du 18 juin 2015 à emprunter à hauteur de 15000000€ 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 2015.

Néanmoins, compte tenu des investissements potentiels que nous réaliserons au cours de l'exercice 2016, nous serons amenés à utiliser pour partie le recours à l'emprunt, c'est la raison pour laquelle **nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation.**

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2015 s'élève à 801 645,33€ soit 12,10€ par part pour 66 229 parts en jouissance.

**Le revenu distribué pour l'exercice 2015 est de 12 euros par part, pour une part en jouissance sur toute l'année 2015.**

Le résultat de l'exercice 2015, permet après affectation du report à nouveau existant au 31 décembre 2014 et de la distribution du dividende proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire, de compléter le report à nouveau de 2015,23€ et de le porter à 5 681,36€ soit 0,08€ par part.

## REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2015

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2015	801 645,33 €		
Report à nouveau	3 666,13 €		
<b>Résultat disponible</b>	<b>805 311,46 €</b>		
Dividendes proposés à l'assemblée Générale			
<b>1<sup>er</sup> trimestre</b>	<b>2<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>3<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>4<sup>ème</sup> trimestre</b>
<b>2,70€</b> par part pour <b>59 774 parts</b> en jouissance soit : 161 388,90 €	<b>2,70€</b> par part pour <b>66 033 parts</b> en jouissance soit : 178 288,20 €	<b>2,70€</b> par part pour <b>68 809 parts</b> en jouissance soit : 185 784,30 €	<b>3,90€</b> par part pour <b>70 300 parts</b> en jouissance soit : 274 168,70 €
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2015 :		799 630,10 €	
Report à nouveau après affectation		5 681,36 €	

# PRESENTATION DU PATRIMOINE

(valeurs en Euros)

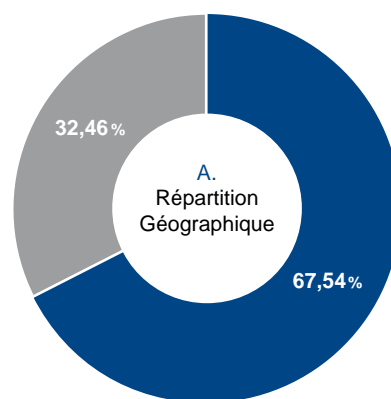
62.01	1 AVENUE DES LOISIRS <b>GUJAN MESTRAS (33470)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
				31 janvier 2014	Hotel / Séminaires	2 148
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		4 450 000		75 603	2 000	4 527 603
	<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					<b>EXPERTISE H.D.</b>
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	253 097,11		253 097,11	100 %	4 490 000	
2015	276 947,32		276 947,32	100 %	4 710 000	

62.02	LE DOMAINE DE CHATEAU CELY <b>CELY EN BIERE (77930)</b>			Date d'acquisition	Nature	Surface m <sup>2</sup>
	8 Route de St Germain			9 septembre 2014	Hotel / Séminaires	3 562,37
	<b>En indivision à 70%</b> Le solde de 30% étant détenu par la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT					
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Droits & Taxes	Immobilisations	Prix total
		10 010 000				10 010 000
<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					<b>EXPERTISE H.D.</b>	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	-		-	-		9 513 000
2015	379 479,03		379 479,03	100 %	9 800 000	

TOTAL SCPI	<b>FONCIA CAP'HEBERGIMMO</b>			2 actifs pour 5 710,37 m <sup>2</sup>		
	Val.	Prix de revient HD HT	Commission	Immobilisations	Prix total	
		14 460 000		2 000	14 462 000	
				Droits & Taxes	75 603	
					14 537 000	
<b>TAUX D'OCCUPATION</b>					<b>EXPERTISE H.D.</b>	
Année	Loyers facturés	Manque à gagner	Total facturable	%		
2014	253 097,11		253 097,11	100 %		14 003 000
2015	656 426,35		656 426,35	100 %	14 510 000	

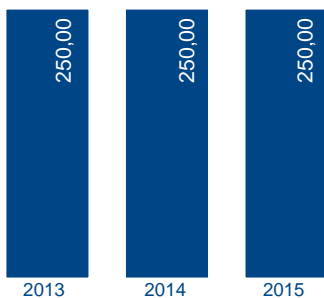
## ETAT ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION

<b>I. REPARTITION DU PATRIMOINE</b> (en fonction des valeurs vénale des immeubles H.D.)	Répartition Géographique [GRAPH A]	<b>Région Parisienne</b>	<b>Métropoles Régionales</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Répartition Sectorielle</b>				
HOTELLERIE SEMINAIRES		9 800 000 67,54%	4 710 000 32,46%	14 510 000 100,00%
<b>TOTAUX</b>		<b>9 800 000</b> 67,54%	<b>4 710 000</b> 32,46%	

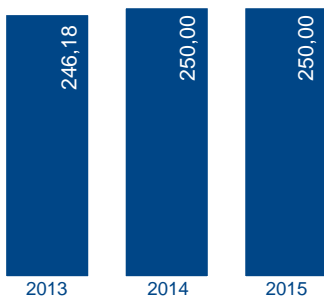


■ Région Parisienne  
■ Métropoles Régionales

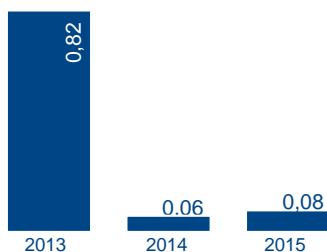
B. Evolution du prix de la part  
(en €)



C. Evolution du prix moyen pondéré de la part (en €)



D. Evolution du report à nouveau (en € par part)



valeurs en €

2013

2014

2015

## II. EVOLUTION DU CAPITAL SUR LES 3 DERNIERES ANNEES [GRAPH. B]

Montant du Capital nominal au 31/12	4 313 800	12 795 800	14 687 800
Montant des capitaux apportés par les associés	5 309 750	15 912 250	18 277 250
Nombre de parts au 31/12	21 569	63 979	73 439
Nombre d'associés	329	495	563
Rémunération H.T à l'occasion des souscriptions	8,5%	8,5%	8,5%
Prix d'entrée au 31/12	250	250	250

valeurs en €

2013

2014

2015

## III. EVOLUTION DES CONDITIONS DE RETRAIT SUR LES 3 DERNIERES ANNEES

Nombre de parts retirées	0	170	630
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	-	-	0,85%
Demandes de retrait en suspens au 31/12 (nbre de parts)	-	-	-

## IV. EVOLUTION DU PRIX DE LA PART SUR LES 3 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAPH. B]

Prix de souscription net acquéreur au 31/12	250,00	250,00	250,00
---	--------	--------	--------

## V. EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART SUR LES 3 DERNIERES ANNEES (en €) [GRAPH. C]

Prix moyen pondéré	246,18	250,00	250,00
--------------------	--------	--------	--------

## VI. EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 3 DERNIERES ANNEES (en € par part)

Dividende versé pour une part en :			
▶ jouissance sur un trimestre entier	2,70	-	-
▶ jouissance sur l'année entière	-	12,51	12,00
Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription au 31/12	4,32%	5,00%	4,80%
Taux de distribution sur la valeur de marché (dividende au titre de l'année N rapporté au prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année N)	4,39%	5,00%	4,80%

## VII. FISCALITE DES DIVIDENDES PAR PART SUR LES 3 DERNIERES ANNEES (en € par part)

Revenus fonciers nets à déclarer	-0,329	13,260	12,460
Produits financiers brut	0,3368	0,1710	0,0100
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	-31,096	-22,380	8,860

## VIII. EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU SUR LES 3 DERNIERES ANNEES (en € par part) [GRAPH. D]

Report à nouveau cumulé par part <sup>(1)</sup>	0,82	0,06	0,08
---	------	------	------

<sup>(1)</sup> y compris l'affectation du résultat de l'exercice

IX. EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 3 DERNIERES ANNEES	2013		2014		2015	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>PRODUITS</b>						
Terrains et constructions locatives			9,09	63,80%	9,91	74,67%
Produits financiers avant prélèvements	0,46	9,89%	0,12	0,84%	0,01	0,08%
Produits divers	4,18	90,11%	5,04	35,37%	3,35	25,26%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>4,63</b>	<b>100%</b>	<b>14,25</b>	<b>100%</b>	<b>13,27</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>						
<b>Charges externes</b>						
Commission de gestion			0,95	6,69%	0,80	6,03%
Autres frais de gestion	0,33	7,11%	0,45	3,19%	0,37	2,79%
Entretien du patrimoine						
Charges locatives non récupérables						
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>0,33</b>	<b>7,11%</b>	<b>1,41</b>	<b>9,89%</b>	<b>1,17</b>	<b>8,82%</b>
<b>Charges internes</b>						
Amortissements nets du patrimoine						
Autres amortissements nets						
Provisions nettes pour travaux						
Autres provisions nettes						
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,33</b>	<b>7,11%</b>	<b>1,41</b>	<b>9,89%</b>	<b>1,17</b>	<b>8,82%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>4,30</b>	<b>92,89%</b>	<b>12,84</b>	<b>90,11%</b>	<b>12,10</b>	<b>91,19%</b>
Report à nouveau			0,63	4,45%	0,06	0,42%
Variation du report à nouveau			0,63		0,03	
Variation autres réserves						
<b>Revenus distribués avant prélèvement libératoire</b>	<b>2,70</b>	<b>58,27%</b>	<b>12,51</b>	<b>87,83%</b>	<b>12,00</b>	<b>90,40%</b>
Distribution exceptionnelle						
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; libératoire</b>	<b>2,55</b>	<b>55,04%</b>	<b>12,44</b>	<b>87,35%</b>	<b>12,00</b>	<b>90,37%</b>

Les éléments de l'exercice 2015 sont établis pour un nombre de parts moyen en jouissance de 66 229.

X. EMPLOI DES FONDS	Total au 31/12/2014	2015	Total au 31/12/2015
+ Fonds collectés	15 912 250	2 365 000	18 277 250
+ Cession d'immeubles			
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Commissions de souscription	- 1 280 666	- 211 414	- 1 492 080
- Acquisitions d'immeubles	- 13 961 500	- 500 500	- 14 462 000
- Frais d'acquisitions	- 75 603		- 75 603
- Divers			
<b>TOTAUX</b>	<b>594 481</b>	<b>1 653 086</b>	<b>2 247 567</b>

XI. EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE	Valeur de la société	Valeur de la part
<b>CAPITAUX PROPRES au 31 décembre 2015</b>	16 715 249,14	227,61
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	16 715 249,14	227,61
<b>VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale des immeubles hors droits	14 510 000,00	197,58
<b>VALEUR DE REALISATION DE LA SOCIETE</b>		
Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	16 763 249,14	228,26
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE</b>		
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	19 414 479,93	264,36

# S.C.P.I.

## FONCIA CAP'HEBERGIMMO

### COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2015

#### *Table des matières*

INTRODUCTION	15
ETAT DU PATRIMOINE	16
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	17
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	18
ANNEXES	20
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	22
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	24

#### *INTRODUCTION*

#### PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2015 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

#### L'ETAT DU PATRIMOINE

Il présente les éléments du patrimoine au coût historique, hors TVA et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

#### LE COMPTE DE RESULTAT

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

#### L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

# ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	14 462 000,00	14 510 000,00	4 452 000,00	4 490 000,00
Immobilisations en cours			9 509 500,00	9 513 000,00
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisation locatives				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations				
<b>TOTAL I</b>	<b>14 462 000,00</b>	<b>14 510 000,00</b>	<b>13 961 500,00</b>	<b>14 003 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation (agencements)				
Immobilisations corporelles d'exploitation en cours				
Immobilisations financières				
Amortissements des immob. corporelles				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	19 606,27	19 606,27		
Autres créances	950,00	950,00	739 328,13	739 328,13
Dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	2 100 000,00	2 100 000,00		
Disponibilités	449 771,51	449 771,51	185 731,66	185 731,66
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	- 13 923,94	- 13 923,94	- 122 159,19	- 122 159,19
Dettes diverses	- 303 154,70	- 303 154,70	- 215 141,66	- 215 141,66
<b>TOTAL II</b>	<b>2 253 249,14</b>	<b>2 253 249,14</b>	<b>587 758,94</b>	<b>587 758,94</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>				
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>16 715 249,14</b>		<b>14 549 258,94</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>16 763 249,14</b>		<b>14 590 758,94</b>

# TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## Au 31 Décembre 2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation au 01/01/2015	Affectation du résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	12 829 800,00		2 018 000,00	14 847 800,00
Capital remboursé	- 34 000,00		- 126 000,00	- 160 000,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission	3 124 950,00		504 500,00	3 629 450,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 366 657,22		- 201 025,00	- 1 567 682,22
Prime d'émission remboursée	- 8 500,00		- 31 500,00	- 40 000,00
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	17 638,93	- 13 972,77		3 666,13
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	357 498,27	- 357 498,27	801 645,33	801 645,33
Acomptes sur distribution	- 371 471,04	371 471,04	- 799 630,10	- 799 630,10
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>14 549 258,94</b>		<b>2 165 990,23</b>	<b>16 715 249,14</b>

# COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
<b>PRODUITS</b>		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>898 399,51</b>		<b>393 401,00</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	656 426,35		253 097,11	
Charges facturées	19 935,87			
<b>Produits annexes</b>	222 037,29		140 303,89	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>214 412,50</b>		<b>980 978,26</b>
<b>Reprise d'amortissements d'exploitation</b>				
<b>Reprise de provisions d'exploitation</b>				
Dépréciation des créances				
Provisions pour grosses réparations et travaux				
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	214 412,50		980 978,26	
<b>Autres produits</b>				
<b>Produits financiers</b>		<b>678,51</b>		<b>3 316,70</b>
<b>Produits financiers</b>	678,51		3 316,70	
<b>Reprise de provisions sur charges financières</b>				
<b>Produits exceptionnels</b>				
<b>Produits exceptionnels</b>				
<b>Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles</b>				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>1 113 490,52</b>		<b>1 377 695,96</b>
Solde débiteur = perte				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 113 490,52</b>		<b>1 377 695,96</b>

## COMPTES DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015		31/12/2014	
CHARGES		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Charges immobilières <sup>(1)</sup></b>		<b>20 077,04</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 935,87			
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	141,17			
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>291 768,15</b>		<b>1 020 197,69</b>
Diverses charges d'exploitation	291 768,15		1 020 197,69	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances				
Provision pour grosses réparations et travaux				
Autres charges				
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>311 845,19</b>		<b>1 020 197,69</b>
Solde créditeur = bénéfice		<b>801 645,33</b>		<b>357 498,27</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 113 490,52</b>		<b>1 377 695,96</b>

<sup>(1)</sup> dont achats et variations de stocks le cas échéant.

# ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 Décembre 2015, dont le total est de 16 715 249,14 € et au compte de résultat de l'exercice, dont le total est de 1 113 490,52 € dégageant un bénéfice de 801 645,33 €.

- › L'Annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- › Le sommaire étant un des éléments de l'Annexe, l'indication « non applicable » remplace les états « Néant » et est une information en elle-même.

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

## I. Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1.1 Modes et méthodes d'évaluation

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

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

Les règles généralement appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Particulier applicable aux S.C.P.I., définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre

1999 portant homologation du règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

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

#### 1. Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

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

#### 2. Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence)

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

### 1.2. EVALUATION DES IMMEUBLES

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

### 1.3. PLAN D'ENTRETIEN

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

### 1.4. FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET FRAIS D'EXPERTISE

Les frais d'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

### 1.5. VALEUR DES TERRAINS

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

## II. Informations sur les comptes

### 2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 01/01/2015	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2015
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et Immeubles	4 452 000	10 010 000		14 462 000
Immobilisations en cours	9 509 500		9 509 500	-
Agencements aménagements divers				
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>13 961 500</b>	<b>10 010 000</b>	<b>9 509 500</b>	<b>14 462 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Dépôts et cautionnements				
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>13 961 500</b>	<b>10 010 000</b>	<b>9 509 500</b>	<b>14 462 000</b>

### 2.2 LISTE DES IMMEUBLES

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

### 2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice 2014 s'élevait à 357 498,27€ Il a été distribué un dividende de 371 471,04€.

Le poste report à nouveau s'élève désormais à 3666,13€.

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 PRODUITS A RECEVOIR

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

Intérêts courus à recevoir	10,89
<b>TOTAL</b>	<b>10,89</b>

### 3.2 CHARGES A PAYER

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Fournisseurs et comptes rattachés	10 700,00
Charges fiscales à payer	267,00
Charges à payer	6 379,00
<b>TOTAL</b>	<b>17 346,00</b>

### 3.11 CESSIONS DE PARTS

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

### 3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

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

### 3.14 AUGMENTATION DE CAPITAL

L'assemblée générale du 30 juin 2014 a décidé de porter le capital plafond à 55 000 000,00€ soit 275 000 parts de 200€ de nominal.

Sur l'exercice 2015, il a été souscrit 10 090 parts et remboursé 630 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2015 s'élève ainsi à 14 687 800,00€, divisé en 73.439 parts sociales de 200,00€ de valeur nominale.

### 3.15 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 4500 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE  
 Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015	31/12/2014
<b>CREANCES</b>		
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires ordinaires	18 488,80	
Locataires partis		
Charges à régulariser	1 117,47	
Factures à établir		
	<b>19 606,27</b>	
<b>AUTRES CREANCES</b>		
Fournisseurs débiteurs		
T.V.A. sur factures à recevoir	950,00	
Crédit de T.V.A.		679 807,00
TVA à régulariser sur clients		400,70
Notaire, avoir fournisseurs		
Produits à recevoir		59 120,43
Divers		
	<b>950,00</b>	<b>739 328,13</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à terme	2 100 000,00	
Comptes bancaires courants	449 760,62	168 231,66
Chèques à encaisser		17 500,00
Intérêts courus	10,89	
	<b>2 549 771,51</b>	<b>185 731,66</b>

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE  
 Au 31 Décembre 2015

	31/12/2015	31/12/2014
<b>DETTES</b>		
<b>PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS</b>		
Provision antérieure		
Reprise de la période		
Dotations de la période		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Découvert bancaire		
Emprunts		
Dépôts de garantie - locataires		
Intérêts courus sur emprunts		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la société de gestion	252,48	17 114,98
Fournisseurs ordinaires		100 000,00
Factures non parvenues	10 700,00	2 640,00
Avoir à établir		2 404,21
Locataires créditeurs	2 971,46	
	<b>13 923,94</b>	<b>122 159,19</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer	18 246,00	
T.V.A. restant due sur loyers non encaissés	1 353,80	
T.V.A. déductible		14 043,27
Charges fiscales à payer	267,00	
Associés dividendes à payer (dont acompte du 4 <sup>em</sup> trimestre)	276 908,90	176 000,89
Créditeurs divers - charges à payer	6 379,00	25 097,50
	<b>303 154,70</b>	<b>215 141,66</b>

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - Au 31 Décembre 2015

PRODUITS	31/12/2015		31/12/2014	
<b>CHARGES REFACTUREES</b>				
Refacturation taxe foncière	17 328,43			
Refacturation taxe sur les bureaux				
Diverses refacturations				
Provision sur charges	2 607,44			
		<b>19 935,87</b>		
<b>PRODUITS ANNEXES</b>				
Produits divers	2,28			
Indemnité compensatrice de loyer	222 035,01		140 303,89	
		<b>222 037,29</b>		<b>140 303,89</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>				
Indemnité d'assurance				
Commissions de souscription prélevées sur prime d'émission	214 412,50		904 825,00	
Frais divers prélevés sur prime d'émission			550,59	
Frais d'acquisition prélevée sur prime d'émission			75 602,67	
		<b>214 412,50</b>		<b>980 978,26</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>				
Autres produits financiers	678,51		3 316,70	
		<b>678,51</b>		<b>3 316,70</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b>				
Reprise dividendes prescrits				

## DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT - Au 31 Décembre 2015

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE</b>		
Travaux d'entretien et réparations courantes		
Charges pour locaux vacants		
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	141,17	
Taxe sur les bureaux non récupérable		
Assurance		
	<b>141,17</b>	
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires de la société de gestion	52 916,57	26 557,88
Honoraires de commercialisation		
Honoraires de commissaire aux comptes	4 500,00	4 000,00
Honoraires avocats		
Honoraires expertise	3 640,00	1 200,00
Honoraires dépositaire	3 000,00	
Honoraires architecte		
Honoraires de souscription		
Frais acquisition		75 602,67
Frais documentation	418,76	
Frais d'actes et contentieux		
Frais d'assemblée		2 770,00
Déplacements, missions, réceptions	1 289,20	3 090,44
Frais d'information des associés	4 643,00	
Frais sur changement dénomination		550,59
Frais bancaires	179,40	100,93
Rémunération du conseil	5 000,00	
Cotisations et redevances diverses	1 500,00	1 500,00
C.V.A.E.	267,00	
Charges diverses	1,72	0,18
Commissions de souscription	214 412,50	904 825,00
	<b>291 768,15</b>	<b>1 020 197,69</b>
<b>DOTATION AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
Amortissement des agencements		
Amortissement des charges à répartir		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles		

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

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 21 JUIN 2016

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 2015.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion en date du 15 avril 2016, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2015 de votre SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT.

### II. COLLECTE ET PATRIMOINE DE FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Notre SCPI a, au cours de l'exercice 2015, enregistré la souscription de 10 090 parts au nominal de 200€ et le retrait de 630 parts.

Par conséquent, le capital social de FONCIA CAP'HEBERGIMMO a été augmenté de 9 460 parts au nominal de 200€, soit 1 892 000€.

En outre, votre SCPI a acquis en VEFA en date du 09/09/2014, 3 562,37 m<sup>2</sup> de locaux d'organisation de séminaire/réunion/formation situés Route Saint Germain – Le Domaine de Château Cély à CELY EN BIERE pour un montant de 10 010 000€ droits et frais inclus.

Nous avons été livré le 4 juin 2015 et signé un contrat de bail à la même date avec le locataire CHATEAU FORM moyennant un loyer annuel d'un montant de 611 109,10€.

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 2015 s'élève à 801 645,33€ en 2015 contre 357 498,27€ en 2014, soit un résultat de 12,10€ par part pour 66 229 parts en jouissance.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre société de gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera donc de 799 630,10€ pour l'exercice 2015, soit 12€ par part en jouissance sur l'année entière.

### IV. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

Les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

### V. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Notre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 10 membres élus lors de l'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.

La société de gestion soumettra à votre approbation une résolution portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature suite à l'appel inséré dans le bulletin d'information n° 04-15 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Votre Conseil de Surveillance est composé de huit à dix membres et conformément à l'article 422-14 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membre du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents. En conséquence, vous ne devez voter que pour 10 membres sur les 19 membres qui vous sont proposés. Tout vote positif portant sur plus de dix candidats sera considéré comme nul.

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

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

Pour le Conseil de Surveillance  
**Monsieur Jean PARROT**  
*Le Président*

# Révision Conseil Audit

Société de Commissariat aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2015

### SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 14 687 800 €

Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

A Mesdames et Messieurs les 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 2015 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 détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes.

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

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

La société ne pratique pas l'amortissement des immeubles. Il lui est substitué des provisions pour travaux destinées à pallier l'obsolescence des immeubles. Nous nous sommes assurés que l'Annexe faisait régulièrement mention de cette procédure et que les comptes de l'exercice 2015 avaient correctement pris en charge la constatation de ces provisions.

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

#### III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 18 avril 2016

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

# Révision Conseil Audit

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

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

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2015

### SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 14687800€  
Siège Social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

A Mesdames et Messieurs les Associés de la  
SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commission payée par votre société à la société FONCIA PIERRE  
GESTION pour l'exercice 2015 s'élève à la somme de 214.412,50  
euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

Par ailleurs, nous vous précisons que votre société a pris en  
charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la Société  
FONCIA PIERRE GESTION correspondant à l'administration de  
la société, l'information des associés, la préparation des réunions  
et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des  
loyers et les missions incombant aux administrateurs et gérants  
d'immeubles. Cette rémunération s'élève à 52.916,57 euros hors  
taxes pour l'exercice 2015 et correspond à 6 % des loyers hors taxes  
et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Fait à Paris, le 18 avril 2016

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

## RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

### Approbation des comptes

#### 1<sup>ère</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 2015

#### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 801 645,33€ de la manière suivante ::

<b>Résultat de l'exercice 2015</b>	<b>801 645,33 €</b>
Report à nouveau	3 666,13 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>805 311,46 €</b>
<b>Dividende proposé à l'Assemblée Générale</b>	<b>799 630,10 €</b>
Report à nouveau après affectation	5 681,36 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2015 à 12,00€ par part.

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

#### 3<sup>ème</sup> résolution :

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

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

#### 4<sup>ème</sup> résolution :

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

- Valeur comptable : **16 715 249,14 €** (227,61 € par part)
- Valeur de réalisation : **16 763 249,14 €** (228,26 € par part)
- Valeur de reconstitution : **19 414 479,93 €** (264,36 € par part)

### Commercialisateurs

#### 5<sup>ème</sup> résolution :

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

### Rémunération du Conseil de Surveillance

#### 6<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à l'article 25-5 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle, se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 10000€ qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance, et qui compte tenu du caractère récent de la SCPI sera ramené pour l'exercice 2016 à 5000€.

### Recours à l'emprunt

#### 7<sup>ème</sup> résolution :

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

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

### Acquisition payable à terme

#### 8<sup>ème</sup> résolution :

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

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

### Election des membres du Conseil de Surveillance

#### 9<sup>ème</sup> résolution :

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

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

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

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issu de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Liste des associés ayant fait acte de candidature au conseil de surveillance. Attention le Conseil de Surveillance est composé de 8 à 10 membres. En conséquence, vous ne devez voter que pour 10 membres sur les 19 membres qui vous sont proposés. Tout vote positif portant sur plus de dix candidats sera considéré comme nul.

- Monsieur **PARROT Jean** domicilié  
21, rue du Départ à PARIS (75014), né le 11 mai 1943,  
titulaire de 220 parts sociales, Pharmacien,  
Président du Conseil de Surveillance sortant.

- La SARL **CSIM** représentée par Madame **PONTABRY Dany** domiciliée 28 boulevard Eugène Tripet à CANNES (06400), titulaire de 500 parts sociales en usufruit, Secrétaire du Conseil de Surveillance sortant
- Monsieur **ALZON Pierre** domicilié 22, rue Johnson à MAISONS LAFFITTE (78600), né le 26 novembre 1963, titulaire de 217 parts sociales, Président de société, membre du Conseil de Surveillance sortant
- Monsieur **BLICQ Olivier** domicilié 26, rue Rabelais à LILLE (59000), né le 12 novembre 1957, titulaire de 130 parts sociales, Inspecteur du travail, membre du Conseil de Surveillance sortant
- Monsieur **DE GELOES Bertrand** domicilié 4, Allée de Prad Bihan - BP 150 à VANNES Cedex (56004), né le 6 novembre 1947, titulaire de 150 parts sociales, Chef d'entreprise, membre du Conseil de Surveillance sortant
- Monsieur **DERAMECOURT Jean-Félix** domicilié 3, Impasse de la Passerelle à SENLIS (60300), né le 14 juin 1956, titulaire de 150 parts sociales, Gérant de société, membre du Conseil de Surveillance sortant
- La SCI **KER MAD** représentée par Monsieur **ROLAND Michel** domicilié 76, rue de Richelieu à PARIS (75002), titulaire de 300 parts sociales, membre du Conseil de Surveillance sortant
- La SA **LES MAGNOLIAS** représentée par Monsieur **CHUPIN Dominique** domiciliée Cité Mondiale – 23 parvis des Chartrons à BORDEAUX Cedex (33074), titulaire de 200 parts sociales, membre du Conseil de Surveillance sortant
- La SC **LA PERRIERE** représentée par Monsieur **MAITRE Joël** domiciliée 3b, rue Jean La Bruyere à VERSAILLES (78000), titulaire de 217 parts sociales, membre du Conseil de Surveillance sortant
- Monsieur **PETOIN Jacques** domicilié 14, rue des Filles du Calvaire à PARIS (75003), né le 27 février 1952, titulaire de 200 parts sociales, Conseiller en Gestion de Patrimoine, membre du Conseil de Surveillance sortant
- Monsieur **BARBELIN Jean-Pierre** domicilié 17, rue du Val d'Aoste à CHAUMONT (52000), né le 4 juin 1956, titulaire de 48 parts sociales, Directeur général d'un OPH, nouvelle candidature
- Monsieur **CATTIN Michel** domicilié 1, rue du Chalet – Le Souillot à CHAPELLE D'HUIN (25270), né le 20 décembre 1948, titulaire de 100 parts sociales, Conseiller en stratégie, pilotage et management d'entreprise, nouvelle candidature
- Monsieur **CHENESSEAU Jean-Marc** domicilié Château Sec Soleil 4 - 10, Traverse de la Gaye à MARSEILLE (13009), né le 25 juin 1947, titulaire de 10 parts sociales, Gérant de SCI, nouvelle candidature
- Monsieur **DE BEAULIEU Bertrand** domicilié 39, avenue des Etats-Unis à VERSAILLES (78000), né le 25 janvier 1960, titulaire de 40 parts sociales, Directeur de projet, nouvelle candidature
- Monsieur **DONET Yves** domicilié 1, rue Antoine Watteau à SAINT MEMMIE (51470), né le 25 juillet 1960, titulaire de 70 parts sociales, Chef de service propreté, nouvelle candidature
- Monsieur **LORAND Patrick** domicilié 3, boulevard Thierry Sabine à LE TOUQUET (62520), né le 26 avril 1953, titulaire de 40 parts sociales, Dirigeant de société, nouvelle candidature
- Monsieur **MENUT Mickaël** domicilié 42, av. de Mont Louis à CHAMPAGNE AU MONT D'OR (69410), né le 22 décembre 1990, titulaire de 210 parts sociales, Chef de marché, nouvelle candidature
- Monsieur **SCHREINER Pascal** domicilié 28, rue des Roses à MARLENHEIM (67520), né le 19 avril 1962, titulaire de 150 parts sociales, Responsable de projets informatiques, nouvelle candidature
- La SC **SOFINVIM** représentée par Monsieur **MOUCHARD Jean-François** domiciliée 4, rue de la Chapelle à SAINT AVOLD (57500), titulaire de 60 parts sociales, nouvelle candidature

## Pouvoirs

### 10<sup>ème</sup> résolution :

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



## **FONCIA CAP'HEBERGIMMO**

**Société Civile de  
Placement Immobilier**

à capital variable de 14 687 800 €  
au 31 décembre 2015

RCS Nanterre n° 793 062 993

Siège social :  
13 avenue Lebrun  
92188 ANTONY Cedex

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