

# FONCIA CAP'HEBERGIMMO

RAPPORT  
ANNUEL



2019



# RAPPORT ANNUEL



# FONCIA CAP'HEBERGIMMO

2019

## *Table des matières*

MOT DU GERANT	4
FONCIA CAP'HEBERGIMMO / CHIFFRES CLES	7
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	8
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	9
MARCHE DES PARTS	9
PATRIMOINE	12
CONSEIL DE SURVEILLANCE	14
PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE	14
REGLEMENTATION	15
REGIME FISCAL DES REVENUS	16
TRESORERIE	17
RESULTATS	17
<b>COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>21</b>
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	34
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	35
ASSEMBLEE GENERALE	38
GLOSSAIRE	41

### L'environnement économique en 2019

L'année 2019 se clôture par une croissance de 1,2%\* (+1,5 % en 2018) soit 0,1 point de moins que ce que prévoyait l'INSEE. Cette tendance s'explique notamment par un environnement international perturbé : tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, mesures protectionnistes, incertitudes autour du Brexit.

L'INSEE souligne que si la France a été pénalisée par une baisse des exportations de 1,8 % en 2019 contre 3,5 % en 2018, l'investissement des entreprises bénéficie sur l'année de taux d'intérêt toujours bas en lien avec la consommation des ménages (1,2% contre 0,9%).

Dans ce contexte, les politiques monétaires et budgétaires communes à la zone euro restent favorables dans les secteurs des services : construction, commerce. Bien que la production en France soit moins performante qu'en 2018 (1,6% contre 2 %), la construction a bénéficié d'une hausse de la demande de 22% en 2019.

Enfin compte tenu d'un taux d'épargne élevé, les ménages, moteurs de la croissance française, devraient maintenir le rythme de croissance de leur investissement. Néanmoins, les conséquences protectionnistes en 2020 pourraient peser sur les échanges mondiaux et affecter la zone euro via les processus de production ainsi que par les comportements des entreprises.



Danielle **FRANCOIS-BRAZIER**  
Directeur Général

### Le marché de l'investissement en 2019

En matière d'investissement, les SCPI ont réalisé un total de 9,2 milliards d'euros orienté sans surprise vers les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé (10%), la logistique (6%), les locaux mixtes et résidentiel (5%) et l'hôtellerie (4%).

Le montant des investissements a représenté 48% en Ile de France (dont 10% à Paris), 24% en régions et enfin 28% à l'étranger.

Les SCPI ont arbitrés pour un montant de 1,7 milliards d'euros en 2019 (soit le double de l'exercice précédent) principalement sur des actifs de bureaux (79% localisées majoritairement en Ile de France, hors Paris intramuros).

### Perspectives et évolutions :

L'année 2019 souligne une nouvelle fois un nouveau record historique, les SCPI totalisant une collecte nette de plus de 8,6 milliards d'euros\*\* correspondant à une progression de 68% par rapport à 2018 (5,1 milliards d'euros) et de 36% par rapport à l'exercice 2017 ce qui confirme l'appétence des épargnants à l'égard des SCPI.

Cette dynamique est avant tout liée aux SCPI "de Bureaux" dont la collecte a atteint 4,4 milliards d'euros à elles seules (52% du total). Cette augmentation s'observe également dans les catégories des SCPI dites "Diversifiées" soit 26% collectés, ainsi que pour les SCPI "Spécialisées", soit 14%. Il est à souligner que les SCPI "Immobilier d'entreprise" représentent 8,4 milliards d'euros, soit la quasi-totalité de la collecte globale (98% du total).

La capitalisation des SCPI est particulièrement significative, puisqu'au 31 décembre 2019, celle-ci atteignait un montant de 65,1 milliards d'euros (contre 55,7 milliards d'euros au 31 décembre 2018), en hausse de 17% sur l'année.

La capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise (hors SCPI résidentielles et fiscales) se monte à 60,9 milliards d'euros au 31 décembre 2019 (51,5 milliards en 2018) affichant une nouvelle fois, un record historique.

Le taux annuel de rotation des parts se situe à 1,53% pour l'ensemble des parts de SCPI (hors résidentiels). Le cumul des parts en attente de cessions (sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe) et des retraits non compensés (pour les SCPI à capital variable) se limite à 0,21% de la capitalisation globale, soit 1 milliard d'euros de parts échangées.

Dans un contexte de persistance des taux bas et de baisse du rendement de l'épargne, le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM), a atteint 4,40% sur l'année contre 4,34% en 2018. Ce rendement s'étend de 4,28% (SCPI "Bureaux") à 5,03% (SCPI "Diversifiées").

L'année 2019 a été très dynamique grâce à un contexte porteur qui existe depuis plusieurs années. Il convient de rappeler que le maintien des taux bas favorise globalement la filière de l'immobilier. Au regard des volumes d'investissement, les SCPI s'affirment comme un véhicule incontournable aussi bien auprès des épargnants qu'en tant qu'investisseur.

\*\*\*\*\*

Votre SCPI n'a pas démerité non plus puisqu'elle atteint une capitalisation au 31 décembre 2019 de plus de 77 millions d'euros contre 68 millions d'euros en 2018, soit une progression de plus de 13 % par rapport à l'exercice précédent.

De plus, elle poursuit son ascension en réalisant l'acquisition d'un Hôtel 4 étoiles situé à FERNEY VOLTAIRE à proximité de l'aéroport de Genève. Ce dernier acquis en mai 2019, pour un montant de l'ordre de 15 millions d'euros, est exploité dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 12 ans ferme. Cette nouvelle acquisition d'exception témoigne une nouvelle fois, de la volonté de votre Société de Gestion d'œuvrer au mieux afin de vous garantir les meilleurs résultats.

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

L'année 2019 a enregistré une collecte mesurée de près de 10 M€, le dividende versé de 12,48 euros fait ressortir un Taux de distribution sur la valeur de marché de **4,71 %** (revenu 2019 / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2019 de 265 €) soit **+ 0,21** par rapport à la moyenne des SCPI spécialisées qui ressort à 4,50 % en 2019\*\*\*.

La variation du prix moyen acquéreur de la part ressort à **+ 1,15 %** (VPM avec N = 265,00 € / VPM année N-1 = 261,98 €), soit **+1,09** par rapport à la moyenne des SCPI spécialisées qui ressort à 0,06% en 2019\*\*\*.

En outre, comme en 2018, dans le dessein de promouvoir l'activité de votre SCPI, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION a participé durant l'exercice 2019, à plusieurs manifestations permettant ainsi d'étendre la visibilité de FONCIA CAP'HEBERGIMMO.

Ces interventions ont suscité une nouvelle fois un vif intérêt auprès des épargnants.

\*Source INSEE \*\*Source ASPIM \*\*\*Source IEIF

## Evènements survenus depuis Mars 2020

Le début de l'année s'est avéré très compliqué en France et dans le Monde, depuis le début de la crise sanitaire liée au COVID-19.

Comme vous le savez, afin de limiter la pandémie, le gouvernement a décidé de fermer administrativement une grande majorité d'établissements recevant du public dès le 14 mars au soir (notamment les centres d'évènementiel et de conférences) et a décidé du confinement de la population à compter du 17 mars. Même si les hôtels qui correspondent à une grande proportion du patrimoine immobilier de votre SCPI n'ont pas été fermés administrativement, le confinement a abouti à ce qu'ils décident majoritairement de fermer leurs établissements.

Au jour où nous écrivons ce rapport, la fin du confinement débiterait le 11 mai, mais progressivement, par région, sans plus d'indication précise à ce jour et surtout avec la confirmation que si la majorité des commerces pourraient ouvrir, ils seraient contraints à des règles sanitaires et de distanciation sociale fortes. Par ailleurs, les cafés, les restaurants, les salles de sport restent fermés ainsi que les hôtels qui continuent de souffrir des limitations de déplacement.

Même si, en pratique, le gouvernement a prévu dans la loi 2020-290 du 23 mars 2020 et les ordonnances qui ont suivi le 25 mars des mesures pour soutenir les entreprises (chômage partiel plus fortement pris en charge par l'État, prêts garantis par l'État) afin de prévenir les risques de procédures collectives en chaîne des entreprises, un impact immédiat s'est fait sentir dans tous les secteurs y compris le secteur de l'immobilier auquel la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO appartient.

Face aux conséquences directes de la pandémie du COVID-19, votre SCPI a réagi immédiatement.

Elle a analysé au fur et à mesure des parutions au Journal Officiel l'ensemble de la législation et réglementation liée au COVID-19. C'est ainsi qu'elle a détecté qui, en pratique, bénéficiait des mesures protectrices du gouvernement en l'absence de paiement des loyers aux termes contractuellement convenus (ce qui, rappelons-le, ne permettait pas de ne pas régler les loyers mais de pouvoir les régler avec retard).

Ainsi, elle a pu être à même de circonscrire dès le début les entreprises locataires qui pouvaient bénéficier du report du paiement des loyers au-delà du terme prévu sans risquer de pénalité de retard ou de mise en demeure valant clause résolutoire et de négocier plus fermement face aux locataires plus importants qui profitaient de l'effet d'annonce du Président pour tenter de ne plus payer les loyers ou d'en obtenir l'annulation.

Les représentants de ces secteurs d'activité sont allés voir le Ministre de l'Économie et des Finances, Monsieur Bruno Le Maire pour demander un soutien financier plus important.

C'est dans ce contexte que le Ministre de l'Économie et des Finances a demandé aux fédérations et associations représentatives des bailleurs d'accepter le principe d'annuler automatiquement le loyer des commerces au bénéfice des TPE et micro-entreprises -(répondant aux critères définis par les articles 1 et 2 du décret 2020-371 du 30 mars 2020) ayant fait l'objet des fermetures administratives par arrêtés du 14 et 15 mars 2020 et à l'aménagement des reports de loyers pour les autres entreprises.

## Perspectives d'avenir

S'il est important d'anticiper dès à présent la perception des loyers en fonction de la typologie des locataires et des actifs détenus, il convient de souligner que les actifs de FONCIA CAP'HEBERGIMMO sont investis selon une allocation sectorielle et répartis géographiquement de manière significative entre Paris, la Région parisienne, et la Province et quelques pays européens.

Aujourd'hui nous anticipons que certains locataires vont tenter de retarder le paiement de leurs loyers, profitant de l'État d'urgence sanitaire. Toutefois nous sommes vigilants et saurons leur rappeler qu'ils ne sont en rien protégés par la législation COVID-19 et saurons mettre en demeure ceux qui ne sont pas des TPE et n'ont aucune raison de ne pas honorer leurs engagements.

A la suite de ces échanges, un communiqué de presse des associations et fédérations représentatives des bailleurs le 17 avril 2020 sur ce sujet, a appelé les bailleurs adhérents :

- à l'annulation de trois mois de loyers, à l'exclusion des charges, et uniquement pour les TPE telles que définies par le décret 2020-371 du 30 mars 2020 et appartenant à l'un des secteurs d'activité de l'article 1er de l'arrêté du 15 mars 2020 ;
- à l'acceptation d'un principe d'ouverture des discussions sur l'aménagement des reports des loyers avec les autres locataires en difficulté, en adaptant au cas par cas la réponse en fonction des difficultés de trésorerie du locataire et des capacités financières propres au bailleurs et au locataire.

Consultée par l'ASPIM, l'AMF a rappelé dans sa réponse du 17 avril 2020 que l'abandon de loyers demandé au bénéfice des TPE telles que définies doit être « soigneusement justifié » mais, dans le cas présent, peut se comprendre car :

- les TPE précitées sont « objectivement fragilisées par la mesure de fermeture et ne bénéficient que d'une aide limitée de l'État pour couvrir leurs charges fixes » ;
- maintenir le paiement de ces loyers contribuerait à fragiliser encore plus ces TPE qui non seulement ne pourraient régler les loyers mais pourraient même cesser leur activité ;
- « des locaux vides réduiraient la valeur des patrimoines des SCPI ».

Il ressort des derniers échanges avec l'ASPIM que la demande du Ministre de l'Économie et des Finances est en réalité une requête mais qu'elle ne serait pas impérative.

Notre position à l'heure actuelle est d'étudier les demandes qui pourraient être faites par les TPE correspondant strictement aux critères du décret 2020-371 du 30 mars 2020. S'agissant en effet de ces petits commerces de proximités, dont la santé financière a été fortement impactée par les précédents mois de manifestations, nous rejoignons l'AMF quand elle indique que des locaux vides réduiraient la valeur des patrimoines des SCPI. Il est effectivement de notre intérêt d'aider ces petites entreprises à survivre à cette nouvelle épreuve, l'abandon immédiat éventuel de loyers n'a ainsi qu'un seul but : préserver les loyers futurs et la pérennité des flux. Cependant la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO n'a pas de locataires qui pourraient correspondre à cette définition de TPE.

S'agissant des autres locataires, nous étudierons leur dossier, selon leur fragilité financière, s'ils en font la demande, mais en adaptant au cas par cas la réponse et, en prenant soin de protéger au mieux les intérêts des associés de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO tout en participant à l'effort national demandé par le gouvernement.

Bien évidemment nous ne sommes pas à l'abri de groupes qui font désigner par le Tribunal de Commerce un administrateur ad hoc pour tenter d'obtenir une annulation des loyers pour une longue période, voire de rediscuter les bases même des baux. Nous négocierons alors au mieux des intérêts de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO pour préserver ses droits.

S'il est encore trop tôt pour tirer des conclusions sur l'évolution des dividendes à court ou moyen terme, nous souhaitons être prudents : notre stratégie de distribution pourrait s'ajuster le cas échéant sur le montant des dividendes, afin de lisser l'impact des trimestres à venir.

Face à la réponse de la Banque Centrale Européenne (rachat de la dette des États européens, taux bas, liquidités importantes), et dans l'hypothèse d'une courte récession au 1<sup>er</sup> semestre 2020, cette diversification des actifs immobiliers est un indicateur pertinent afin de permettre de rebondir à terme et d'être résilient dans cette crise.

## Organisation de l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire

La loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 a habilité le gouvernement à simplifier et à adapter par voie d'ordonnances « les conditions dans lesquelles les assemblées et les organes dirigeants collégiaux des personnes morales de droit privé et autres entités se réunissent et délibèrent ainsi que les règles relatives aux assemblées générales » (art. 11, I, 2°, f).

C'est à ce titre que deux ordonnances ont été publiées, les ordonnances 2020-318 du 25 mars 2020 (relative aux délais pour arrêter les comptes, convoquer et tenir les organes collégiaux) et 2020-321 du 25 mars 2020 (relative aux conditions de réunions des organes collégiaux).

L'ordonnance prévoit plusieurs adaptations :

### Convocation

**Notre position a été d'envoyer comme d'habitude la convocation et la documentation d'information par courrier à tous les associés. Cependant, en raison du fonctionnement actuel de la Poste, nous l'avons également envoyé par email, quand nous disposons d'une adresse email et de votre accord pour la dématérialisation des communications.**

### Droit d'information, de communication

Bien sur, vous disposez toujours de vos mêmes droits. Vous pouvez donc nous demander des informations, un document, nous poser des questions par écrit à l'adresse suivante [ag2020.scpi@foncia.fr](mailto:ag2020.scpi@foncia.fr). L'ordonnance nous autorise à faire droit à ces demandes, préalablement à la date prévue pour l'Assemblée Générale, par message électronique, sous réserve que l'associé ait bien indiqué dans sa demande l'adresse électronique à laquelle la réponse peut être faite.

A ce titre, il nous semble pertinent d'obtenir une majorité d'adresses électroniques car cette dématérialisation va s'accélérer dans l'avenir.

### Participation à l'Assemblée

Etant donné l'interdiction de rassemblement d'un nombre important de personnes, l'ordonnance prévoit une dérogation exceptionnelle et temporaire au droit des associés d'assister à l'Assemblée Générale, ainsi qu'aux autres droits dont l'exercice suppose d'assister à la séance (tels que, par exemple, le droit de poser des questions orales).

**L'article 4 de l'ordonnance autorise la tenue de notre assemblée sans que les associés, ni les commissaires aux comptes n'assistent à la séance, que ce soit en y étant présents physiquement, par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.**

Nous avons décidé d'opter pour cette solution de tenue de l'assemblée en-dehors de votre présence et de celle des commissaires aux comptes, plus communément appelée « à huis clos ».

En effet, il est évident qu'il ne sera pas possible de nous réunir physiquement, mais en outre le recours à la visioconférence et aux moyens de télécommunication ne peut être utilisé que si les moyens techniques mis en œuvre permettent de transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations et l'enregistrement des votes, ce qui n'est pas le cas.

**Nous déconseillons cette année la transmission d'un pouvoir à un tiers autre que le Président de l'Assemblée Générale. A ce titre, nous rappelons les recommandations de l'AMF dans son communiqué du 16 avril 2020 qui a tenu à attirer l'attention des associés sur les difficultés pouvant résulter, dans le contexte d'une Assemblée Générale tenue à huis clos, du recours du mandat de vote donné à une personne de son choix, puisqu'en pratique le mandataire ne participerait pas à l'assemblée.**

**S'agissant de votre vote, nous vous demandons donc de bien vouloir nous renvoyer vos votes au moyen du formulaire unique de vote qui accompagne la convocation.**

**Compte tenu du mode de fonctionnement de la Poste, nous vous conseillons également d'adresser par sécurité une copie de votre formulaire de vote à distance par email à l'adresse suivante [ag2020.scpi@foncia.fr](mailto:ag2020.scpi@foncia.fr).**

### Tenue de l'Assemblée

Votre Société de Gestion en sa qualité de Président de séance constatera le jour venu si les quorum requis sont réunis et constatera au vu des votes émis, si les résolutions sont adoptées ou rejetées.

Bien évidemment si les quorum requis n'étaient pas réunis, nous vous en informerions par lettre valant reconvoque, néanmoins les votes déjà exprimés seront pris en compte dans les résultats de l'Assemblée.

## Gouvernance



Alexandre CLAUDET  
Directeur Général Délégué

La Société de Gestion était détenue auparavant à 100 % par le groupe Foncia, qui l'a cédée fin 2019 à Blackfin Capital Partners.

Blackfin Capital Partners est un fonds sectoriel dédié aux services financiers en Europe. Ses métiers incluent notamment la gestion d'actifs, l'intermédiation sur les marchés financiers, la distribution et le courtage de produits d'assurance ou bancaire, l'administration de fonds, les paiements, l'externalisation et la gestion pour compte pour tiers.

Il intervient en tant qu'investisseur actif et influent en apportant son soutien à des équipes de management performantes, en vue de permettre à leurs sociétés de franchir des étapes importantes de développement. Blackfin gère trois fonds de capital-développement et un fonds Fintech pour un montant total de plus de 1,7 milliards d'euros.

A la suite de cette prise de participation, la Société de Gestion changera de dénomination sociale à compter du 8 juin 2020, pour s'appeler AESTIAM, qui fait l'objet d'une résolution à la présente Assemblée.

Parallèlement, nous vous proposerons d'accepter de changer la dénomination sociale de votre SCPI à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, au profit de AESTIAM CAP'HEBERGIMMO, qui fait l'objet d'une résolution à la présente Assemblée.

Dans le prolongement du changement d'actionariat de Foncia Pierre Gestion, Monsieur Alexandre CLAUDET a été désigné en qualité d'Administrateur et de Directeur Général Délégué avec pour objectif dans ce contexte difficile d'accélérer la stratégie de croissance de développement de la Société de gestion.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2020, il deviendra Président Directeur Général de Foncia Pierre Gestion, en succédant aux fonctions de Directeur Général de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER, qui quittera la Société de Gestion.

- Société Civile de Placement Immobilier  
au capital variable de 58 380 800 € au 31 décembre 2019
- Siège Social : 9 rue de Téhéran 75008 PARIS
- Date de création : 15 Mai 2013
- N° siren : 793 062 993 RCS PARIS
- Durée statutaire : 99 ans
- Capital statutaire maximum : 100 000 000 €
- Capitaux collectés au 31/12/2019 : 74 284 655 €
- Visa AMF : SCPI n° 13-16 du 11 juin 2013

## CHIFFRES CLES

	au 31/12/2019	Global	Par part
Capital souscrit		58 380 800,00 €	200,00 €
Nombre de parts		291 904	
Nombre d'associés		1 495	
Valeur vénale / Expertise		68 061 000,00 €	233,16 €
Valeur de réalisation		69 610 034,69 €	238,47 €
Valeur de reconstitution		81 112 727,53 €	277,87 €
Prix de souscription			265,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)		77 354 560,00 €	
Prix de souscription moyen pondéré			265,00 €
Prix de retrait			242,21 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2019 <sup>(1)</sup>			217,19 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2019 <sup>(2)</sup>			201,55 €
Bénéfice <sup>(3)</sup>		3 260 077,94 €	12,52 €
Distribution de dividendes 2019 <sup>(3)</sup>		3 323 086,48 €	12,48 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2019)		62 243,87 €	0,21 €
Surface en m <sup>2</sup>		34 066,98 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine		15	
Taux d'occupation financier		100,00 %	

<sup>(1)</sup> Application du ratio immobilier du 31/12/2019 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 89,67 %

<sup>(2)</sup> Application du ratio immobilier du 31/12/2019 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 83,21 %

<sup>(3)</sup> Base de 260 370 parts en jouissance sur toute l'année

**77,3 M€**  
CAPITALISATION

**100%**  
Taux  
d'occupation  
financier

**15**  
Actifs

**1 495**  
Associés

**12,48 €/part**  
Dividende 2019

**0,21 €/part**  
Report à nouveau

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

---

## SOCIETE DE GESTION STATUTAIRE FONCIA PIERRE GESTION

---

Société anonyme au capital de 400 000 €  
Siège social : 9, rue de Téhéran 75 008 PARIS  
RCS PARIS B 642 037 162  
Tel : 01 55 52 53 16  
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

### DIRECTION DE LA SOCIETE :

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

### INFORMATION DES ASSOCIES

Madame Monica DA COSTA  
▸ Tel: 01 55 52 53 16  
▸ Site internet : [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2022

### Président

**SC LA PERRIERE**  
Représentée par Monsieur **Joël MAITRE**  
3b, rue Jean la Bruyère - VERSAILLES (78 000)

### Secrétaire

**SARL ISIS**  
Représentée par Madame **Dany PONTABRY**  
28, boulevard Tripet - CANNES (06 400)

## Membres

---

Monsieur **Pierre ALZON**  
22, rue Johnson - MAISONS LAFFITTE (78 600)

Monsieur **Olivier BLICQ**  
26 rue Rabelais - LILLE (59 000)

**S.A. LES MAGNOLIAS**  
Représentée par Monsieur **Dominique CHUPIN**  
11 rue Pierre Louis de Jabrun - Appart 403 -  
BORDEAUX Cedex (33074)

Monsieur **Bertrand DE GELOES**  
4 Allée Prad Bihan - B.P. 150 - VANNES Cedex (56 004)

Monsieur **Jean-Félix DERAMECOURT**  
3, impasse de la Passerelle - SENLIS (60 300)

Monsieur **Richard VEBER**  
32 rue de Houdemont - VANDOEUVRE LES NANCY (54 500)

Monsieur **Jacques PETOIN**  
14, rue des Filles du Calvaire - PARIS (75 003)

**SCI KER MAD**  
Représentée par Monsieur **Michel ROLAND**  
76, rue de Richelieu - PARIS (75 002)

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

### Titulaire

Société **Révision Conseil Audit Expertise**  
Madame **Hélène LEROY**  
9, rue Ernest Cresson - PARIS (75 014)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 Juin 2019 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2024, mandat renouvelable en juin 2025.

## EXPERT IMMOBILIER

---

**BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**  
Monsieur **Didier LOUGE**  
167, quai de la bataille de Stalingrad  
ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex (92 867)

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

## DEPOSITAIRE

---

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

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames et Messieurs les associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale afin de vous présenter les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 et vous rendre compte de la gestion de votre société durant cet exercice.

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

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

La Société de Gestion

## MARCHE DES PARTS

### I. SITUATION DU CAPITAL

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

A la constitution de la SCPI FONCIA CAP'IMMO devenue la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO en date du 19 décembre 2013 suite à l'approbation à 97,70% de la 1<sup>ère</sup> résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire, le capital social initial a été fixé à la somme de huit cent vingt cinq mille (825 000) euros, divisé en quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune assortie d'une prime d'émission unitaire de trente (30) euros.

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

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2018 ont décidé de porter le capital plafond à 100 000 000 € soit 500 000 parts de 200 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2019 est de 58 380 800 €. Il est divisé en 291 904 parts de 200 € de nominal. Le capital est réparti entre 1 495 associés, composés à hauteur de 36 % de personnes physiques et 64 % de personnes morales.

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31/12	14 687 800	15 706 400	37 013 600	51 447 000	58 380 800
Montant des capitaux collectés	18 277 250	19 550 500	46 233 080	65 097 370	74 284 655
Nombre de parts au 31/12	73 439	78 532	185 068	257 235	291 904
Nombre d'associés	563	587	948	1 216	1 495
Rémunération H.T à l'occasion des souscriptions	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Prix d'entrée au 31/12	250	250	260	265	265

## II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2019, un prix de souscription à été enregistré :

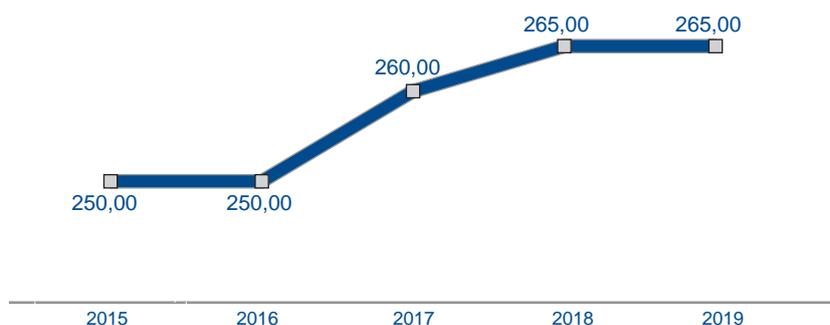
du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2019

Valeur nominale	200,00€
Prime d'émission	65,00€
<b>Prix de souscription</b>	<b>265,00€</b>

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	250,00 du 01/01/15 au 31/12/15	250,00 du 01/01/16 au 31/12/16	260,00 depuis le 01/08/17	265,00 depuis le 01/08/18	265,00
Prix de souscription net acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier			250,00	260,00	
		-	+ 4,00%	+ 1,92%	
		+ 6,00%			

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

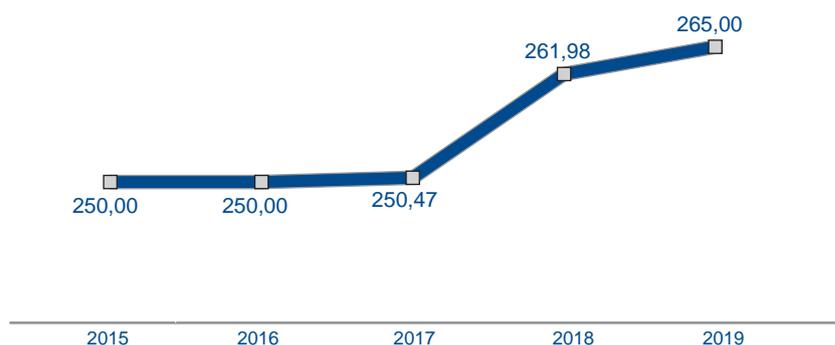


### EVOLUTION DU PRIX MOYEN PONDERE DE LA PART (en €) SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix moyen pondéré de la part	250,00	250,00	250,47	261,98	265,00
Variation de prix moyen pondéré*		-	+ 0,19%	+ 4,59%	+ 1,15%
		+ 6,00%			

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

### Prix moyen pondéré de la part (en €)



### III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

Lorsqu'un associé souhaite se retirer partiellement ou totalement de la société, deux solutions s'offrent à lui :

#### 1. La cession ou le retrait avec intervention de la société de gestion

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des transferts.

L'inscription de la transaction sur le registre des transferts est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

Conformément à l'article 9 des statuts :

- **Il existe des demandes de souscription** pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :
- **01/01/19 au 31/12/19** : prix de souscription en vigueur de 265 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 8% TTI soit 21,20 € TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts) et de 0,5% HT (0,6% TTC pour un taux de TVA à 20 %), soit 1,59 € TTC, soit une valeur de retrait de 242,21 € par part.

- **Soit il n'y a pas de demande de souscription**, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fond de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10%.

Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

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

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

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

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

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

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5% (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100€HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce, quel que soit le nombre de parts cédées. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier; et du formulaire 2048 "déclaration de plus-values sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière" s'il y a lieu.

### IV. EVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2019, il a été enregistré la souscription de 62 060 parts au nominal de 200 € et 27 391\* retraits de parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 34 669 parts au nominal de 200 €, soit 6 933 800 €.

Au 31 décembre 2019, il n'y a eu aucune demande de retrait non satisfaite.

#### EVOLUTION DES CONDITIONS DE RETRAIT SUR LES 5 DERNIERES ANNEES

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de parts retirées	630	164	362	160	27 391*
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,85%	0,21%	0,20%	0,06%	9,38%
Demandes de retraits en suspens au 31/12 (nbre de parts)	-	-	-	-	-

\* Foncia détenant 27 000 parts a cédé 100 % de ses parts au cours de l'année 2019

## 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 2019 de 15 actifs immobiliers représentant une surface totale de 34 066,98m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 63 556 019€.**

**BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2019 à 68 061 000€ hors droits.**

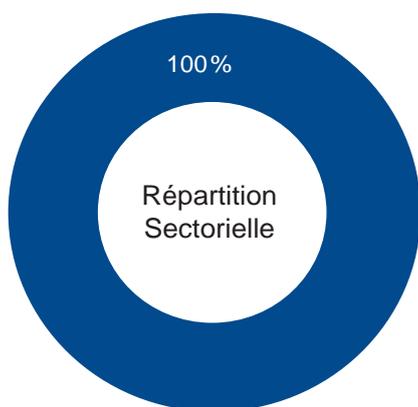
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2019 c'est-à-dire sans tenir compte de l'acquisition détaillée au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 52 111 000 € en 2019 contre 50 640 540 € en 2018, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 2,90%.

Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90% ou 7,50% (selon la taxe régionale) de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

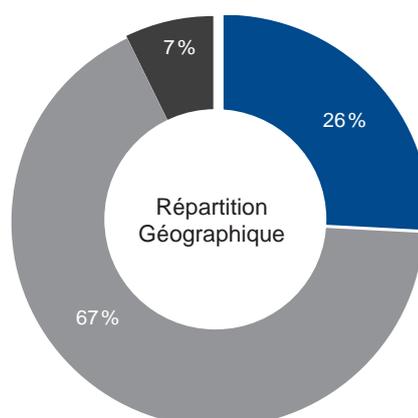
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

La valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».

REPARTITION DU PATRIMOINE en fonction des valeurs vénales des immeubles H.D.	Répartition Géographique			TOTAL
	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Etranger	
Répartition Sectorielle				valeurs en €
HOTELS / SEMINAIRES	17 593 000 25,85%	45 568 000 66,95%	4 900 000 7,20%	<b>68 061 000</b> 100,00%



■ Hôtels / Séminaires



■ Région Parisienne  
■ Métropoles Régionales  
■ Etranger

## II. GESTION DU PATRIMOINE

### A. EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

**Acquisition:** Lors de l'exercice 2019, la SCPI a réalisé une acquisition :

	En € droits & frais inclus
1 avenue du Jura <b>FERNAY VOLTAIRE</b> (01210) Hôtel de 4 752,62 m <sup>2</sup> acquis le 15/05/2019	15 500 000
<b>Total</b>	<b>15 500 000</b>

**Cession:** Lors de l'exercice 2019, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

### B. GESTION LOCATIVE

Le montant des loyers facturés en 2019 ressort à 3 676 264,42 € contre 2 508 306,58 € au 31 décembre 2018.

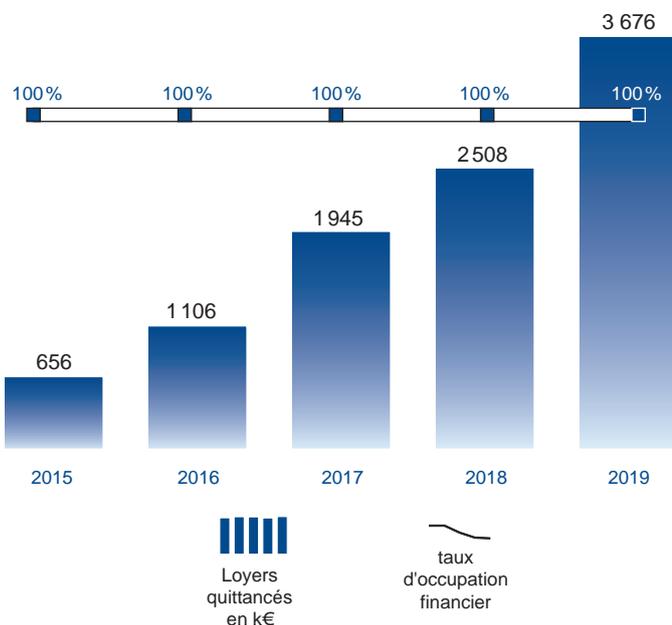
	2015	2016	2017	2018	2019
<b>EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS SUR LES 5 DERNIERES ANNEES (en €)</b>					
Loyers théoriques 100%	656 426,35	1 105 861,98	1 945 264,79	2 508 306,58	3 676 264,47
Loyers quittancés	656 426,35	1 105 861,98	1 945 264,79	2 508 306,58	3 676 264,47
	+ 68,47%	+ 75,90%	+ 28,94%	+ 46,56%	
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>	100%	100%	100%	100%	100%

### EVOLUTION TRIMESTRIELLE DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2018 ET 2019

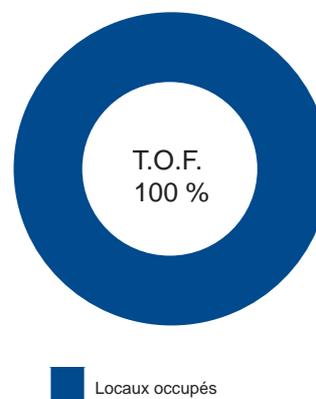
ANNEE	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4
<b>2018</b>	100%	100%	100%	100%
<b>2019</b>	100%	100%	100%	100%

Au 31/12/2019, il n'y a aucune surface libre sur les 34 066,98 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

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



### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Conformément à l'article « 25 point 2 – Nomination » des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres au moins et de 10 membres au plus pris parmi les Associés.

Votre Conseil de Surveillance est composé de 10 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2019 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021, soit en juin 2022.

### I. FRAIS DE DEPLACEMENT

---

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

## PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

---

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

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

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

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

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

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

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

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

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

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

## II. REMUNERATION

---

Conformément à l'article « 25 point 5 – Indemnisation » des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2019, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle est fixée à 10 000 €.

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

### EXPERT IMMOBILIER

---

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

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

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

### DEPOSITAIRE

---

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

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

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

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

## REGLEMENTATION

**Accès à l'information** : Les porteurs de parts sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

**Provenance des fonds** : Dans le respect des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, FONCIA PIERRE GESTION fait preuve de vigilance dans ses opérations avec les clients, contreparties et distributeurs afin de ne jamais faciliter le blanchiment de capitaux et le financement d'opérations illégales ou criminelles. FONCIA PIERRE GESTION accorde une vigilance particulière à la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des SCPI qu'elle gère.

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

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

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

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

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

La loi n°2018-493 du 20 juin 2018, promulguée le 21 juin 2018, a modifié la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 afin d'exercer certaines "marges de manoeuvre nationales" autorisées par le

Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

L'instruction DOC-2019-04 apporte des précisions sur les modalités de demande de visa pour l'offre au public des parts de SCPI, la cession des parts sur le registre des ordres, les informations à fournir aux associés et à l'AMF, l'expert immobilier ainsi que les fusions.

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

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

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Trois collaborateurs ont été identifiés, en 2019, comme preneurs de risques.

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

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

Le montant total des rémunérations versées par Foncia Pierre Gestion pour l'exercice 2019 a représenté 1,480 M€ pour un effectif moyen de 26 ETP (Equivalent Temps Plein).

La société de gestion Foncia Pierre Gestion a consacré un budget de 20,10 % (13,56 % en rémunération fixe et 6,54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

## MODIFICATIONS DES STATUTS

### Changement de dénomination :

Suite à la prise de participation de Blackfin Capital Partners (cf Mot du Gérant page 6), la Société de Gestion ainsi que votre SCPI seront amenés à changer de nom. En conséquence, la Société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire deux résolutions (n°10 et 11) permettant de modifier les articles 3, 6, 20 et 23 des statuts.

### Changement du siège social :

Le 1<sup>er</sup> Juillet 2019, la Société de Gestion a transféré son siège social au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. En conséquence la Société de gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n° 12) permettant de modifier l'article 4 des statuts.

### Modification du capital statuaire maximum :

La Société de Gestion présentera lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n°13) permettant de dé plafonner le capital de Foncia Cap'Hébergimmo actuellement plafonné à 100.000.000 euros représenté par 500.000 parts de 200 euros, pour le passer à 160.000.000 euros soit 800.000 parts de 200 euros de valeur nominale.

### Modification de l'article 31 des statuts :

La doctrine administrative (BOFIP-BIC-CHAMP-70-20-10-20) du 12 septembre 2012, précise la répartition des bénéfices en cas de démembrements de parts et indique notamment qu'en cas de réalisation de profits exceptionnels issus des plus-values de cessions d'immeubles, les dividendes afférents à ces revenus dits exceptionnels sont imposés chez le nu-propriétaire. La Société de Gestion a décidé de suivre la position de l'administration fiscale et de préciser la répartition des revenus, selon leur nature, en cas de parts démembrées, entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, dans les statuts.

En conséquence, la Société de Gestion soumettra à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution (n°14) permettant de modifier l'article 31 des statuts.

## REGIME FISCAL DES REVENUS

Conformément à l'article 8 du Code Général des Impôts, les SCPI sont dotées de la transparence fiscale entraînant l'imposition entre les mains des associés.

Ainsi, les associés déclarent leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO comprennent :

**Les revenus fonciers**, qu'ils soient de source française ou allemande (depuis 2017) sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gérance, les charges d'intérêt d'emprunt et l'imposition foncière. En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus par la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt.

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

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

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

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

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

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

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

**L'impôt sur la fortune immobilière** : Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1° de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2° du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

### Personnes Physiques :

Revenu Foncier 2019		
	Français	Allemand
Revenu Brut	3 312 341 €	359 189 €
Charges déductibles	321 484 €	125 847 €
Intérêts d'emprunt	74 791 €	
Revenu net	2 916 066 €	233 342 €
Soit par part en pleine jouissance	11,19 €	0,90 €
Soit un total par part en pleine jouissance (11,19 € + 0,90 €)	<b>12,09 €</b>	
Impôt acquitté à l'étranger		0,18 €

Revenu Financier 2019	
Revenu global pour 291 904 parts	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

### Personnes Morales :

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	3 260 077,94 €
Réintégrations	4 775,10 €
Déductions	- 2 765 986,01 €
Plus value de cessions	0,00 €
Résultat fiscal	498 867,03 €
Soit par part en pleine jouissance	1,91 €
Dont résultat foncier de source Allemande	0,90 €
Impôt acquitté en Allemagne	0,18 €

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

	2015	2016	2017	2018	2019
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) <sup>(1)</sup>	12,460	13,520	14,21	10,79	12,09
Produits financiers brut	0,0100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) <sup>(1)</sup>	8,860	5,074	- 14,01	1,92	1,91
<sup>(1)</sup> Dont revenus fonciers de source Allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	-	-	1,02	1,70	0,90
Impôt acquitté en Allemagne	-	-	-	0,36	0,18

## TRESORERIE

Au 31 décembre 2019, elle s'établit à 7593230,04 € et intègre la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Par ailleurs, la SCPI dispose d'une capacité d'emprunt de 10 M€ auprès de la banque PALATINE, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé cette faculté à hauteur de 5 000 000 € sur l'exercice 2019.

### Recours à l'emprunt

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est autorisée, conformément à la 6<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 14 juin 2019 à emprunter à hauteur de 50 000 000 € et dans la limite de 35 % maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

**Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation.**

## RESULTATS

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 3 260 077,94 € soit 12,52 € par part pour 260 370 parts en jouissance.

**Le revenu distribué pour l'exercice 2019 est de 12,48 € par part, pour une part en jouissance sur toute l'année 2019 étant précisé qu'il a été déduit au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, le montant de l'impôt sur les revenus allemands versés pour votre compte à savoir 0,18 € par part.**

Enfin, conformément aux statuts de la SCPI, il a été décidé de doter le report à nouveau à hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2018, soit 0,43 € par nouvelle part souscrite, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2019 un montant de 14 907,67 € (0,43 x 34 669 parts nouvelles).

Le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2019 à la somme de 62 243,85 €, **soit 0,21 € par part sur une base de 291 904 parts au 31 décembre 2019.**

## REPARTITION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2019

Il vous est proposé la répartition suivante :

Résultat de l'exercice 2019	3 260 077,94 €
Report à nouveau après affectation du résultat 2018	110 344,72 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	14 907,67 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>3 385 330,33 €</b>
Le dividendes proposés à l'Assemblée Générale est de 12,48 € par part en jouissance sur tout l'année	
<b>Soit un total de dividendes versés proposé pour 2019 :</b>	<b>3 323 086,48 €</b>
Report à nouveau après affectation	62 243,85 €

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>EVOLUTION DU DIVIDENDE PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES</b>					
<b>Dividende (en €) versé pour une part en :</b>					
· jouissance sur une année pleine	12,00	12,00	12,48	12,36	12,48**
Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription au 31/12	4,80%	4,80%	4,98%	4,72%	4,71%
DVM*	4,80%	4,80%	4,98%	4,72%	4,71%
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	250,00	250,00	250,47	261,98	265,00

\* Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

\*\* dont 0,18 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

<b>EVOLUTION DU REPORT A NOUVEAU PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES</b>					
Report à nouveau cumulé par part en € (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	0,08	0,92	1,62	0,43	0,21

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



Dividende



Report à nouveau cumulé par part

### TAUX DE RENDEMENT INTERNE (T.R.I.)

5 ans

2014 → 2019

**4,32%**

Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.



**FONCIA** PIERRE GESTION

EVOLUTION DES RESULTATS FINANCIERS PAR PART SUR LES 5 DERNIERES ANNEES	2015		2016		2017		2018		2019	
	€	% de total produits								
<b>PRODUITS</b>										
Terrains et constructions locatives	9,91	74,67%	14,78	99,79%	16,24	99,74%	12,11	99,66%	12,12	99,89%
Produits financiers avant prélèvements	0,01	0,08%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	3,35	25,26%	0,03	0,21%	0,04	0,26%	0,04	0,34%	0,01	0,11%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>13,27</b>	<b>100%</b>	<b>14,81</b>	<b>100%</b>	<b>16,28</b>	<b>100%</b>	<b>12,16</b>	<b>100%</b>	<b>14,13</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion	0,80	6,03%	0,96	6,46%	1,03	6,31%	0,78	6,40%	0,88	6,22%
Autres frais de gestion	0,37	2,79%	0,74	4,99%	1,04	6,38%	0,45	3,70%	0,74	5,19%
Entretien du patrimoine			0,01	0,05%	0,15	0,94%	0,02	0,16%	-0,01	-0,05%
Charges locatives non récupérables										
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>1,17</b>	<b>8,82%</b>	<b>1,70</b>	<b>11,49%</b>	<b>2,22</b>	<b>13,63%</b>	<b>1,25</b>	<b>10,27%</b>	<b>1,61</b>	<b>11,36%</b>
<b>Charges internes</b>										
Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux			0,20	1,35%	0,42	2,56%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes										
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,20</b>	<b>1,35%</b>	<b>0,42</b>	<b>2,56%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1,17</b>	<b>8,82%</b>	<b>1,90</b>	<b>12,84%</b>	<b>2,64</b>	<b>16,19%</b>	<b>1,25</b>	<b>10,27%</b>	<b>1,61</b>	<b>11,36%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>12,10</b>	<b>91,19%</b>	<b>12,91</b>	<b>87,16%</b>	<b>13,65</b>	<b>83,81%</b>	<b>10,91</b>	<b>89,72%</b>	<b>12,52</b>	<b>88,63%</b>
Variation du report à nouveau	0,03	0,21%	0,03	0,17%	0,89	5,45%	1,19	9,79%	-1,12	-7,87%
Variation autres réserves										
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>12,00</b>	<b>90,40%</b>	<b>12,00</b>	<b>81,01%</b>	<b>12,48</b>	<b>76,64%</b>	<b>12,36</b>	<b>101,64%</b>	<b>12,48</b>	<b>88,30%</b>
Distribution exceptionnelle										
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>12,00</b>	<b>90,37%</b>	<b>12,00</b>	<b>81,01%</b>	<b>12,48</b>	<b>76,64%</b>	<b>12,36</b>	<b>101,64%</b>	<b>12,48</b>	<b>88,30%</b>

Les éléments de l'exercice 2019 sont établis pour un nombre de parts moyen en jouissance de 260370.

EMPLOI DES FONDS	Total au 31/12/2018	2019	Total au 31/12/2019
+ Fonds collectés	65 097 370,00	9 187 285,00	74 284 655,00
+ Cession d'immeubles			
+ Divers (réserve)			
+ Emprunts			
- Reconstitution RAN	- 241 923,66	- 14 907,67	- 229 831,33
- Commissions de souscription	- 5 471 789,41	- 780 919,26	- 6 252 708,67
- Acquisitions d'immeubles	- 49 072 640,00	- 14 483 378,70	- 63 556 018,70
- Frais d'acquisitions	- 1 789 444,48	- 1 034 861,76	- 2 824 305,48
- Divers			
<b>TOTAUX</b>	<b>8 548 572,45</b>	<b>- 7 126 782,00</b>	<b>1 421 790,82</b>

EVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE (en €) Valeur de la société en :	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Capitaux propres au 31 décembre</b>	16 715 249,14 227,61	17 457 071,40 222,29	41 031 954,90 221,71	57 731 557,19 224,43	<b>65 040 053,39</b> <b>222,81</b>
<b>Valeur comptable</b>	16 715 249,14 227,61	17 457 071,40 222,29	41 031 954,90 221,71	57 731 557,19 224,43	<b>65 040 053,39</b> <b>222,81</b>
<b>VALEUR DE REALISATION DU PATRIMOINE</b> Valeur vénale des immeubles hors droits	14 510 000,00 197,58	21 210 000,00 270,58	38 830 540,00 209,82	50 640 540,00 196,86	<b>68 061 000,00</b> <b>233,16</b>
<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	17 770 071,40 226,28	41 648 954,90 225,05	59 364 457,19 230,78	<b>69 610 034,69</b> <b>238,47</b>
<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	21 016 471,48 267,62	49 053 137,60 265,05	68 705 481,08 267,09	<b>81 112 727,53</b> <b>277,87</b>

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

## DELAIS DE PAIEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

	Article D. 441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures concernées HT												
% du montant total des achats HT de l'exercice		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %						
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice								0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	N/A						N/A					
Nombre total des factures exclues	N/A						N/A					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs						Paiement à réception des factures par le client					

# S.C.P.I.

## FONCIA CAP'HEBERGIMMO

### COMPTES DE L'EXERCICE

31 décembre 2019

#### Table des matières

---

INTRODUCTION	21
ETAT DU PATRIMOINE	22
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	23
COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	24
ANNEXES	25
DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE	30
DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT	31

#### INTRODUCTION

---

#### PRESENTATION DES COMPTES

---

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2019 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI.

#### L'ETAT DU PATRIMOINE

---

Il présente les éléments du patrimoine au coût historique, hors TVA et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier.

#### LE COMPTE DE RESULTAT

---

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

#### L'ANNEXE

---

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

# ETAT DU PATRIMOINE - Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions s/sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	63 556 018,70	68 061 000,00	49 072 640,00	50 640 540,00
Immobilisations en cours				
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 65 000,00		- 65 000,00	
Provisions pour risques et charges				
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>63 491 018,70</b>	<b>68 061 000,00</b>	<b>49 007 640,00</b>	<b>50 640 504,00</b>
<i>Immobilisations financières</i>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlées				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachés IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>				
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres ( fonds roulement...)				
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	41 705,78	41 705,78	28 670,19	28 670,19
Autres créances	132 507,68	206 813,64	2 244 630,94	2 244 630,94
Provisions pour dépréciation des créances				
<i>Valeurs de placements et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	7 593 230,04	7 593 230,04	7 738 065,62	7 738 065,62
<b>TOTAL III (Actifs d'Exploitation)</b>	<b>7 767 443,50</b>	<b>7 841 749,46</b>	<b>10 011 366,75</b>	<b>10 011 366,75</b>
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 5 244 496,56	- 5 244 496,56	- 377 535,60	- 377 535,60
Dettes d'exploitation	- 52 870,27	- 54 190,27	- 45 369,96	- 45 369,96
Dettes diverses	- 923 764,99	- 996 750,95	- 866 851,07	- 866 851,07
<b>TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)</b>	<b>- 6 221 131,82</b>	<b>- 6 295 437,78</b>	<b>- 1 289 756,63</b>	<b>- 1 289 756,63</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	-	-	96,42	96,42
Produits constatés d'avance	-	-		
Autres comptes de régularisation	2 723,01	2 723,01	2 210,65	2 210,65
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>2 723,01</b>	<b>2 723,01</b>	<b>2 307,07</b>	<b>2 307,07</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>65 040 053,39</b>		<b>57 731 557,19</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>69 610 034,69</b>		<b>59 364 457,19</b>

# TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## Au 31 Décembre 2019

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	51 744 200,00		12 412 000,00	64 156 200,00
Capital remboursé	- 297 200,00		- 5 478 200,00	- 5 775 400,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Prime d'émission	13 728 170,00		4 033 900,00	17 762 070,00
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prime d'émission remboursée	- 77 800,00		- 1 780 415,00	- 1 858 215,00
Prime de fusion	-		-	-
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 7 476 157,55		- 1 830 687,93	- 9 306 845,48
Prélèvement sur prime de fusion	-		-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-		-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
<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	415 923,04	- 305 578,30	14 907,67	125 252,41
Résultat de l'exercice	2 256 506,78	- 2 256 506,78	3 260 077,94	3 260 077,94
Acomptes sur distribution	- 2 562 085,08	2 562 085,08	- 3 323 086,48	- 3 323 086,48
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>57 731 557,19</b>	<b>- 0,00</b>	<b>7 308 496,20</b>	<b>65 040 053,39</b>

# COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE - Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Produits Immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	3 676 264,42	2 508 306,58
Charges facturées	184 231,26	184 587,38
Produits annexes	3 788,38	7 992,88
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	19 317,00	-
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>3 883 601,06</b>	<b>2 700 886,84</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 184 231,26	- 184 587,38
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 16 995,95	- 3 683,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>- 201 227,21</b>	<b>- 188 270,38</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>3 682 373,85</b>	<b>2 512 616,46</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	-	-
Transferts de charges d'exploitation	2 432 762,54	1 862 679,41
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>2 432 762,54</b>	<b>1 862 679,41</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	- 230 394,94	- 162 271,85
Charges d'exploitation de la société	- 2 531 621,32	- 1 922 953,11
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 6 487,64	- 6 487,64
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>- 2 768 503,90</b>	<b>- 2 091 712,60</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>- 335 741,36</b>	<b>- 229 033,19</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	- 86 624,45	- 27 076,49
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>- 86 624,45</b>	<b>- 27 076,49</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>- 86 624,45</b>	<b>- 27 076,49</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	69,90	-
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>69,90</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>69,90</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>3 260 077,94</b>	<b>2 256 506,78</b>

## **EVENEMENT POST CLÔTURE :**

Les comptes de l'exercice 2019 de votre SCPI n'ont pas été affectés par l'épidémie de COVID 19.

A l'heure où nous écrivons ces lignes, les perspectives pour l'année 2020 restent incertaines sur l'économie mondiale et européenne en général ainsi que sur l'activité de FONCIA CAP'HEBERGIMMO en particulier.

Les évènements survenus et les perspectives d'avenir pour votre SCPI vous sont décrits plus en détail au début du présent rapport.

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 décembre 2019, dont le total est de 65 040 053,39€ dégageant un bénéfice de 3 260 077,94€

› 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.

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

# I. Informations sur les règles générales d'évaluation

## 1.1 MODES ET METHODES D'EVALUATION

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

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

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

Conformément aux dispositions du CRC n°2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<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 de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble. auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges et étalées sur 15 ans.

La valeur estimée du patrimoine figurant dans l'état du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

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

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

### 3. Commissions versées à la société de gestion :

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion une commission calculée sur le prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, et finançant les frais de collecte et de recherche de nouveaux investissements.

Les commissions de souscription sont prélevées sur la prime d'émission.

## 1.2 EVALUATION DES IMMEUBLES

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

## 1.3 PLAN PLURIANNUEL D'ENTRETIEN

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

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

	DOTATION		REPRISE		Montant provision 2019
	Montant provision au 31/12/2018	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente d'immeuble	
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2020)					
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2021)					
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2022)					
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2023)	65 000,00				65 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2024)					
<b>TOTAUX</b>	<b>65 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65 000,00</b>

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

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

## 1.5 VALEUR DES TERRAINS

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

## II. Informations sur les comptes

### 2.1 MOUVEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE

	A nouveau au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2019
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et Immeubles	49 072 640,00	14 483 378,70		63 556 018,70
Immobilisations en cours				
Agencements aménagements divers				
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>49 072 640,00</b>	<b>14 483 378,70</b>		<b>63 556 018,70</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Dépôts et cautionnements				
<b>SOUS-TOTAL</b>				
<b>TOTAUX</b>	<b>49 072 640,00</b>	<b>14 483 378,70</b>		<b>63 556 018,70</b>

### 2.2 LISTE DES IMMEUBLES

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)	
<b>Hôtel / Séminaires</b>					
62-01	1 avenue des Loisirs - <b>GUJAN MESTRAS</b> (33470)	31/01/2014	100	2 148,00	4 452 000
62-02	Le Domaine de Château Cely 8 route de Saint Germain - <b>CELY EN BIÈRE</b> (77930)	09/09/2014	70	3 562,34	10 010 000
62-03	Le Domaine du Grand Château Route de la Bate - <b>ROCHFORT</b> (78730)	16/06/2016	30	3 480,00	5 262 240
62-04	Le Domaine du Grand Château Route de la Bate - <b>ROCHFORT</b> (78730)	16/06/2016	30	Golf	1 200 000
62-05	Bois de Coulanges - <b>AMNEVILLE LES THERMES</b> (57360)	05/05/2017	40	1 207,60	1 929 166
62-06	26 rue des Métiers - <b>COLMAR</b> (68000)	05/05/2017	40	1 574,00	2 341 585
62-07	1 B rue des Frères Lumières - <b>COLMAR</b> (68000)	05/05/2017	40	919,60	1 724 604
62-08	10 rue Joseph Graff - <b>HOLTZHEIM</b> (67810)	05/05/2017	40	1 090,00	1 206 949
62-09	13 B rue de la Griotte - <b>KINGERSHEIM</b> (68260)	05/05/2017	40	953,20	1 158 065
62-10	4 rue Thomas Edison - <b>MUNDOLSHEIM</b> (67450)	05/05/2017	40	1 021,20	1 405 096
62-11	45 avenue Général Patton - <b>SAINT AVOLD</b> (57500)	05/05/2017	40	1 317,60	1 325 669
62-12	ZA Ile Napoléon - RD 201 - <b>SAUSHEIM</b> (68390)	05/05/2017	40	698,00	1 108 866
62-13	Châteaufort - <b>ROTHENBUCH</b> (Allemagne)	26/08/2017	100	7 161,00	5 166 540
62-14	Hôtel le Roi Soleil - avenue de Londres - <b>SCHILTIGHEIM</b> (67300)	14/12/2018	100	4 181,79	10 794 100
62-15	1 avenue du Jura - <b>FERNEY VOLTAIRE</b> (01210)	15/05/2019	100	4 752,62	14 471 139
<b>TOTAL SCPI FONCIA CAP HEBERGIMMO</b>			<b>34 066,98</b>	<b>63 556 019</b>	

## 2.4. ETAT DES PROVISIONS

	A nouveau au 01/01/2019	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2019
<b>1. Pour dépréciation</b>				
. des comptes clients				
<b>2. Pour risques et charges</b>				
. gros entretien	65 000,00			65 000,00
<b>TOTAUX</b>	<b>65 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65 000,00</b>

## 2.6 AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE PRECEDENT

Le résultat de l'exercice précédent s'élevait à 2 256 506,78 €, il a été distribué un dividende de 2 562 085,08 € et le solde, soit 305 578,30 € a été repris sur le compte de report à nouveau.

## 2.7 VARIATIONS DU COMPTE DE REPORT A NOUVEAU

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

Le report à nouveau a ainsi été augmenté de 14 907,67 € soit 0,43 € pour 34 669 parts nouvelles créées sur l'exercice.

Report à nouveau au 01/01/2019	415 923,04
Affectation du résultat 2018	- 305 578,30
Reconstitution du report à nouveau par part soit 0,43 € x 34 669 parts nouvelles	14 907,67
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2019</b>	<b>125 252,41</b>

## III. Informations diverses

### 3.1 PRODUITS A RECEVOIR

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

Factures à établir	-
Produits à recevoir : indemnités sinistre suite inondation	14 655,00
<b>TOTAL</b>	<b>14 655,00</b>

### 3.2 CHARGES A PAYER

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

Fournisseurs et comptes rattachés	43 000,00
Avoirs à établir	-
Charges fiscales à payer	127 991,78
<b>TOTAL</b>	<b>170 991,78</b>

### 3.5 CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Elles figurent dans le compte suivant du bilan :

Frais d'émission des emprunts	2 723,01
<b>TOTAL</b>	<b>2 723,01</b>

### 3.8 EMPRUNTS BANCAIRES ET FACILITES DE CAISSE

Sur les dix millions d'euros de crédit accordés à la SCPI par la Banque Palatine, cinq millions ont été utilisés dans le cadre de l'acquisition de l'Hôtel situé à Ferney Voltaire, en mai 2019, au taux fixe Euribor 3 mois + 1 %.

Ventilation par maturité résiduelle	jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
emprunts amortissables				
emprunts "in fine"	5 000 000,00			5 000 000,00
Emprunts à taux variable				
emprunts amortissables				
emprunts "in fine"				
	5 000 000,00			5 000 000,00

### 3.10 CESSIONS DE PARTS

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

### 3.11 ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### Engagements donnés

L'emprunt souscrit auprès de la Banque Palatine est garanti par une affectation hypothécaire au 1<sup>er</sup> rang sur les biens immobiliers sis Le Domaine du Château à Cely en Bière dont le locataire est la société Chateauform et celui situé au 1 avenue des Loisirs à Gujan-Mestrans exploité par la Société B&B Hôtel.

#### Engagements reçus

La Société « Hotels Du Roi Soleil » a souscrit le 27/03/2019, avec l'établissement financier Arkéa Banque, une Garantie Bancaire Autonome à Première Demande.

Cette garantie est de 377.506.00 euros et elle se substitue aux dépôts de garantie versés par le locataire à la SCPI. Hors dépôt de garantie, le chiffrage cumulé, cautions et GAPD, pour l'ensemble des locataires est de 739.157.00 euros.

### 3.12 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 11 000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

### 3.13 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droits de 68 061 000 euros.

### 3.14 AUGMENTATION DE CAPITAL

Sur l'exercice 2019, il a été souscrit 62.060 parts et remboursé 27 391 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2019 s'élève ainsi à 58 380 800,00€, divisé en 291 904 parts sociales de 200€ de valeur nominale.

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE  
 Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>DETAIL DE L'ACTIF</b>		
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
Bâtiments	63 556 018,70	49 072 640,00
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
	<b>63 556 018,70</b>	<b>49 072 640,00</b>
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES</b>		
Locataires débiteurs	-	-
Charges à régulariser	27 389,20	21 860,96
Factures à établir	14 316,58	6 809,23
	<b>41 705,78</b>	<b>28 670,19</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
T.V.A. déductible	1 860,68	4 851,80
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	110 492,00	2 221 474,00
T.V.A. sur factures à recevoir	5 500,00	5 500,00
Produits à recevoir	14 655,00	12 805,14
Notaire	-	-
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	-	-
	<b>132 507,68</b>	<b>2 244 630,94</b>
<b>DISPONIBILITES</b>		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	7 593 230,04	7 738 065,62
	<b>7 593 230,04</b>	<b>7 738 065,62</b>

DETAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE  
Au 31 Décembre 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>DETAIL DU PASSIF</b>		
<b>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS</b>		
Provision antérieure	65 000,00	65 000,00
Reprise de la période	-	-
Reprise pour le transfert s/RAN	-	-
Dotation de la période	-	-
Provision fin de période	<b>65 000,00</b>	<b>65 000,00</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>		
Provision antérieure	-	-
Reprise de la période	-	-
Dotation de la période	-	-
Provision fin de période	-	-
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Dépôts de garantie - locataires	232 663,22	377 535,60
Découvert BFCC autorisé	-	-
Découvert PALATINE autorisé	-	-
Emprunt	5 000 000,00	-
Intérêts courus	11 833,34	-
	<b>5 244 496,56</b>	<b>377 535,60</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Rémunération de la gérance	1 602,58	587,28
Fournisseurs d'exploitation	-	-
Factures non parvenues	43 000,00	43 000,00
Locataires créditeurs	-	1 777,88
Avoirs à établir	-	4,80
Charges à régulariser	8 267,69	-
	<b>52 870,27</b>	<b>45 369,96</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
T.V.A. à payer	-	-
T.V.A. collectée sur créances locataires	6 536,85	97 970,47
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	-	-
C.R.L.	-	-
Charges d'Etat à payer	127 991,78	15 926,60
Charges à payer	-	-
Solde notaire	-	-
Associés dividendes à payer	789 236,36	752 954,00
	<b>923 764,99</b>	<b>866 851,07</b>

DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT  
 Au 31 Décembre 2019

PRODUITS	31/12/2019	31/12/2018
<b>CHARGES REFACTUREES</b>		
Refacturation taxes foncières	144 856,20	149 660,20
Refacturation taxe sur les bureaux	4 775,10	4 704,60
Diverses refacturations	-	-
Provisions sur charges	34 599,58	30 222,58
	<b>184 587,38</b>	<b>184 587,38</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Refacturations privées assujetties à TVA	-	-
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers (chèques prescrits, écart provisions N-1)	3 788,38	7 992,88
Condamnation locataire art. 700	-	-
	<b>3 788,38</b>	<b>7 992,88</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES</b>		
Indemnités d'assurance	19 317,00	-
<b>TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	1 397 901,54	1 607 034,65
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	1 034 861,00	255 644,76
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	-	-
	<b>2 432 762,54</b>	<b>1 862 679,41</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS</b>		
Produits divers - indemnité de déspecialisation	-	-
Dégrèvement taxe foncière	69,90	-
Reprise de provision sur risque exceptionnel	-	-
	<b>69,90</b>	<b>-</b>

*DETAIL DES COMPTES DE RESULTAT*  
*Au 31 Décembre 2019*

CHARGES	31/12/2019	31/12/2018
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Dépenses d'entretien	16 995,95	3 683,00
	<b>16 995,95</b>	<b>3 683,00</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Impôts fonciers non récupérables	-	-
Taxes sur les bureaux non récupérables	-	-
Provisions pour charges sur lots vacants	-	-
Assurance	-	-
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
	-	-
<b>COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION</b>		
	<b>230 394,94</b>	<b>162 271,85</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires de commissaire aux comptes	11 000,00	10 500,00
Honoraires d'expertises	18 540,00	14 000,00
Honoraires dépositaire	7 125,00	7 500,00
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Honoraires d'avocats	3 850,00	1 330,00
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	17 948,06	2 687,26
Information des associés (rapports annuels / documentations)	7 862,43	884,00
Déplacements, missions, réceptions	1 680,33	1 719,45
TVA non récupérable	-	-
C.V.A.E.	19 376,00	9 523,00
Rémunération du conseil	10 000,00	10 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	1 197,52	854,10
Services bancaires	198,16	124,53
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Autres charges	81,28	1 151,36
	<b>Sous total 1</b>	<b>98 858,78</b>
	<b>98 858,78</b>	<b>60 273,70</b>
<b>FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION</b>		
Frais d'acquisition	1 034 861,00	255 644,76
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions de souscriptions	1 397 901,54	1 607 034,65
	<b>Sous total 2</b>	<b>1 862 679,41</b>
	<b>2 432 762,54</b>	<b>1 862 679,41</b>
	<b>Total 1+2</b>	<b>1 922 953,11</b>
	<b>2 531 621,32</b>	<b>1 922 953,11</b>
<b>AUTRES CHARGES FINANCIERES</b>		
Autres charges financières	-	-
<b>DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-
Dotations amortissement droit d'occupation	-	-
	-	-
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION</b>		
Dotations amortissement frais acquisition	-	-
Dotations amortissement frais émission emprunts	6 487,64	6 487,64
	<b>6 487,64</b>	<b>6 487,64</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES</b>		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Dotations provisions pour charges	-	-
	-	-

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.  
A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15 JUIN 2020

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 2019.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion en date du 15 avril 2020, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 de votre SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE.

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

Notre SCPI a, au cours de l'exercice 2019, enregistré la souscription de 62 060 parts au nominal de 200 € et le retrait de 27 391 parts. Foncia détenant 27 000 parts a cédé 100 % de ses parts au cours de l'année 2019.

Par conséquent, le capital social de FONCIA CAP'HEBERGIMMO a été augmenté de 34 669 parts au nominal de 200 €, soit 6 933 800 €. Le capital de notre SCPI est ainsi de 58 380 800 € au 31 décembre 2019, en augmentation de 13,5 % par rapport à celui du 31 décembre 2018.

Notre SCPI a acquis en date du 15 mai 2019, 4.752,65 m<sup>2</sup> d'un hôtel à Ferney Voltaire pour un montant de 14 471 139 €.

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 15 actifs immobiliers d'une surface totale de 34 066,98 m<sup>2</sup>, représentant un prix de revient total figurant au bilan pour 63 556 019 €, en augmentation de 29,5 % par rapport au 31 décembre 2018.

L'acquisition de Ferney Voltaire de 14 471 139 € a été financée par l'augmentation de capital prime d'émission incluse, l'emprunt bancaire de 5 000 000 € et le solde par prélèvement sur la trésorerie.

Le montant des loyers facturés en 2019 ressort à 3 676 264 € contre 2 508 307 € au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 46,6 %.

## III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2019 s'élève à 3.260.077,94 € contre 2.256.506,78 € en 2018, soit un résultat de 12,52 € par part pour 260.370 parts en jouissance.

Le revenu distribué pour l'exercice 2019 est de 12,48 € par part, pour une part en jouissance toute l'année. Le résultat de l'exercice 2019, permet après affectation du report à nouveau existant au 31 décembre 2018 et de la distribution du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire, de porter le report à nouveau à 62.243,85 € soit 0,21 € par part.

## IV. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

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

## V. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance a exercé sa mission de contrôle et de surveillance dans les conditions normales prévues par les statuts et les lois en vigueur.

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 Mixte.

En ma qualité de Président du Conseil de Surveillance et au nom de tous les membres du Conseil, je prends la liberté de faire un écart par rapport au contexte juridique de ce rapport pour témoigner à Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER - Directrice Générale - notre reconnaissance pour les services rendus aux SCPI de Foncia et à l'univers des SCPI en général. C'est avec professionnalisme, implication, conviction que Danielle a conduit sa carrière dans ce monde des SCPI.

Merci Danielle.

Pour le Conseil de Surveillance  
**SC La Perrière**  
**Représentée par Monsieur Joël MAITRE**  
*Le Président*

# Révision Conseil Audit Expertise

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 2019

### SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 58 380 800 € au 31 décembre 2019  
Siège Social : 9 rue de Téhéran – 75008 PARIS

Aux Associés de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée lors de la constitution de votre SCPI, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion lors du Conseil de Surveillance du 15 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

##### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé au début de l'annexe des comptes annuels relatif aux événements postérieurs à la date de clôture concernant les incidences de la crise sanitaire liée au Covid-19.

#### JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 15 avril 2020 et dans les autres documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

#### RESPONSABILITES DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion le 15 avril 2020.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 28 avril 2020

**Révision Conseil Audit Expertise**

Commissaire aux Comptes  
Madame **Hélène LEROY**

# Révision Conseil Audit Expertise

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 2019

### SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 58 380 800 € au 31 décembre 2019  
Siège Social : 9 rue de Téhéran – 75008 PARIS

Aux Associés de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Avec ASSURIMO – société appartenant au groupe FONCIA**

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

##### **Avec Foncia Pierre Gestion**

Dans le cadre de la variabilité du capital, 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 2019 s'élève à la somme de 1.397.901,54 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

Par ailleurs, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la Société FONCIA PIERRE GESTION correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs d'immeubles.

Cette rémunération s'élève à 230.394,94 euros hors taxes pour l'exercice 2019 et correspond à 6 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Fait à Paris, le 28 avril 2020

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

## RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE

### Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

#### 1<sup>ère</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 58 380 800,00 euros, composé de 291 904 parts sociales au nominal de 200 euros.

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

### Approbation de l'affectation du résultat 2019

#### 2<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de **3 260 077,94 €** de la manière suivante :

<b>Résultat de l'exercice 2019</b>	<b>3 260 077,94 €</b>
Report à nouveau	110 344,72 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	14 907,67 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>3 385 330,33 €</b>
<b>Dividende proposé à l'Assemblée Générale</b>	<b>3 323 086,48 €</b>
Report à nouveau après affectation	62 243,85 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'exercice 2019 à 12,48 € 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 comptables, de réalisation et de reconstitution de la société

#### 4<sup>ème</sup> résolution :

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

	de la SCPI	Par part
Valeur comptable	65 040 053,39 €	222,81 €
Valeur de réalisation	69 610 034,69 €	238,47 €
Valeur de reconstitution	81 112 727,53 €	277,87 €

### Rémunération du Conseil de Surveillance

#### 5<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à l'article 25-5 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle, se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 10 000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

### Recours à l'emprunt

#### 6<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 50 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du code Monétaire et Financier.

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

### Acquisition payable à terme

#### 7<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 50 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du code Monétaire et Financier.

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

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

#### 8<sup>ème</sup> résolution :

Conformément à la 9<sup>ème</sup> résolution approuvée lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2019, la présente Assemblée Générale renouvelle pour l'année 2021 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Foncia Cap'Hébergimmo dans l'exercice de leur mandat es qualité, dont la prime 2020 d'un montant de 596,50 € TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, soit un montant de 0,002 € par part, qui sera prise en charge par la SCPI.

### Pouvoirs

#### 9<sup>ème</sup> résolution :

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

### Changement de dénomination de la Société de Gestion

#### 10<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, prend acte du changement de la dénomination de la Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION en AESTIAM à effet du 8 juin 2020 et autorise la société de Gestion à modifier en conséquence l'article 20 des statuts.

Ancienne rédaction :

#### Article 20 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

2<sup>ème</sup> alinéa :

"La Société FONCIA PIERRE GESTION, Société Anonyme au capital de 400 000 €, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Nanterre et dont le siège social est situé 13, avenue Lebrun à Antony (92188) cedex, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée. "

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

Nouvelle rédaction :

#### Article 20 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

2<sup>ème</sup> alinéa :

"La Société AESTIAM, Société Anonyme au capital de 400 000 €, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Paris et dont le siège social est situé 9, rue de Téhéran à Paris (75008), est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée. "

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

### Changement de dénomination de la SCPI

#### 11<sup>ème</sup> résolution :

Consécutivement au changement de nom de la Société de gestion, l'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, approuve le changement de la dénomination de la société FONCIA CAP'HEBERGIMMO en AESTIAM CAP'HEBERGIMMO et autorise la société de Gestion à modifier les articles 3, 6 et 23 des statuts et réaliser toutes les formalités subséquentes.

Ancienne rédaction :

#### Article 3 - DENOMINATION

"La Société a pour dénomination FONCIA CAP'HEBERGIMMO"

Nouvelle rédaction :

#### Article 3 - DENOMINATION

"La Société a pour dénomination AESTIAM CAP'HEBERGIMMO"

Ancienne rédaction :

#### 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 reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

#### Article 6 - CAPITAL SOCIAL

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

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

Ancienne rédaction :

#### Article 23 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

2<sup>ème</sup> alinéa :

"La société FONCIA CAP'HEBERGIMMO supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :"

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

Nouvelle rédaction :

#### Article 23 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

2<sup>ème</sup> alinéa :

"La société AESTIAM CAP'HEBERGIMMO supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :"

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

### Modification de l'article 4 des statuts

#### 12<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion, prend acte du transfert de siège social réalisé par la Société de Gestion avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2019, et décide de modifier en conséquence l'article 4 des statuts « SIEGE SOCIAL » comme suit :

Ancienne rédaction :

#### Article 4 - SIEGE SOCIAL

"Le siège social est fixé au 13 avenue Lebrun - ANTONY Cedex (92188).

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."

Nouvelle rédaction :

#### Article 4 - SIEGE SOCIAL

"Le siège social est fixé au 9 rue de Téhéran - PARIS (75008).

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."

### Modification du capital statutaire maximum

#### 13<sup>ème</sup> résolution :

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de porter le capital social statutaire maximum de 100 000 000 euros à 160 000 000 euros soit 800 000 parts de 200 euros. L'article 8 des statuts est modifié en conséquence.

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 cent millions (100 000 000) d'euros, par la création de cinq cent mille (500 000) parts (en ce compris les quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts souscrites par les fondateurs) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé."

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

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 cent soixante millions (160 000 000) d'euros, par la création de huit cent mille (800 000) 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 31 des statuts

#### **14<sup>ème</sup> résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, décide de préciser les conditions de répartition des bénéfices en présence de titres démembrés et de modifier en conséquence l'article 31 des statuts « REPARTITION DES RESULTATS » comme suit :

Ancienne rédaction :

#### Article 31 - REPARTITION DES RESULTATS

"Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission."

Nouvelle rédaction :

#### Article 31 - REPARTITION DES RESULTATS

"Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et compte tenu de la date d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

En présence de titres démembrés, le bénéfice social courant correspondant aux bénéfices courants et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra à l'usufruitier ; le bénéfice exceptionnel correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés reviendra au nu-proprétaire.

La Société et la Société de Gestion seront valablement libérées du paiement des dividendes par leur versement :

- à l'usufruitier en cas de versement du bénéfice social courant, à charge pour lui d'en verser tout ou partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire conclue entre eux ;
- au nu-proprétaire en cas de versement du bénéfice exceptionnel à charge pour lui d'en reverser tout ou partie à l'usufruitier en cas de convention contraire conclue entre eux ;

ceci sans que la Société ou la Société de Gestion ne puissent être recherchées à quelque titre que ce soit."

### Pouvoirs

#### **15<sup>ème</sup> 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.



## A

**Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP) :** Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

**Agrément SCPI :** Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

**Acompte sur dividende :** Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

**Arbitrage :** Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

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

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

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

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

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

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

## B

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

## C

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## D

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

**Démembrement de propriété :** Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

**Dépositaire :** Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion ainsi que le suivi du passif.

**Directive AIFM :** Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

**Dividende :** Part du résultat distribué par une société pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

**DVM :** Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la notion de "Rendement" a été remplacée par celle de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire de l'année « n » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

## E

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

## F

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

## G

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

## I

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

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

## M

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

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

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

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

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

## N

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

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

## P

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

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

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

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

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





**FONCIA  
CAP'HEBERGIMMO**

**Société Civile de  
Placement Immobilier**  
à capital variable de 58 380 800 €  
au 31 décembre 2019

RCS Paris n° 793 062 993

Siège social :  
9 rue de Téhéran  
75008 PARIS

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



