

Chère Associée, cher Associé,

Comme vous avez pu le lire dans la rubrique « Argent » du mensuel « Le Particulier » du mois de Mai 2014 destiné aux placements en parts de SCPI, la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO fait partie d'une nouvelle génération de SCPI dite « SPECIALISEE », dont la thématique porte sur l'hébergement de différentes natures (résidences étudiantes, résidences séniors, hôtels / séminaire etc...).

Avec FONCIA CAP'HEBERGIMMO, Foncia Pierre Gestion démontre par cette innovation son dynamisme.

Au cours du 1^{er} trimestre 2014, 6.055 parts ont été souscrites.

Depuis sa création, FONCIA CAP'HEBERGIMMO compte déjà plus de 380 associés et 27.624 parts. Les associés des SCPI gérées par Foncia Pierre Gestion ont été nombreux à souscrire et nous tenions à les remercier de la confiance qu'ils nous témoignent.

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

Soyez assurés que nous œuvrons pour le meilleur développement de votre SCPI.

Mes collaboratrices et moi-même restons à votre entière disposition et à votre écoute au 01.55.52.53.16

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Compte tenu des modifications statutaires relatives à l'entrée en vigueur de la directive « AIFM » et de la mise en conformité de certains articles des statuts, nous vous informons que l'Assemblée Générale de cette année sera une Assemblée Générale Mixte qui se tiendra le **30 Juin 2014 à 9 heures 30** au 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY.

Nous comptons sur chacun d'entre vous pour nous retourner votre bulletin de vote signé afin d'obtenir le quorum nécessaire, qui je vous le rappelle est de 50 %, et ainsi éviter les frais supplémentaires d'une deuxième Assemblée.

1 Caractéristiques

Type de SCPI	SCPI à capital variable
Siège Social	13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY
Date de création	15 Mai 2013
N° d'immatriculation au RCS	793 062 993 RCS Nanterre
Echéance statutaire	99 ans
Capital initial	815 000 €
Capital statutaire maximum	34 000 000 €
Capitaux collectés au 31/12/2013	5 309 750,00 €
Visa AMF	SCPI n°13-16 du 11 juin 2013

CONTACT

Service Commercial :
Monica DA COSTA

Service Associés :
Nadège LETOUR

Tel. : 01.55.52.53.16

Fax. : 01.55.52.52.51

E-mail : scpi@foncia.fr

Site internet : Foncia.com

2 Situation du Capital

Capital autorisé : 170 000 parts soit 34 000 000,00 €

	Au 31 décembre 2013		Au 31 mars 2014
Capital nominal	4 313 800,00 €	Capital nominal	5 524 800,00 €
Capitaux collectés	5 309 750,00 €	Capitaux collectés	6 823 500,00 €
Capitalisation *	5 392 250,00 €	Capitalisation *	6 906 000,00 €
Nombre d'associés	329	Nombre d'associés	388
Nombre de parts	21 569	Nombre de parts	27 624
		Nombre d'immeuble	1
		Surface totale	2 148 m ²
		Loyers quittancés du 31/01/2014 au 31/03/2014	45 913,33 €

* nombre de part par le prix de souscription en vigueur

3

Prix de souscription

	Au 8 juillet 2013
Prix de souscription d'une part :	250,00 Euros
Nominal :	200,00 Euros
Prime d'émission :	50,00 Euros
Valeur de retrait :	228,50 Euros
Début de jouissance :	Premier jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement
Notice publiée au BALO	1 ^{er} juillet 2013
La note d'information a reçue de l'Autorité des marchés financiers :	Le Visa SCPI n° 13-16 du 11 juin 2013

Rappel Exercice 2013 (12 mois)	Prix de souscription moyen pondéré	Du 01/01/14 au 31/03/14 3 mois
246,18 €		250,00 €

4

Mouvements trimestriels

	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS – ANNEE 2014		Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits enregistrées	Souscriptions enregistrées	
1 ^{er} trimestre 2014	0	6 055	6 055

5

Distribution des revenus et performances

5-1 / Distribution des revenus :

Les dividendes font l'objet de 4 versements au cours de l'année : 3 acomptes trimestriels et le solde déterminé à la clôture de l'exercice.

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire et prélèvements sociaux
1 ^{er} trimestre 2014	2,40 €	--	--

5-2 / Performances :

Votre SCPI a été créée le 8 juillet 2013, n'ayant pas une année d'existence, les indicateurs relatifs à la variation du prix moyen de la part et le taux de rentabilité interne ne sont pas pertinents sur la période écoulée.

	2013
(1) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de la période de mise en jouissance des parts souscrites	2,70 €
(2) Prix de souscription au 31/12/2013	250 €
*Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription au 31/12/13 = (1) x 4 / (2)	4,32 %
(1) Dividende brut avant prélèvement libératoire au titre de la période de mise en jouissance des parts souscrites	2,70 €
(3) Prix de souscription moyen pondéré depuis la création de la SCPI	246,18 €
*Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription de souscription moyen pondéré depuis la création de la SCPI (DVM) = (1) x 4 / (3)	4,39 %

* Ce taux est une donnée indicative calculée sur une année, sachant que les parts de FONCIA CAP'HEBERGIMMO bénéficiant du dividende (1) n'ont qu'un trimestre de jouissance.

** ND : non déterminé

6

Situation Locative

Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m ²	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
Néant				
Total des surfaces vacantes (m ²)				

Patrimoine

Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m ²	Prix net vendeur
Aucune Vente / Cession sur ce trimestre				

Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition HD
31/01/2014	Bassin d'Arcachon – 1 avenue des Loisirs - Lotissement du bâton rouge 33470 Gujan-Mestras	Hôtel B&B	2 148 m ²	4 450 000 €

Engagement :

Date	Adresse	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition HD	Acte signé le
Aucun engagement ce trimestre					

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est déterminé par la division :

- (i) du montant des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers,
 - (ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.
- Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Taux d'occupation financier	Au 31/12/2013	Au 31/03/2014
	SV*	100 %

SV* : sans valeur, car aucun actif au 31 décembre 2013

Fiscalité

Les SCPI relèvent du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts qui institue la transparence fiscale de l'imposition des revenus. Chaque associé sera imposé suivant sa fiscalité propre, à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, à hauteur de sa quote-part dans la SCPI. Les revenus de parts de SCPI sont constitués de revenus fonciers et éventuellement de revenus financiers.

Revenus Fonciers :

Les revenus fonciers des SCPI peuvent être imposés soit aux frais réels, soit selon le régime dit « micro-foncier ».

1/ Frais réels

Les revenus fonciers perçus, après abattement des charges déductibles liées au bien acquis (travaux d'entretien, frais de gérance, intérêts d'emprunts, etc.), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. S'y ajoutera l'assujettissement aux prélèvements sociaux.

2/ Le régime dit « Micro-Foncier »

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, **peuvent depuis la déclaration de revenus 2003, bénéficier du régime fiscal du micro foncier**. L'abattement depuis 2006 est ramené à 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

La Société de gestion détermine pour chaque associé le montant du revenu net imposable et lui adresse un relevé individuel.

Revenus Financiers :

Il est rappelé que la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance est placée en certificat de dépôt négociable (CDN), à l'exclusion de tout autre type de placement.

A compter du 1^{er} janvier 2013, le prélèvement libératoire est supprimé et remplacé par un prélèvement obligatoire non libératoire de 24 %. Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense du prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

Attention pour l'année fiscale 2015 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu » devra nous être retournée avant le 30 novembre 2014

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 15,5 %, ceux-ci, sont retenus à la source au moment de leur versement, ils concernent les résidents et les non-résidents.

Nous vous rappelons que ce prélèvement ne s'applique qu'aux produits financiers étant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

Déclaration de l'impôt de solidarité sur la fortune :

Conformément aux dispositions de l'article 885 S du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placements immobiliers imposables au titre de l'impôt de solidarité sur la fortune doivent faire figurer sur leur déclaration les parts de SCPI qu'ils détiennent pour leur valeur vénale ou valeur d'échange net vendeur. **Valeur ISF au 31 décembre 2013 : 228,50 €**

Demande de retrait

FONCIA CAP'HEBERGIMMO étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité. Toute demande de retrait ou de cession doit être adressée à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la copie du bulletin de souscription d'origine et de la copie de votre (vos) carte(s) d'identité.

Leur inscription est effectuée dès réception sur le registre des demandes de retrait et elles 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.

1- Conformément à l'article 9 des statuts, il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur soit 250 euros diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 8,6 % TTC soit 21,50 € TTC pour un taux de TVA de 20 %, soit une valeur de retrait à la date de la présente note de **228,50 € par part**.

2- Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

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

- information de l'AMF par la société de gestion ;
- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L 214-115 du Code Monétaire et Financier.

Un droit fixe de 100 € HT est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Cession de gré à gré :

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 % depuis le 1^{er} janvier 2006 et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 euros HT 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-M-SD « déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérances immobilière » si il y a lieu.

Transferts divers :

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 100 € HT seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...). Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts transférées.