

Chère Associée, Cher Associé,

La fin du 2^{ème} trimestre a été marquée par l'entrée en vigueur de la directive AIFM qui encadre au niveau européen la gestion des fonds d'investissements alternatifs, dont les produits immobiliers et les SCPI.

Votre Société de Gestion, **Foncia Pierre Gestion, a obtenu l'agrément AIFM en date du 11 juillet 2014**. Nous poursuivons désormais notre développement en accord avec la nouvelle directive européenne.

Depuis sa création, FONCIA CAP'HEBERGIMMO compte déjà près de 500 associés et 47.000 parts.

Après l'acquisition de l'Hôtel B&B de 2.148 m² situé dans le bassin d'Arcachon en date du 31 janvier 2014 exploité par le groupe B&B Hôtel depuis début 2013, nous sommes heureux de vous annoncer que vous SCPI vient de réaliser un deuxième investissement portant sur l'acquisition en VEFA de courte durée, d'un actif situé dans Le Domaine du château de CELY et exploité par « Châteauform », spécialiste dans la gestion de demeures d'exceptions dédiées exclusivement à l'organisation et à l'hébergement de séminaires d'entreprises, avec un bail ferme de 12 ans renouvelable.

Grâce à cet investissement nous pouvons d'ores et déjà vous confirmer **qu'il sera versé au titre de l'année 2014, un dividende de 12,51 euros par part en jouissance sur toute l'année, soit un taux de rendement de 5 %** pour la première année d'existence de Foncia Cap'Hébergimmo.

La fin du troisième trimestre 2014 a été marquée par la participation de l'équipe commerciale de Foncia Pierre Gestion à la 21^{ème} édition de la convention annuelle des professionnels du patrimoine au centre des Congrès de Lyon afin de mettre en valeur notre activité et notre savoir faire en gestion de SCPI. Durant ces deux jours, l'objectif était double, d'une part augmenter la visibilité de la société Foncia Pierre Gestion auprès des différents acteurs du secteur et d'autre part d'établir de nouveaux contacts avec des professionnels de la gestion patrimoniale.

Le stand de Foncia Pierre Gestion dont vous trouverez ci-dessous quelques photos, a attiré un nombre important de visiteurs et a permis à l'équipe commerciale de prendre un grand nombre de nouveaux contacts avec des conseillers en investissement financier en vue de mettre en place de nouveaux partenariats de distribution et ainsi élargir les horizons de collecte de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO.



Foncia Pierre Gestion participe à d'autres manifestations pour promouvoir plus largement Foncia Cap'Hébergimmo, notamment le « **salon du Particulier** » le **16 octobre 2014** à l'espace Eurosite au 28 avenue Georges V à PARIS 8^{ème}. Cette journée est destinée aux particuliers désireux de placer au mieux leur épargne.

Nous serons également présents le **27 novembre 2014** sur « **le Rendez-vous de votre argent** » au Novotel Montfleury 25 avenue Beauséjour à CANNES organisé par Mieux Vivre Votre Argent.

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

Communication Electronique :

Comme nous l'avons évoqué lors de l'Assemblée Générale de votre SCPI en Juin dernier, nous avons désormais la possibilité de recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal, pour les associés dont on aura recueilli au préalable l'accord écrit.

Les associés concernés devront retourner le formulaire ci-joint afin de nous transmettre leur adresse électronique (et sa mise à jour le cas échéant) avant le 31 décembre 2014 pour une mise en place au 1^{er} semestre 2015.

Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, le retour à l'envoi par voie postale.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire au 01.55.52.53.16.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

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	55 000 000 €
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 : 275 000 parts soit 55 000 000,00 €

	Au 31 Décembre 2013	Au 31 Mars 2014	Au 30 Juin 2014	Au 30 Septembre 2014
Capital nominal	4 313 800,00 €	5 524 800,00 €	6 105 400,00 €	9 412 600,00 €
Capitaux collectés	5 309 750,00 €	6 823 500,00 €	7 549 250,00 €	11 683 250,00 €
Capitalisation *	5 392 250,00 €	6 906 000,00 €	7 631 750,00 €	11 765 750,00 €
Nombre d'associés	329	388	419	468
Nombre de parts	21 569	27 624	30 527	47 063
Nombre d'immeubles		1	1	2
Surface totale		2 148 m²	2 148 m²	5 710,37 m²
Loyers quittancés		45 913,33 € du 01/01/14 au 31/03/14	114 974,59 € du 01/01/14 au 30/06/14	184 035,85 € du 01/01/14 au 30/09/14

* nombre de parts par le prix de souscription en vigueur

3

Prix de souscription

	Au 8 juillet 2013
Prix de souscription d'une part :	250,00 €
Nominal :	200,00 €
Prime d'émission :	50,00 €
Valeur de retrait	228,50 €
Début de jouissance :	Premier jour du 3 ^{ème} mois 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)	Du 01/01/14 au 30/06/14 (6 mois)	Du 01/01/14 au 30/09/14 (9 mois)
246,18 €		250,00 €	250,00 €	250,00 €

4

Mouvements trimestriels

	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS - ANNÉE 2014		Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits enregistrées	Souscriptions enregistrées	
1 ^{er} trimestre 2014	0	6 055	6 055
2 ^{ème} trimestre 2014	60	2 963	2 903
3 ^{ème} trimestre 2014	0	16 536	16 536

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 €	--	--
2 ^{ème} trimestre 2014	2,40 €	0,02 €	0,05 €
3 ^{ème} trimestre 2014	3,00 €	0,004 €	0,009 €

Revenu prévisionnel 2014	12,51 €
--------------------------	---------

5-2 / Performances :

Votre SCPI a ouvert son capital le 8 juillet 2013, les indicateurs relatifs à la variation du prix de la part et le taux de rentabilité interne ne sont pas pertinents sur la période écoulée.

	2013	2014
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de la période de mise en jouissance des parts souscrites	2,70 €	ND**
(2) Prix de souscription au 31/12/2013	250 €	ND
(1) Dividende brut prévisionnel 2014 avant prélèvement obligatoire non libératoire		12,51 €
(2) Prix de souscription moyen pondéré du 01/01/2014 au 30/09/2014		250 €
*Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription (pour 2013 = (1) x 4 / (2))	4,32 %	5,00 %
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de la période de mise en jouissance des parts souscrites	2,70 €	ND
(3) Prix de souscription moyen pondéré depuis la création de la SCPI	246,18 €	ND
*Taux de distribution exprimé sur une année pleine et entière sur le prix de souscription moyen pondéré depuis la création de la SCPI (DVM) = (1) x 4 / (3)	4,39 %	ND

* Pour 2013 : 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 m²	Relouée le	Taux de vacance sur la surface totale
Néant				
Total des surfaces vacantes (m²)				

7

Patrimoine

Vente / Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m²	Prix net vendeur
Aucune Vente / Cession sur ce trimestre				

Acquisition en VEFA :

Date	Adresse	Nature	Surface en m²	Prix d'acquisition HD
09/09/2014	Le Domaine du Château de Cely	Organisation séminaire / réunion / formation / événement	3 562,37	10 010 000 €

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	Au 30/06/2014	Au 30/09/2014
	SV*	100 %	100 %	100 %

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

8

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 €**

9

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, accompagnée 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 (à majorer du taux de TVA en vigueur) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

10

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 (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-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière » si il y a lieu.

Transferts divers :

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

La note d'information de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO a reçu de l'AMF le Visa SCPI n°13-16 en date du 11 juin 2013

Siège social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY

Société de Gestion de Portefeuille : FONCIA PIERRE GESTION 13, avenue Lebrun 92188 ANTONY Cedex – Tél : 01.55.52.53.16 – Fax : 01.55.52.52.51

Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014