

Chère Associée, Cher Associé,

Le 19 décembre 2013, les associés de la SCPI ont été convoqués en Assemblée Générale Mixte au 13 avenue Lebrun à Antony 92188.

Nous tenons à les remercier de leur forte participation à cette Assemblée Générale.

Les 166 associés présents, représentés et votant par correspondance, portant 12.587 parts sociales et représentant 72,31 % du capital se sont exprimés sur les résolutions à caractère extraordinaire et ordinaire.

Les associés ont voté en faveur de toutes les résolutions à une large majorité, plus de 95 %.

La fin du 4^{ème} trimestre 2013 a été marquée par le changement de dénomination sociale de votre SCPI Foncia Cap'Immo, devenue Foncia Cap'Hébergimmo suite à l'assemblée générale.

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

Au 31 décembre 2013, Foncia Cap'Hébergimmo compte déjà plus de 300 associés et 21 569 parts. Nous sommes heureux de vous annoncer que votre SCPI a réalisé son premier investissement dont la signature de l'acte est intervenue le 31 janvier 2014. Celui-ci porte sur un hôtel B&B de 2 148 m², situé dans le bassin d'Arcachon et exploité par le groupe B&B Hôtels depuis début 2013. Le bail est d'une durée de 12 ans fermes renouvelable.

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

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

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

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition et à votre écoute 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	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 Associés
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 30 Septembre 2013	Au 31 Décembre 2013
Capital nominal	2 622 000,00 €	4 313 800,00 €
Capitaux collectés	3 195 000,00 €	5 309 750,00 €
Capitalisation *	3 277 500,00 €	5 392 250,00 €
Nombre d'associés	222	329
Nombre de parts	13 110	21 569

* 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	228,505 €
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

4

Mouvements trimestriels

	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS - ANNÉE 2013		Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits enregistrées	Souscriptions enregistrées	
3 ^{ème} trimestre 2013	0	4 125 (membres fondateurs)	13 110
	0	8 985 (depuis le 8 juillet 2013)	
4 ^{ème} trimestre 2013	0	8 459	8 459

5

Distribution des revenus et performances

5-1 / Distribution des revenus :

Au cours des années à venir, les dividendes feront l'objet de 4 versements dans l'année : 3 acomptes trimestriels et le solde déterminé à la clôture de l'exercice.

Période	Acompte par part	Prélèvements sociaux	Prélèvement forfaitaire libératoire et prélèvements sociaux
3 ^{ème} trimestre 2013	Compte tenu du délai de jouissance des parts, les parts émises au cours du 3 ^{ème} trimestre 2013 ne portent pas jouissance sur ce trimestre		
4 ^{ème} trimestre 2013	2,70 €	0,042 €	0,108 €

5-2 / Performances :

Votre SCPI a été créée le 8 juillet 2013, n'ayant pas une année d'existence, les indicateurs relatifs au taux de distribution sur valeur de marché, 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	2,50 €
*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 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.

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)				

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
------	---------	--------	---------------------------	-----------------------

Aucune acquisition sur ce trimestre

Engagement :

Date	Adresse	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition HD	Acte signé le
29/11/2013	Bassin d'Arcachon - 1, avenue des Loisirs Lotissement du Bâton Rouge - 33470 Gujan-Mestras	Hôtel B&B	2 148 m ²	4 450 000 €	31/01/2014

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 30/09/2013	Au 31/12/2013
	SV*	SV*

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 1er 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 2014 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu » devra nous être retournée avant le 15 Mars 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.

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 carte 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 8,598 % TTC soit 21,495 € TTC pour un taux de TVA de 19,6 %, soit une valeur de retrait à la date de la présente note de **228,505 € par part**.

A partir du 1er janvier 2014 : 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 1er 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.

Transferts divers :

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 100 € HT soit 119,60 € TTC (au taux de TVA de 19,6 %) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts résultant d'une succession. Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts transférées.

A partir du 1er Janvier 2014 : les frais de dossier forfaitaire seront d'un montant de 100 € HT soit 120 € TTC (au taux de TVA à 20 %).

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

Agrément COB devenue AMF n°95-30 en date du 24 avril 1995