

Chère Associée, Cher Associé,

Au 31 décembre 2014, Foncia Cap'Hébergimmo compte près de 500 associés et 63.979 parts.

Cette année 2014 a été marquée par deux investissements importants, le premier en janvier exploité par le groupe B&B Hôtel, et le second en septembre portant sur 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.

Ces deux investissements ont un bail d'une durée de 12 ans ferme conformément à notre politique d'investissement.

Nous sommes heureux de vous annoncer que notre objectif de rendement pour la première année d'activité de Foncia Cap'Hébergimmo à 5 % a été réalisé, par le versement d'un dividende annuel de 12,51 euros par part

Compte tenu des performances de votre SCPI et de la qualité de ses actifs, nous ne pouvons que vous conseiller de souscrire de nouveau, pour que la collecte nous permette de continuer les investissements afin de voir grandir Foncia Cap'Hébergimmo tout en préservant un objectif de distribution à hauteur de 5 %.

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

* (revenu 2014 / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2014 de 250 €)

Action de Communication :

Au cours du dernier trimestre 2014, l'équipe commerciale de Foncia Pierre Gestion par ses actions de communication continu de promouvoir votre SCPI auprès des épargnants.

En octobre, elle a participé à la journée organisée par le magazine « Le Particulier » sur la thématique « Comment développer et faire fructifier votre patrimoine en 2015 » qui a rassemblé plus de 1.200 visiteurs. L'intervention de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER lors de la conférence plénière a suscité énormément d'intérêt.

En novembre, elle a participé à une nouvelle édition de la journée 100% patrimoine organisée par le magazine « Mieux Vivre Votre Argent » à CANNES. Cette édition a accueilli près de 400 personnes venues écouter les conseils de professionnels sur les thèmes de la gestion de patrimoine, de la prévoyance, de l'immobilier, de la gestion collective et de l'assurance vie.

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER, est intervenue sur la conférence « SCPI : les 5 % de rendement sont-ils tenables ? » animée par Jean-François FILLIATRE, éditorialiste « Mieux Vivre Votre Argent », également connu pour ses chroniques sur BFM radio.

Ces interventions ont remporté un **vif succès** auprès des **particuliers** qui se sont retrouvés **nombreux** sur le stand de Foncia Pierre Gestion.



Journée du Particulier à Paris



Journée Mieux Vivre à Cannes

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 31/12/2014	15 912 250,00 €
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 Décembre 2014
Capital nominal	4 313 800,00 €	12 795 800,00 €
Capitaux collectés	5 309 750,00 €	15 912 250,00 €
Capitalisation *	5 392 250,00 €	15 994 750,00 €
Nombre d'associés	329	495
Nombre de parts	21 569	63 979
Nombre d'immeubles		2
Surface totale		5 710,37 m ²
Loyers quittancés		253 097,11 € du 01/01/14 au 31/12/14

* 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 la part Acquéreur 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)	Du 01/01/14 au 31/12/14 (12 mois)
246,18 €		250,00 €	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
4 ^{ème} trimestre 2014	110	17 026	16 916

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 €
4 ^{ème} trimestre 2014	4,71 €	--	--

Revenu annuel 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 2014 avant prélèvement obligatoire non libératoire		12,51 €
(2) Prix de souscription moyen pondéré de l'année		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

* 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)				

7

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				

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 moyen 2014	Taux d'occupation financier	Au 31/03/2014	Au 30/06/2014	Au 30/09/2014	Au 31/12/2014
100 %		100 %	100 %	100 %	100 %

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 bénéficier du régime fiscal du micro foncier**. L'abattement 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.

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 2016 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site www.foncia.com « rubrique investir », devra nous être retournée avant le 30 novembre 2015.

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 2014 : 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