



SCPI Foncia Cap'Hébergimmo | SCPI à capital variable

Bulletin du 2^{ème} semestre 2019 - Valable du 1^{er} janvier au 30 juin 2020

Nouvelle adresse depuis le 1^{er} juillet 2019 : 9 rue de Téhéran 75008 PARIS

Date de création (RCS)	15 mai 2013
N° d'immatriculation RCS	793 062 993 RCS Paris
Échéance statutaire	99 ans
N° visa AMF	SCPI n°13-16 du 11 juin 2013
Capital statutaire maximum	100 000 000 €
Type de SCPI	Spécialisée
Capital	Variable

CHIFFRES-CLÉS INDICATEURS FINANCIERS		31/12/2018	31/12/2019
Capitalisation		68 167 275 €	77 354 560 €
Capital nominal		51 447 000 €	58 380 800 €
Nombre d'associés		1 216	1 495
Nombre de parts		257 235	291 904
Dernier prix de souscription		265,00 €	265,00 €
Valeur de réalisation		59 364 457,19 €	---
Valeur de reconstitution		68 705 481,08 €	---

INDICATEURS IMMOBILIERS		31/12/2018	31/12/2019
Taux d'occupation financier (TOF)		100 %	100 %
Valeur d'expertise des immeubles HD ⁽¹⁾		50 640 540,00 €	---
Nombre de baux		14	15
Nombre d'immeubles		14	15
Loyers quittancés (Du 01/01/n au ...)		2 508 306,58 €	3 676 264,42 €
Surface totale		29 314,36	34 066,98

Chère Associée, Cher Associé,

Nous avons le plaisir de vous informer que votre SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO poursuit son expansion, et compte au 31 décembre 2019 près de 1.500 associés avec plus de 290.000 parts et affiche une capitalisation de plus de 77 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Aussi, avec une distribution de 12,48 euros par part et un prix de part acquéreur moyen pondéré de 265 euros par part ; votre SCPI atteint, cette année, 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).

Cette année encore, votre SCPI confirme ses performances et affiche au 31 décembre 2019 un taux d'occupation financier de 100 %.

Toujours dans cet objectif, nous vous informons que grâce à l'investissement portant sur l'acquisition (en indivision) de trois hôtels étoilés en Belgique gérés par un acteur de qualité et des baux fermes de 15 ans ; notre SCPI bénéficiera tout au long de l'année 2020 du rendement moyen acte en main de 5,25 % portant sur une enveloppe de l'ordre de 29 millions d'euros, en utilisant l'effet de levier autorisé dans nos statuts.

Enfin, dans le but de promouvoir la visibilité de votre SCPI, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé à plusieurs événements cette année.

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a notamment été interviewée par le magazine « le courrier financier » dans le cadre du sommet BFM Patrimoine 2019 qui se tenait au Palais d'Iena à Paris le 4 décembre 2019. A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a mis l'accent sur les objectifs et les performances futures.

Dans ce même esprit, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a également été interviewée par le magazine TALK TALK MINUTE ; interview au cours de laquelle elle revient sur l'essence et les fondements de votre société de gestion. La vidéo mise en ligne le 15 janvier 2020 est accessible depuis le lien suivant :

<https://www.youtube.com/watch?v=mxtdlrmxycyM&feature=youtu.be>

Assemblée générale annuelle :

Nous informons les porteurs de parts de la SCPI FONCIA CAP HEBERGIMMO que l'Assemblée Générale se tiendra le Lundi 22 juin 2020 à 9h30 dans la salle «PEGUY» au 4 rue du Havre - 75009 PARIS.

Nous vous rappelons que tous les associés ont la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire «Dématérialisation» disponible sur notre site internet www.pierre-gestion.foncia.com, rubrique «nos SCPI».

Information de votre Société de Gestion :

Foncia Pierre Gestion prend son indépendance du groupe Foncia et accélère sa stratégie de croissance avec le soutien du fond de capital-développement Blackfin Capital Partners (Blackin) voir communiqué de presse joint.

Je reste ainsi que toute l'équipe de Foncia Pierre Gestion mobilisée sur la pérenité de nos résultats futurs.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition au 01.55.52.53.16.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

NOUS CONTACTER
Service Associés

Tel. : 01.55.52.53.16

E-mail : scpi@foncia.fr

Site internet : pierre-gestion.foncia.com

Siège social :
9, rue de téhéran 75008 PARIS

Service Commercial
Tel. : 01.42.68.25.98

⁽¹⁾ La valeur vénale au 31 décembre 2019 sera publiée dans le document d'information du 1^{er} trimestre 2020 ainsi que sur le site internet de la société de gestion

◆ Prix de souscription

Prix de souscription d'une part :	265,00 €	Date d'entrée en jouissance :	Le 1 ^{er} jour du 3 ^{ème} mois qui suit la souscription et son règlement.
Nominal :	200,00 €	Notice publiée au BALO :	Le 16 juillet 2018
Prime d'émission :	65,00 €	La note d'information a reçue de l'Autorité des Marchés Financiers le Visa SCPI n°13-16 du 11 juin 2013	
Valeur de retrait :	242,21 €		

◆ Mouvements trimestriels

VARIABLE	Période	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS - ANNEE 2019		Total de parts nouvelles à la clôture
		Offres de retraits enregistrés	Souscriptions enregistrées	
	1 ^{er} trimestre 2019	232	10 914	10 682
	2 ^{ème} trimestre 2019	11 099	13 780	2 681
	3 ^{ème} trimestre 2019	11 060	13 021	1 961
	4 ^{ème} trimestre 2019	5 000	24 345	19 345

◆ Distribution des revenus de l'année 2019 (En € par part en pleine jouissance)

Acompte 1 ^{er} trimestre (versé le 25/04/2019)	3,00 €
Acompte 2 ^{ème} trimestre (versé le 25/07/2019)	3,12 €
Acompte 3 ^{ème} trimestre (versé le 25/10/2019)	3,12 €
Acompte 4 ^{ème} trimestre (versé le 30/01/2020)	3,24 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers ⁽¹⁾ Pour toutes parts souscrites au 31/12/2018 ; prélevé sur la distribution du 4 ^{ème} trimestre	- 0,18 €

⁽¹⁾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.

◆ Distribution et performance des années 2018-2019

(En € par part en pleine jouissance)	2018	2019
Dividende brut au titre de l'année	12,36 €	12,48 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers ⁽¹⁾	-	- 0,18 €
Dividende net perçu au titre de l'année	12,36 €	12,30 €
Prix de part acquéreur moyen pondéré	261,98 €	265,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,72 %	4,71 %
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N-1	250,47 €	261,98 €
Prix de part acquéreur moyen sur l'année N	261,98 €	265,00 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+ 4,59 %	+ 1,15 %

TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) : c'est le rapport entre le dividende brut au titre de l'année n (en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel).

◆ Performances financières - Taux de Rendement Interne (TRI) au 31/12/2019

Le Taux de Rentabilité 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.

TRI 5 ans
4,33 %

Acquisitions du semestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix d'acquisition acte en mains	Rentabilité acte en main
Aucune Acquisition sur ce semestre					

Cessions du semestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix de cession
Aucune Cession sur ce semestre				

L'activité locative du semestre

Le taux d'occupation de votre SCPI étant de 100 %, c'est la raison pour laquelle il n'y a aucune libération ou relocation sur ce trimestre.

Principales relocations

Localisation	Surface relouée

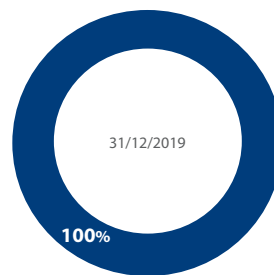
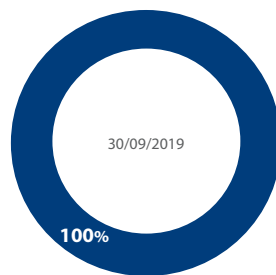
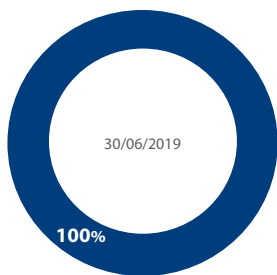
Principales libérations

Localisation	Surface libérée

Activité locative



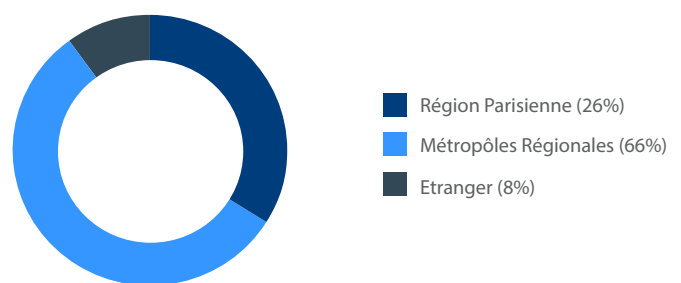
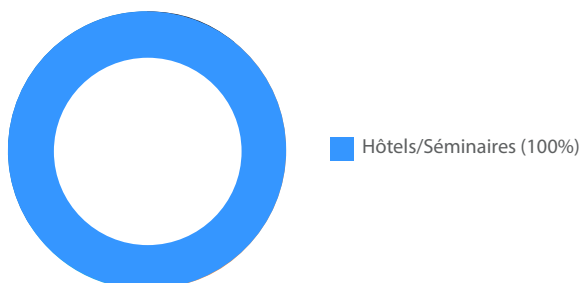
Taux d'occupation financier (TOF)



■ Taux d'occupation financier (Aspim)

Répartition du patrimoine au 31/12/2019

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2018 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



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 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.

Attention pour l'année fiscale 2021 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site pierre-gestion.foncpi.com, devra nous être retournée avant le 30 novembre 2020.

Les produits financiers sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux en vigueur de 17,20 %, 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.

ASSOCIES NON-RESIDENTS

Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résident est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

REVENUS ETRANGERS

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou de crédit d'imposition. FONCIA PIERRE GESTION est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

DÉCLARATION DE 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 Journal Officiel le 31 décembre suivant; l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. Est créé un nouvel impôt, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) qui s'applique à l'ensemble des biens et droits immobiliers. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Valeur IFI résident au 31 décembre 2018 :
202,23 €

Valeur IFI non résident au 31 décembre 2018 :
181,60 €

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 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 à lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation (1 mois).

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 supérieure :

- Depuis le 1^{er} août 2018 : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur 265 euros 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^oe du Code Général des Impôts) et 0,50 % HT (soit 0,60 % TTC au taux de TVA en vigueur), soit une valeur de retrait de 242,21 € 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.

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 » s'il y a lieu.

TRANSFERTS DE PARTS

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 (succession, donation, liquidation de communauté et rupture d'indivision). Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts transférées.

Foncica Pierre Gestion
(depuis le 1^{er} juillet 2019)
9 rue de Téhéran
75008 Paris
Tél : 01.55.52.53.16

Agrément AMF n° GP-14000024
en date du 11 juillet 2014



VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

CONTACTS

Les associés peuvent consulter le site internet de la Société de Gestion (<http://pierre-gestion.foncpi.com>) ou appeler le 01.55.52.53.16 (Service Associés de Foncia Pierre Gestion).

Responsable information :
Madame Monica DA COSTA

DOCUMENTATION

Les statuts, la note d'information, le rapport annuel et bulletin d'information sont disponibles sur <http://pierre-gestion.foncpi.com>

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION N°19.4 –
SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO
2^{EME} SEMESTRE 2019