



# SCPI Foncia Cap'Hébergimmo | SCPI à capital variable

Bulletin trimestriel - 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 - Valable jusqu'au 30/09/2019

**Nouvelle adresse à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019 : 9 rue de Téhéran 75008 PARIS**

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

CHIFFRES-CLÉS INDICATEURS FINANCIERS		31/12/2018	30/06/2019
Capitalisation		68 167 275 €	71 729 670 €
Capital nominal		51 447 000 €	54 135 600 €
Nombre d'associés		1 216	1 363
Nombre de parts		257 235	270 598
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	30/06/2019
Taux d'occupation financier (TOF)		100 %	100 %
Valeur d'expertise des immeubles HD		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 €	1 669 126,84 €
Surface totale		29 314,36	34 066,98

Chère Associée, Cher Associé,

Votre SCPI poursuit son ascension avec une nouvelle acquisition de prestige « La Réserve », signée le 15 mai 2019, située sur le territoire français à Ferney Voltaire (01210) à proximité de l'aéroport de Genève. Il s'agit d'un Hôtel 4 étoiles, d'une surface totale d'environ 3 750 m<sup>2</sup> pour un montant d'acquisition de plus de 15 M€ acte en mains.

La résidence hôtelière bénéficie d'un emplacement exceptionnel avec un accès immédiat à la frontière suisse.

Cette nouvelle acquisition témoigne comme toujours de la volonté de votre Société de Gestion d'œuvrer au mieux afin de vous assurer la pérennité des résultats de votre SCPI.

Dans cet esprit, la Société FONCIA PIERRE GESTION et son équipe commerciale ont participé le 11 juin 2019 au Grand Forum du patrimoine au Palais des Congrès de PARIS, organisé par le magazine Gestion de Fortune et le 2 juillet 2019 aux Assises de la Pierre Papier à PARIS, à l'Hôtel Intercontinental ; manifestation organisée par l'Agefi, durant laquelle notre stand a suscité un vif intérêt de la part des professionnels.

A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé à une conférence sur le thème « Rendement élevé », suivi d'une interview sur radio.immo animée par Fabrice COUSTE.

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Le 14 Juin 2019, les associés de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ont été convoqués en Assemblée Générale Ordinaire au 4 rue du Havre à Paris (75009). Nous tenons à les remercier de leur participation.

Les 360 associés présents, représentés et votant par correspondance, portant ensemble 84 351 parts sociales représentant 31,30 % du capital de la SCPI, se sont exprimés sur les résolutions à caractère ordinaire. Les associés ont voté en faveur de toutes les résolutions à une large majorité soit à plus de 82 %, et ont approuvé entre autres, les comptes et l'affectation du résultat 2018.

En outre, suite à l'appel à candidature inséré dans le bulletin d'information du quatrième trimestre 2018, sur les 18 associés ayant fait acte de candidature en qualité de membre du Conseil de Surveillance, 10 ont été élus.

Le Conseil de Surveillance est donc composé de Monsieur Pierre ALZON, Madame Dany PONTABRY représentant la SARL CSIM, Monsieur Bertrand DE GELOES, Monsieur Michel ROLAND représentant la SCI KER MAD, Monsieur Jacques PETOIN, Monsieur Dominique CHUPIN représentant la société LES MAGNOLIAS, Monsieur Jean-Félix DERAMECOURT, Monsieur Olivier BLICQ, Monsieur Joël MAITRE représentant la Société LA PERRIERE et Monsieur Richard VEBER.

## INFORMATONS IMPORTANTES

Par ailleurs, nous vous informons que suite à l'entrée en vigueur du nouveau Règlement Général AMF en date du 22 février 2019, la périodicité de la diffusion des bulletins d'information est désormais semestrielle.

A ce titre, votre Société de Gestion a souhaité maintenir pour l'année 2019 une diffusion trimestrielle des bulletins en les rendant disponibles sur notre site internet pierre-gestion.foncia.com.

Ainsi, tous les bulletins d'information seront disponibles sur notre site internet conformément à l'article 314-5 du Règlement Général AMF. Toutefois, le bulletin semestriel vous sera transmis en version papier.

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

Danielle FRANCOIS-BRAZIER

**NOUS CONTACTER**  
Service Associés

Tel. : 01.55.52.53.16

E-mail : [scpi@foncia.fr](mailto:scpi@foncia.fr)

Site internet : [pierre-gestion.foncia.com](http://pierre-gestion.foncia.com)

Siège social :

9, rue de téhéran 75008 PARIS

**Service Commercial**

Tel. : 01.42.68.25.98

## ◆ Prix de souscription - Depuis le 1<sup>er</sup> août 2018

Prix de souscription d'une part :	265,00 €	Date d'entrée en jouissance :	Le 1 <sup>er</sup> jour du 3 <sup>ème</sup> 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 <sup>er</sup> trimestre 2019	232	10 914	10 682
	2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	11 099	13 780	2 681
	3 <sup>ème</sup> trimestre 2019			
	4 <sup>ème</sup> trimestre 2019			

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

Acompte 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 25/04/2019)	3,00 €
Acompte 2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 25/07/2019)	3,12 €
Acompte 3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--
Acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre (versé le XX/XX/XXXX)	--

## ◆ Distribution et performance des années 2018-2019

(En € par part en pleine jouissance)	2018	2019
Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	12,36 €	ND
Prix de part acquéreur moyen pondéré	261,98 €	ND
Prix de part acquéreur moyen pondéré du 01/01/2019 au 30/06/2019	--	265,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)	4,72 %	ND
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 €	ND
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+ 4,59 %	ND

TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) : c'est le rapport entre le dividende versé 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 31/12/2018

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
4,34 %

## Acquisition du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix d'acquisition acte en mains	Rentabilité acte en main
Hôtel	direct	1 avenue du Jura 01210 Ferney Voltaire	4 752,62 m <sup>2</sup>	15 500 000 €	5,50 %



Nom de l'actif	La Réserve
Localisation	8 Allée Théophile Gramme - 01210 FERNEY VOLTAIRE
Acquis le	15/05/2019
Locataire	Les Portes de Genève
Durée du bail restant à courir	12 ans

## Cession du trimestre

Type	Mode de détention	Localisation	Surface	Prix de cession
<b>Aucune Cession sur ce trimestre</b>				

## L'activité locative du trimestre

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.

### Activité locative

#### Principales relocations

Localisation	Surface relouée



0 relocation



Pour un loyer de

#### Principales libérations

Localisation	Surface libérée

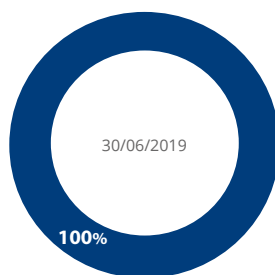
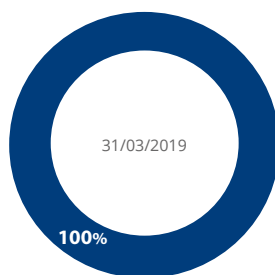


0 libération



Pour un loyer de

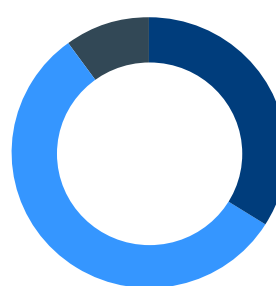
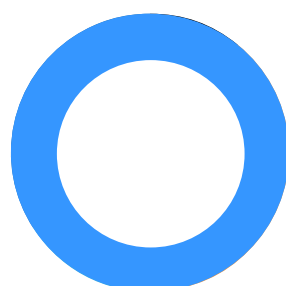
## Taux d'occupation financier (TOF)



■ Taux d'occupation financier (Aspim)

## Répartition du patrimoine au 30/06/2019

(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 précède 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 2019 : Une nouvelle demande de dispense du « Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu », disponible sur notre site pierre-gestion.foncia.com, devra nous être retournée avant le 30 novembre 2019.**

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.

## 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<sup>er</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>er</sup> 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 quelque soit le nombre de parts transférées.

Foncia Pierre Gestion  
(depuis le 1<sup>er</sup> 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.foncia.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 trimestriel d'information sont disponibles sur <http://pierre-gestion.foncia.com>

**BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION**  
**N°19.2 – SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO**  
**2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2019**