

Chère Associée, Cher Associé,

L'année 2016 aura été marquée par une acquisition d'exception par votre SCPI : le Domaine de ROCHEFORT. Nous vous rappelons que ce magnifique château date du XIX<sup>ème</sup> siècle et jouit également d'un golf de 18 trous. Cette nouvelle acquisition témoigne de la volonté de votre Société de Gestion d'œuvrer au mieux afin de vous assurer la pérennité des résultats de votre SCPI.

A ce titre, nous avons le plaisir de vous annoncer qu'au 31 décembre 2016, FONCIA CAP'HEBERGIMMO compte plus de 587 associés et 78.532 parts.

Avec un résultat de 12,91 euros par part, le versement du dividende au titre de l'exercice 2016 s'élève à 12,00 euros par part faisant ressortir un taux de distribution sur la valeur de marché de votre SCPI à 4,80 % (revenu 2016 / prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2016 de 250 euros), permettant ainsi de redoter le report à nouveau de FONCIA CAP'HEBERGIMMO.

Par ailleurs, le taux d'occupation financier moyen de votre SCPI est de 100 %.

En outre, dans le dessein d'étendre la visibilité de votre SCPI, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION, via ses actions n'a cessé de promouvoir ses SCPI auprès des épargnants. Ainsi, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé le 8 octobre 2016 au Salon de l'Immobilier de PARIS au Palais BROGNIART au cours duquel elle est intervenue sur une conférence, co-animée avec Monsieur Henry BUZY-CAZAUX et a été interviewée par les équipes de radio.immo.fr. Une nouvelle fois les interventions de Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER ont rencontré un franc succès.

Votre Société de Gestion ne cesse d'œuvrer chaque jour afin de vous assurer des résultats pérennes.

Mon équipe et moi-même restons à votre entière disposition 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	825 000 €
Capital statutaire maximum	55 000 000 €
Capitaux collectés au 31/12/2016	19 550 500,00 €
Visa AMF	SCPI n°13-16 du 11 juin 2013

## CONTACTS

Service Commercial :  
Tel. : 01.42.68.25.98

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)

## 2 Situation du Capital

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

	Au 31 Décembre 2015	Au 31 Décembre 2016
Capital nominal	14 687 800,00 €	15 706 400,00 €
Capitaux collectés	18 277 250,00 €	19 550 500,00 €
Capitalisation *	18 359 750,00 €	19 633 000,00 €
Nombre d'associés	563	587
Nombre de parts	73 439	78 532
Nombre d'immeubles	2	3
Surface totale	5 710,37 m <sup>2</sup>	9 190,37 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés	656 426,35 € Du 01/01/15 au 31/12/15	1 105 861,98 € Du 01/01/16 au 31/12/16
Valeur expertisée des immeubles HD	14 510 000,00 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de réalisation**	16 763 249,14 € <sup>(1)</sup>	
Valeur de reconstitution	19 414 479,93 € <sup>(1)</sup>	

<sup>(1)</sup> Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2016.

\*\* valeur d'expertise du patrimoine +/- Valeur nette des autres actifs

\* nombre de parts par le prix de souscription en vigueur

## Prix de souscription

Prix de souscription d'une part :	<b>250,00 Euros</b>
Nominal :	200,00 Euros
Prime d'émission :	50,00 Euros
Valeur de retrait :	<b>228,50 Euros</b>
Début de jouissance :	Premier jour du troisième mois qui suit la souscription et son règlement
Notice publiée au BALO	1 <sup>er</sup> 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 2015 (12 mois)	Prix de souscription moyen pondéré	Du 01/01/16 au 31/03/16 3 mois	Du 01/01/16 au 30/06/16 6 mois	Du 01/01/16 au 30/09/16 9 mois	Du 01/01/16 au 31/12/16 12 mois
250,00 €		250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €

## Mouvements trimestriels

	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS – ANNEE 2016		Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits enregistrées	Souscriptions enregistrées	
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	–	1 220	1 220
2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	84	1 632	1 548
3 <sup>ème</sup> trimestre 2016	–	440	440
4 <sup>ème</sup> trimestre 2016	80	1 965	1 885
Année 2016	<b>164</b>	<b>5 257</b>	<b>5 093</b>

## 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 <sup>er</sup> trimestre 2016	2,70 €	--	--
2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	2,70 €	--	--
3 <sup>ème</sup> trimestre 2016	3,30 €	--	--
4 <sup>ème</sup> trimestre 2016	3,30 €	--	--

<b>Revenu annuel 2016</b>	12,00 € / part
---------------------------	----------------

### 5-2 / Performances :

	2015	2016
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	12,00 €	12,00 €
(2) Prix de souscription moyen pondéré de l'année*	250,00 €	250,00 €
<b>Taux de distribution exprimé sur le prix de souscription (DVM) = (1)/(2) **</b>	<b>4,80 %</b>	<b>4,80 %</b>
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	250,00 €	250,00 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	250,00 €	250,00 €
<b>Variation du prix moyen acquéreur de la part*** = (4-3)/(3) ***</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>

ND : Non déterminé

\* Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaires et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges (acquisitions et souscriptions) successifs.

\*\* Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il correspond à la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N par le prix moyen de l'année N.

\*\*\* Déterminé par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix acquéreur moyen de l'année N-1.

## 6

### Situation Locative

#### Locaux vacants

Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Observations	Taux de vacance sur la surface totale
Néant				

## 7

### Patrimoine

#### Cession :

Date	Adresse	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix net vendeur
Aucune Cession sur ce trimestre				

#### Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface carrez en m <sup>2</sup>	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 2016	Taux d'occupation financier	Au 31/03/2016	Au 30/06/2016	Au 30/09/2016	Au 31/12/2016
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 certificats de dépôt négociables (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 2018 : 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](http://pierre-gestion.foncia.com), devra nous être retournée avant le 30 novembre 2017.**

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 2016 : 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'acquiesce 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 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 d'indivision ...). Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts transférées.