

Chère Associée, Cher Associé,

Grace à la collecte réalisée au cours du premier semestre 2017 (20 millions d'euros), votre SCPI poursuit son développement. Ainsi, nous avons le plaisir de vous annoncer que FONCIA CAP'HEBERGIMMO est aujourd'hui propriétaire de 12 lignes d'actifs, dédiées à l'hôtellerie de tourisme et d'affaires. Depuis le 5 mai 2017 votre SCPI compte dans son patrimoine un ensemble hôtelier composé de 8 hôtels 2 et 3 étoiles sous l'enseigne « LE ROI SOLEIL » situés dans l'Est de la FRANCE. Ces derniers ont été acquis par votre SCPI et sont détenus en indivision à hauteur de 13 millions d'euros. Ils font l'objet de baux fermes d'une durée de 12 ans. Ces nouvelles acquisitions témoignent de la volonté de votre Société de Gestion d'œuvrer au mieux afin de vous assurer la pérennité des résultats de votre SCPI.

Dans cette optique, votre Société de Gestion a participé les 4 et 16 mai aux « RENCONTRES DU PARTICULIER » à Lille et à Lyon afin de promouvoir votre SCPI auprès des particuliers. Lors de cette manifestation à Lille (16 mai), Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER est intervenue sur la conférence « Immobilier, placements financiers : pourquoi et comment diversifier son patrimoine ? », conférence co-animée par Monsieur Frédéric DURAN-BAZIN, rédacteur en chef du Magazine LE PARTICULIER. Cette conférence a suscité un vif intérêt. Enfin, le 26 juin, votre Société de Gestion a participé aux « ASSISES DE LA PIERRE PAPIER » à l'Hôtel Le Méridien Etoile à PARIS afin de promouvoir votre SCPI auprès des professionnels et des conseillers en gestion du patrimoine.

Par ailleurs, le 21 Juin 2017, les associés de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO ont été convoqués en Assemblée Générale Mixte au 4 rue du Havre à Paris (75009). Nous tenons à les remercier de leur forte participation à cette Assemblée Générale.

Les 216 associés présents, représentés et votant par correspondance, portant ensemble 90.921 parts sociales représentant 72,50 % du capital de la SCPI, se sont exprimés sur les résolutions à caractère ordinaire et 210 associés présents, représentés et votant par correspondance, portant ensemble 88.644 parts sociales représentant 70,69 % du capital de la SCPI, se sont exprimés sur les résolutions à caractère extraordinaire.

Les associés ont voté en faveur de toutes les résolutions à une large majorité, plus de 98 %, et ont approuvé entre autres, les comptes et l'affectation du résultat 2016 ainsi que les modifications statutaires proposées.

De plus, dans l'objectif de veiller à la protection de votre capital, nous avons le plaisir de vous confirmer le nouveau prix de la part de la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO. **A compter du 1^{er} août 2017, le prix de la part passera de 250 euros à 260 euros, soit une augmentation de 4 %.**

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

*Hôtel Prestige Colmar
26 rue des Métiers 68000 COLMAR*



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
Site internet :
pierre-gestion.foncia.com

2

Situation du Capital

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

	Au 31 Décembre 2016	Au 31 Mars 2017	Au 30 Juin 2017
Capital nominal	15 706 400,00 €	16 368 800,00 €	31 257 200,00 €
Capitaux collectés	19 550 500,00 €	20 378 500,00 €	38 989 000,00 €
Capitalisation *	19 633 000,00 €	20 461 000,00 €	39 071 500,00 €
Nombre d'associés	587	611	715
Nombre de parts	78 532	81 844	156 286
Nombre d'immeubles	4	4	12
Surface totale	9 190,37 m ²	9 190,37 m ²	17 971,57 m ²
Loyers quittancés	1 105 861,98 € Du 01/01/16 au 31/12/16	323 991,70 € Du 01/01/17 au 31/03/17	772 760,78 € Du 01/01/17 au 30/06/17
Valeur expertisée des immeubles HD	21 210 000,00 € ⁽¹⁾	⁽¹⁾ Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2017	
Valeur de réalisation**	17 770 071,40 € ⁽¹⁾	** valeur d'expertise du patrimoine +/- valeur nette des autres actifs	
Valeur de reconstitution	21 016 471,48 € ⁽¹⁾	*nombre de parts par le prix de souscription en vigueur	

3

Prix de souscription

JUSQU'AU 31 JUILLET 2017

A COMPTER DU 1^{ER} AOUT 2017

Prix de souscription d'une part :	250,00 Euros
Nominal :	200,00 Euros
Prime d'émission :	50,00 Euros
Valeur de retrait :	228,50 Euros
Début de jouissance :	Premier jour du troisième 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

Prix de souscription d'une part :	260,00 Euros
Nominal :	200,00 Euros
Prime d'émission :	60,00 Euros
Valeur de retrait :	237,64 Euros
Début de jouissance :	Premier jour du troisième mois qui suit la souscription et son règlement
Notice publiée au BALO	12 juillet 2017
La note d'information a reçue de l'Autorité des marchés financiers :	Le Visa SCPI n° 13-16 du 11 juin 2013

Rappel Exercice 2016 (12 mois)	Prix de souscription moyen pondéré	Du 01/01/17 au 31/03/17 3 mois	Du 01/01/17 au 30/06/17 6 mois
250,00 €		250,00 €	250,00 €

4

Mouvements trimestriels

	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS – ANNEE 2017		Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits enregistrées	Souscriptions enregistrées	
1 ^{er} trimestre 2017	150	3 462	3 312
2 ^{ème} trimestre 2017	32	74 474	74 442

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 libérateur et prélèvements sociaux
1 ^{er} trimestre 2017	3,00 €	--	--
2 ^{ème} trimestre 2017	3,12 €	--	--

Rappel revenu annuel 2016	12,00 € / part
----------------------------------	----------------

5-2 / Performances :

	2016	2017
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	12,00 €	ND
(2) Prix de souscription moyen pondéré de l'année*	250,00 €	ND
Prix de souscription de la part moyen pondéré du 01/01/17 au 30/06/17	--	250,00 €
Taux de distribution exprimé sur le prix de souscription (DVM) = (1)/(2)**	4,80 %	ND
(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 €	ND
Variation du prix moyen acquéreur de la part** = (4-3)/(3)***	0,00 %	ND

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 ²	Observations	Taux de vacance sur la surface totale
Néant				

7 Patrimoine

Vente / Cession :

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

Acquisitions :

Date	Adresse	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition HD
05/05/2017	ZA Ile Napoléon – CD 201 – 68390 SAUSHEIM	Hôtel	698,00 m ²	12.200.000 €
05/05/2017	13 B rue de la Griotte -68260 KINGERSHEIM	Hôtel	953,20 m ²	
05/05/2017	1B rue des Frères Lumière – 68000 COLMAR	Hôtel	919,60 m ²	
05/05/2017	4 rue Thomas Edison – 67450 MUNDOLSHEIM	Hôtel	1 021,20 m ²	
05/05/2017	10 rue Joseph Graff – 67810 HOLZHEIM	Hôtel	1 090,00 m ²	
05/05/2017	Bois de Coulanges – 57360 AMNEVILLE-LES-THERMES	Hôtel	1 207,60 m ²	
05/05/2017	26 rue des Métiers – 68000 COLMAR	Hôtel	1 574,00 m ²	
05/05/2017	45 avenue Général Patton – 57500 AINT-AVOLD	Hôtel	1 317,60 m ²	

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 30/09/2016	Au 31/12/2016	Au 31/03/2017	Au 30/06/2017
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, 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 (250 euros jusqu'au 31 juillet puis 260 euros à compter du 1^{er} août 2017) diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 8 % TTI soit 20 € TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1^o-e du Code Général des Impôts) et 0,50 % HT (soit 0,60 % TTC au taux de TVA en vigueur), soit une valeur de retrait **jusqu'au 31 Juillet 2017 de 228,50 € par part et de 237,64 € par part à compter du 1^{er} août 2017.**

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 » 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.

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 AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014