

Chère Associée, Cher Associé,

Votre SCPI poursuit sa croissance et étoffe une nouvelle fois son parc immobilier.

Ainsi, depuis le 26 août 2017 votre SCPI compte dans son patrimoine le château de Rothenburg acquis pour un montant de l'ordre de 5 millions d'euros et d'une surface totale de 7.161 m². Le bien se situe en Bavière dans la région du Main inférieur et au cœur du plus grand domaine forestier d'Allemagne appelé le SPESART.

La commune de Rothenbuch est située non loin du centre et de l'aéroport de Francfort. Le château qui a, dernièrement, fait l'objet de travaux de restructuration de plus de 2 millions d'euros et dispose désormais de 40 chambres est un hôtel exploité par la société CHATEAUFORM' DEUTSCH, partenaire de longue date et leader européen de la formation, des séminaires, de l'événementiel et des congrès. A cet égard, un nouveau bail commercial a été signé avec prise d'effet au jour de l'acquisition pour une durée ferme de 15 ans.

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.

De plus, la capitalisation de votre SCPI a connu une augmentation significative depuis le 31 décembre 2016 passant de 19 millions à plus de 47 millions d'euros.

Dans ce même esprit, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION a participé les 28 et 29 septembre 2017 à la 24^e édition de la Convention Annuelle des Professionnels du Patrimoine au Centre des Congrès de Lyon. A cette occasion, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé à deux interviews sur radio-immo.fr, animées par Monsieur Sylvain LEVY-VALENSI, Président de web radio et co-fondateur de radio-immo.fr. Notre stand a suscité un vif intérêt de la part des professionnels !

De plus, dans le dessein de promouvoir son activité et d'étendre sa visibilité, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION a participé les 13,14 et 15 octobre 2017 au salon national de l'immobilier qui s'est déroulé au Carrousel du Louvre à Paris.

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

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

Chateauform' Rothenbuch Allemagne



Salon Patrimonia 2017 à Lyon



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	Au 30 Septembre 2017
Capital nominal	15 706 400,00 €	16 368 800,00 €	31 257 200,00 €	36 297 000,00 €
Capitaux collectés	19 550 500,00 €	20 378 500,00 €	38 989 000,00 €	45 301 500,00 €
Capitalisation *	19 633 000,00 €	20 461 000,00 €	39 071 500,00 €	47 186 100,00 €
Nombre d'associés	587	611	715	926
Nombre de parts	78 532	81 844	156 286	181 485
Nombre d'immeubles	4	4	12	13
Surface totale	9 190,37 m ²	9 190,37 m ²	17 971,57 m ²	25 132,57 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	1 331 787,90 € Du 01/01/17 au 30/09/17
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 d'expertise du patrimoine +/- valeur nette des autres actifs [*] nombre de parts par le prix de souscription en vigueur		
Valeur de réalisation**	17 770 071,40 € ⁽¹⁾			
Valeur de reconstitution	21 016 471,48 € ⁽¹⁾			

3

Prix de souscription

DEPUIS LE 1^{ER} AOUT 2017

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	Du 01/01/17 au 30/09/17 9 mois
250,00 €		250,00 €	250,00 €	250,14 €

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
3 ^{ème} trimestre 2017	170	25 369	25 199

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 2017	3,00 €	--	--
2 ^{ème} trimestre 2017	3,12 €	--	--
3 ^{ème} trimestre 2017	3,18 €	--	--

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 30/09/17	--	250,14 €
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
26/08/2017	Châteauform – ROTHENBUCH Allemagne	Châteauform	7.161,00 m ²	5.166.540 €

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	Au 30/09/2017
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 soit 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 20,80 € 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 **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.