

Chère Associée, Cher Associé,

Nous avons le plaisir de vous informer que votre SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO poursuit son développement et affiche une capitalisation au 31 décembre 2018 de plus de 68 millions d'euros.

Au cours du dernier trimestre 2018, votre SCPI a réalisé l'acquisition d'un bien d'exception situé à SCHILTIGHEIM à l'entrée de Strasbourg sous l'enseigne « Le Roi Soleil », pour un montant de l'ordre de 11 millions acte en mains. Ledit bien est exploité dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 12 ans ferme. 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.

Aussi, avec une distribution de 12,36 euros par part et un prix de part acquéreur moyen pondéré de 261,98 €, votre SCPI atteint pour l'année 2018 un **taux de distribution sur la valeur de marché de 4,72 %** (revenu 2018/prix de la part acquéreur moyen pondéré de l'année 2018). Parallèlement, **la variation du prix moyen pondéré ressort en 2018 à 4,59 %**.

Par ailleurs, votre SCPI, enregistre toujours un taux d'occupation financier moyen de 100 %.

Enfin, dans le dessein d'étendre la visibilité de votre SCPI, l'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION, n'a cessé de promouvoir ses SCPI auprès des épargnants. Ainsi, Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a été interviewée par Cédric DECOEUR et Guillaume SOMMERER, dans l'émission diffusée en date du 30 novembre 2018 sur BFM BUSINESS portant sur les SCPI spécialisées.

L'équipe commerciale de FONCIA PIERRE GESTION a, dans ce même esprit, participé les 12, 13 et 14 octobre 2018 au salon de l'immobilier, à cette occasion Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a participé à la table ronde portant sur le thème « Profiter des avantages de la SCPI et de l'OPCI », et a été interviewée par les équipes de radio.immo.fr.

Dernièrement, en date du 6 décembre 2018 notre équipe est intervenue au sommet BFM Patrimoine où Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER a été interviewée par les équipes du Courrier Financier, dédié aux préoccupations des épargnants et aux nouvelles opportunités qui émergent dans l'univers du patrimoine.

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

Danielle FRANCOIS-BRAZIER
Directeur Général

APPEL A CANDIDATURE EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine assemblée générale, celui-ci étant composé de 8 membres au moins et 10 membres au plus. Ainsi, les associés souhaitant se présenter à un poste de membre du Conseil de surveillance sont invités à faire acte de candidature auprès de la société de gestion avant le 31 Mars 2019, en indiquant leur nom, prénom, date de naissance et activités professionnelles exercées au cours des cinq dernières années ainsi que la photocopie de leur carte d'identité.

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	100 000 000 €
Capitaux collectés au 31/12/2018	65 097 370,00 €
Visa AMF	SCPI n°13-16 du 11 juin 2013

2 Situation du Capital

Capital autorisé : 500 000 parts soit 100 000 000,00 €

	Au 31 Décembre 2017	Au 31 Décembre 2018
Capital nominal	37 013 600,00 €	51 447 000,00 €
Capitaux collectés	46 233 080,00 €	65 097 370,00 €
Capitalisation *	48 117 680,00 €	68 167 275,00 €
Nombre d'associés	948	1 216
Nombre de parts	185 068	257 235
Nombre d'immeubles	13	14
Surface totale	25 132,57 m ²	29 314,36 m ²
Loyers quittancés	1 945 264,79 € Du 01/01/17 au 31/12/17	2 508 306,58 € Du 01/01/18 au 31/12/18
Valeur expertisée des immeubles HD	38 830 540,00 € ⁽¹⁾	
Valeur de réalisation**	41 648 954,90 € ⁽¹⁾	
Valeur de reconstitution	49 053 137,60 € ⁽¹⁾	

⁽¹⁾ Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 20 juin 2018

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

⁽¹⁾ nombre de parts par le prix de souscription en vigueur

« Le Roi Soleil » - **SCHILTIGHEIM**



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

3

Prix de souscription

DEPUIS LE 1^{ER} AOUT 2018

Prix de souscription d'une part :	265,00 Euros
Nominal :	200,00 Euros
Prime d'émission :	65,00 Euros
Valeur de retrait :	242,21 Euros
Début de jouissance :	Premier jour du troisième mois qui suit la souscription et son règlement
Notice publiée au BALO	16 juillet 2018
La note d'information a reçue de l'Autorité des marchés financiers :	Le Visa SCPI n° 13-16 du 11 juin 2013

Rappel Exercice 2017 (12 mois)	Prix de souscription moyen pondéré	Du 01/01/18 au 31/03/18 3 mois	Du 01/01/18 au 30/06/18 6 mois	Du 01/01/18 au 30/09/18 9 mois	Du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois
250,47 €		260,00 €	260,00 €	260,56 €	261,98 €

4

Mouvements trimestriels

	MOUVEMENTS TRIMESTRIELS – ANNEE 2018		Total de parts nouvelles à la clôture
	Offres de retraits enregistrées	Souscriptions enregistrées	
1 ^{er} trimestre 2018	-	5 689	5 689
2 ^{ème} trimestre 2018	80	30 247	30 167
3 ^{ème} trimestre 2018	80	22 673	22 593
4 ^{ème} trimestre 2018	-	13 718	13 718

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 2018	3,00 €	--	--
2 ^{ème} trimestre 2018	3,12 €	--	--
3 ^{ème} trimestre 2018	3,12 €	--	--
4 ^{ème} trimestre 2018	3,12 €	--	--

Revenu annuel 2018	12,36 € / part
---------------------------	----------------

5-2 / Performances :

Taux de Rendement Interne (TRI)

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.

5 ans (2013/2018)
4,34 %

	2017	2018
(1) Dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire au titre de l'année	12,00 €	12,36 €
(2) Prix de souscription moyen pondéré de l'année*	250,47 €	261,98 €
Taux de distribution exprimé sur le prix de souscription (DVM) = (1)/(2)**	4,98 %	4,72 %
(3) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	250,00 €	250,47 €
(4) Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	250,47 €	261,98 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part** = (4-3)/(3)***	0,19 %	4,59 %

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				

Acquisition :

Date	Adresse	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition HD
14/12/2018	Hôtel Roi Soleil avenue de Londres 67300 SCHILTIGHEIM	Hôtel	4 181,79 m ²	10.794.000 €

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 2018	Au 31/12/2018
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 2020 : 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 2017 : 185,95 € / Valeur IFI non résident au 31 décembre 2017 : 161,21 €.

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 à 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 :

- **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^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 **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.

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.