



SCPI Foncia Cap' Hébergimmo

La première SCPI spécialisée sur des actifs hôteliers & tourisme d'affaires

SCPI à Capital Variable

- Constituer un patrimoine immobilier en adéquation avec le marché et les besoins en immobilier d'hébergement spécialisé.
- Etre présent dans des secteurs d'activité dynamiques et porteurs :
 - Hôtellerie
 - > Salles de conférence, Espaces de séminaires
- Se rapprocher des leaders de chaque secteur
- S'engager sur des baux fermes de longue durée









Contexte

• La SCPI :

Créée en 2013, à capital variable, elle est spécialisée sur le secteur de l'hôtellerie et des résidences hôtelières (tourisme d'affaires)

• Notre politique d'investissement

Elle est orientée vers l'acquisition d'actifs neufs de qualité aux normes avec des baux à long terme (12 ans fermes)

• Les indicateurs clés (<u>au 30/06/2017</u>)

- Capitalisation: 39 M€ Objectif 2017 : 50M€
- Nombre d'actifs : 12
- Prix de souscription : 250 €, revalorisé à 260 € au 1^{er} août (+4%)
- Délai de jouissance : 1^{er} jour du 3^{ème} mois (2 mois de carence)
- Frais de gestion réduits à 6% HT par an
- TOF de 100%
- Dividende 2017 prévisionnel : 12,48 €/part (+4% vs 2016)
- Taux de distribution (TDVM) : 4,80 %



Caractéristiques

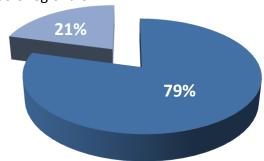
• Année de création: 2013

• Capitalisation 30/06/17: 39M€

• Nombre d'actifs: 12

Répartition Sectorielle

Métropole régionale



Région parisienne

Stratégie

- Constitution d'un parc immobilier sur des actifs dédiés au tourisme d'affaires
- Immeubles neufs
- Forte sélection des exploitants
- Constitution progressive du report à nouveau FONCIA PIERRE GESTION -

Performances

• DVM 2016: 4,80%

•DVM 2017 prévisionnel : 4,80%

• R.A.N: 7,67% (% de Distribution au 31.12.16)

• P.G.E: 1,36% (% des loyers quittancés au 31.12.16)

• TOF: 100%

Prix (€)

Dividende et prix historiques

Dividende / part (€)



Atouts

- Corrélation aux marchés immobiliers dynamiques
- Baux de longue durée (12 ans en moyenne)
- Objectif de distribution identique au marché SCPI
- Actifs Patrimoniaux



Focus sur les actifs détenus par Foncia Cap'Hebergimmo

✓ Le Domaine de Rochefort 78730 ROCHEFORT EN YVELINES •LE CHÂTEAU •GOLF

> ✓ Château de Cely Campus de Cély 77930 Cély-en-Bière

✓ B & B HÔTEL

1 Avenue des Loisirs,

33470 Gujan-Mestras

✓ 8 Hôtels ROI SOLEIL (Région Alsace – Lorraine)











Le concept Châteauform?



- 53 sites en Europe d'accueil de séminaires résidentiels d'entreprises
- 150 millions € de CA en 2016
- 20% d'augmentation du CA par an
- 3 300 chambres
- 96% de taux de satisfaction client
- 3 000 multinationales + entreprises fidèles chaque année
- 100% dédié séminaires
- 280 000 participants accueillis en 2016



Le concept Châteauform

COMME À LA MAISON



- Un couple d'hôtes habite à l'année au château et accueille les participants chez eux
- Boissons, nourriture, équipements de loisirs et techniques sont en libre service et à disposition
- Une organisation agile et flexible avec un principe :
 « votre rythme est le nôtre, vous êtes chez vous, chez nous ».

FORMULE TOUT INCLUS



- Tout est compris dans un tarif journalier par personne : hébergement, nourriture, boissons, services, équipements, loisirs...
- Budget maîtrisé et connu en amont : pas de mauvaise surprise
- Pas de relation à l'argent pendant le séminaire

DES LIEUX HIGH TECH DEDIES AUX ENTREPRISES



- Uniquement des séminaires d'entreprises : pas d'hôtellerie / restauration traditionnelle, de mariages, de touristes...
- Les équipements, les salons de convivialité et les équipes sont adaptés aux besoins d'un séminaire réussi
- Equipement high-tech à votre disposition dans les salles de réunions : webster , wifi, laptop, visioconférence...

DES SITES D'EXCEPTION



- 40 maisons du séminaire en Europe, proches des grandes villes et/ou des aéroports mais toujours « au vert »
- 3 sites Campus pensés comme des universités
- 5 hôtels particuliers City à Paris et à Pékin



Le Domaine de Rochefort 78730 ROCHEFORT EN YVELINES LE CHÂTEAU ET LE GOLF





LE CHÂTEAU

- Date d'acquisition : 16 Juin 2016
- **Situation**: le domaine est situé à 45 kilomètres à l'ouest de Paris, le domaine de Rochefort s'étend sur 118 hectares. Il est composé d'un château d'une surface d'environ 11 600 m² datant du XIXème siècle et d'un golf de 18 trous.
- **Description**: 94 chambres, un auditorium pouvant accueillir jusqu'à 70 personnes, de 14 salles de réunion et de convivialité, salles à manger, cuisine, etc...
- Conditions du bail : 12 ans fermes
- Prix d'acquisition : droits et frais inclus est de près de 24 000 000 M€
- Acquisition en indivision : 30 % FONCIA Cap'Hébergimmo et 70 % FONCIA Pierre Rendement
- Taux de rendement : acte en mains avoisine les 6 %







FONCIA PIERRE GESTION



Le Domaine de Rochefort 78730 ROCHEFORT EN YVELINES

LE GOLF

Exploité par la société Nouveaux Golfs de France (NGF) avec un bail de 12 ans fermes, le golf est composé d'un golf 18 trous. Le Club House du golf occupe les bâtiments annexes secondaires (2 pavillons de 2 étages sur rez-de-chaussée et caves) à usage de restauration, bar, activités de sport et de loisirs (vestiaires hommes/femmes, douches, etc...), en ce compris l'enseignement, la vente d'articles de sport de luxe, de prêt à porter.



NGF Golf construit et gère des golfs pour le compte de collectivités locales ou pour des propriétaires privés. Parallèlement, NGF Golf exploite 37 parcours de golf en France, dont 17 en région parisienne. Depuis 2009, NGF Golf appartient au Groupe Financière Duval.













FONCIA PIERRE GESTION -

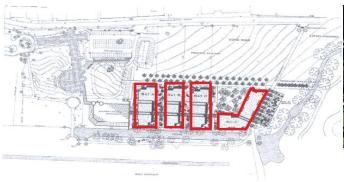


Château de Cely à Cely en Bière





- Cély en Bière est situé à une cinquantaine de kilomètres au sud de Paris, dans un environnement boisé, à l'ouest de la forêt de Fontainebleau.
- Le Domaine est situé à quelques centaines de mètres du centre-bourg, aisément accessible par l'A6, à 20 minutes de l'aéroport d'Orly.
- L'ensemble immobilier est développé sur le Domaine du Château de Cely qui est un complexe constitué d'un château et diverses dépendances au cœur d'un complexe golfique exploité par la société Nouveaux Golfs de France.
- Les constructions neuves sont destinées à recevoir les hébergements (140 clés et 20 salles de réunion). Il s'agit de la construction de 4 nouveaux bâtiments indépendants, destinés à accueillir 140 appartements (portant ainsi la capacité à 153 chambres avec celles du château), pour y héberger le public reçu au centre de formation et de séminaires. Les travaux de construction ont débuté en Juin 2013, la livraison de l'ensemble est programmée pour fin 2014/1er trimestre 2015.
- -L'ensemble du business resort est exploité par la société Châteauform' avec un bail ferme de 12 ans . Le concept "Châteauform'" est basé sur l'exclusivité de ses sites, sur la convivialité ; chaque établissement est tenu par un couple d'hôtes pour offrir un service plus individualisé que dans l'hôtellerie traditionnelle
- Le prix d'acquisition hors taxes frais inclus est de 14 300 000 €
- Le taux de rendement acte en mains est de 6.10 %
- -Acquisition en indivision: 70 % FONCIA Cap'Hébergimmo 30 % FONCIA Pierre Rendement,













FONCIA Le concept B&B HOTELS

3^{ème} entreprise d'hôtellerie française



- Le meilleur rapport confort-prix des hôtels de cette gamme
- 333 hôtels en Europe dont 232 en France à proximité des gares et axes routiers
- Un positionnement « Econochic® »
 - Cible voyages d'affaires et particuliers
 - Recherche un prix raisonnable
 - Recherche un mix bien-être et services
- Leur slogan: « bien pensé pour vous »
- Leur objectif : maintenir le positionnement haut de gamme de l'économique en développant le caractère écologique
- Leur label:



Utilisation de produits bio

Hôtel B&B

FONCIA PIERRE GESTION

1 avenue des loisirs - 33470 GUJAN MESTRAS

Hôtel d'environ 2 148 m² en pleine propriété. Livré fin 2012, il est en activité depuis le début d'année 2013. Elevé en R+4, le bien dispose de 77 chambres dont 3 PMR et 9 familiales, à 10 minutes du centre d'Arcachon (environ 9 kilomètres) et à 8 kilomètres de la Dune du Pyla. Il dispose d'un parking sécurisé de 80 places extérieures mis à la disposition de la clientèle.

La chaîne d'hôtel B&B est le preneur du bail commercial pour une durée ferme de 12 ans.

Le groupe B&B Hôtels regroupent 143 établissements.

Date d'acquisition: 31 Janvier 2014

Le prix d'acquisition total droits et frais inclus est de plus de 4,5 M€

Le taux de rendement acte en mains est de 6,07 %













FONCIA PIERRE GESTION -



PORTEFEUILLE HOTELS ROI SOLEIL NEHÔ Group

Région Alsace-Lorraine

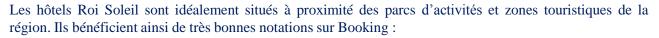




Le portefeuille se compose de 8 actifs : Amnéville , Sausheim, Holtzheim, Mundolsheim, Kingersheilm Colmar (2 actifs) et Saint Avold.

Les chambres des hôtels Roi Soleil Prestige 3* sont de style baroque et design. Ils proposent également un lounge-bar ainsi que des salles de réunion pour séminaires et conférences.

Les chambres des hôtels Roi Soleil 2* sont des chambres spacieuses, où l'attention a été portée au confort et à la qualité de la literie, qui est la même que pour les hôtels 3* de la chaîne. Elles possèdent également tous les équipements modernes : espace bureau, wifi et téléviseur LCD, ainsi qu'un accès aisé pour les personnes à mobilité réduite et la climatisation.



• Amnéville : 8,2 (1696 avis)

• Sausheim: 7,9 (819 avis)

• Holtzheim: 8,2 (1091 avis)

• Mundolsheim: 8,1 (1030 avis)

• Kingersheilm: 8,0 (769 avis)

Colmar: 7,9 (3100 avis)

Colmar Prestige: 8,8 (2739 avis)

Saint Avold: 9,2 (716 avis)

Date d'acquisition: 5 Mai 2017

Le prix d'acquisition total droits et frais inclus est de 12, 984M€

Le taux de rendement acte en mains ressort à 6,16 %

Acquisition en indivision : 40 % FONCIA Cap'Hébergimmo

L'ensemble des actifs font l'objet de baux fermes d'une durée de 12 ans à dater de Mai 2017















FONCIA Pourquoi investir dans cette SCPI?

- Une SCPI jeune et dynamique
- Trois groupes en forte croissance :
 - ✓ Chateauform': un développement continu en France et à l'international
 - ✓ **B&B Hôtels** : un objectif de progression de 4% de part de marché
 - ✓ **NEHÔ Group**: Croissance constante et en pleine évolution en France et en Europe (Espagne, Belgique, Suisse), 17 Etablissements, 1800 chambres, 29 M€ de CA prévisionnel 2017.
- Des acquisitions de qualité
- Des baux fermes de 12 ans
- Un segment qui progresse de 3 à 5% par an
- Un taux d'occupation financier de 100%
- Un taux de rendement AEM des actifs >6% dans un contexte de taux bas
- Frais de gestion allégés : 6% HT au lieu de 10% HT des loyers encaissés généralement constatés sur la marché