

Bulletin trimestriel d'information

4^{ème} trimestre 2023 - BTI n°23-4

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2024 et
relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2023

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

L'année qui s'achève a été marquée par la fin d'un cycle économique caractérisée par une hausse rapide des taux d'intérêt, et en répercussion, par des impacts significatifs sur le marché immobilier. Tous les secteurs de l'immobilier sont ainsi concernés mais de manière très différenciée. Tout au long de l'année, nous vous avons fait part de la tendance favorable qui accompagne le secteur de l'hôtellerie depuis maintenant deux ans. Et en effet, celui-ci tire très bien son épingle du jeu dans un contexte où le tourisme a retrouvé une véritable dynamique. 2023 a enregistré de nouveaux records en matière de RevPAR (Revenu par chambre disponible) en dépassant les références de 2019 et 2022. La France clôture l'année avec un taux d'occupation de 67%, soit 2 points au-dessus des performances 2022 tandis que le prix moyen de 120 € permet d'afficher un RevPAR de 80 € (+ 14%). L'Europe (hors France) enregistre un taux d'occupation de 71% (+ 6 points par rapport à 2022) avec un prix moyen de 123 € (+ 10%) et un RevPAR à 88 € (+ 20%) (Source MKG Consulting).

Dans ce marché porteur, Aestiam Cap'Hebergimmo a réalisé une belle année 2022 et un bon début d'année 2023, confortée par la dynamique des activités de séminaires d'entreprises de Châteauform' et portée par la plupart de ses établissements hôteliers en France et en Espagne.

Toutefois, dissonant avec cette tendance positive, cette fin d'année est ternie par les difficultés de paiement du groupe Néhô, fragilisé par le covid-19 et un endettement qui n'a fait que s'alourdir avec la remontée brutale des taux d'intérêt. Cette situation a eu des impacts directs sur certaines de ses filiales qui sont entrées en procédure collective. En réponse à ces événements et par prudence, le dividende du quatrième trimestre 2023 est ramené à 1,02 euros brut par part, soit 10,02 euros pour l'année et un taux de distribution annuel de 4,01%. Ce niveau de distribution permet de préserver environ un mois et demi de report à Nouveau (RAN).

Les premières difficultés du groupe Néhô sont apparues en 2020. Si dès lors la volonté d'AESTIAM a toujours été de réduire l'exposition à cet exploitant, justifiant ainsi la cession du portefeuille Roi Soleil en 2022, les contraintes réglementaires inhérentes aux SCPI empêchaient un arbitrage plus important. Le nouveau défi que constitue l'étape actuelle ne modifie pas la stratégie d'investissement de votre SCPI, ni notre conviction dans la résilience du secteur.

L'ensemble des équipes d'Aestiam est mobilisé pour limiter l'impact de cette situation particulière sur votre investissement tout en assurant la transparence et la cohérence de nos actions.



Alexandre CLAUDET
Président d'AESTIAM

Contactez-nous !

Nos équipes sont joignables pour toute demande
par téléphone au **01 55 52 53 16**
par email à **scpi@aestiam.com**
par courrier à **AESTIAM - Service Relations Clients**
37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS



Votre SCPI en chiffres au 31/12/2023

Capitalisation	82 M€
Prix de part	252,00 €
Prix de retrait	226,80 €
Nombre d'associés	1 709
Nombre d'actifs	12
Nombre de baux	12
Surface totale	35 406 m ²
Dividende brut T4 2023	1,02 € par part
WALB	9,36 ans
WALT	10,29 ans
Taux de distribution	4,01 %
TRI à 10 ans	3,62 %
Report à Nouveau	55 jours/part

au 30/06/2023

Valeur de réalisation	72 M€ (221,04 €/part)
Valeur de reconstitution	88 M€ (271,24 €/part)

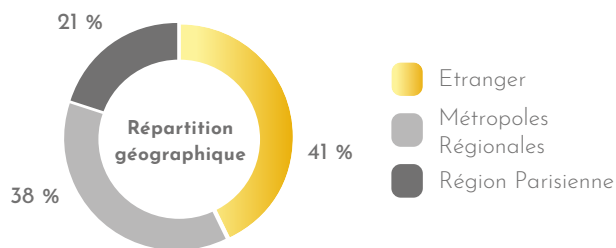
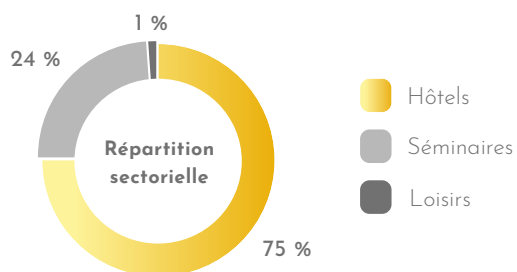
au 31/12/2022

Valeur d'expertise ⁽¹⁾	86 M€ (265,69 €/part)
Rendement Global Immobilier	7,80 %

⁽¹⁾ Approuvée lors de l'Assemblée Générale de juin 2023.

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine



Les mouvements locatifs du trimestre



Aucune relocation et aucune libération ce trimestre.

Les acquisitions et les arbitrages du trimestre

Aucune acquisition et aucun arbitrage ce trimestre.



9,36 ans

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



10,29 ans

WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



1 482 614 €

Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Le Taux d'Occupation Financier



TOF

100 %	Locaux occupés
0 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0 %	Locaux vacants en restructuration
0 %	Locaux vacants en recherche de locataire

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

A savoir

La dématérialisation, un geste pour la planète et pour votre épargne

Deux labels ISR pour les SCPI gérées par Aestiam en 2023 ! Cette double labellisation témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable. Dans cette logique, nous souhaitons réduire notre impact environnemental et favoriser la dématérialisation des envois. En optant pour la dématérialisation des communications, vous aurez accès à l'ensemble de vos documents de façon immédiate et centralisée tout en faisant un geste pour la planète.

Si vous souhaitez nous accompagner dans cette démarche et passer aux envois dématérialisés, nous vous invitons à remplir le formulaire disponible sur notre site internet :

www.aestiam.com => [Documentation](#) => [Documentation générale](#) => [« Formulaire de demande de dématérialisation des envois »](#)

Les performances de votre SCPI

Les dividendes en détail

par part	2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Date de versement		25/04/2023	25/07/2023	25/10/2023	25/01/2024
Acompte courant	12,51 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	1,02 €
Fiscalité Europe	0,42 €	0,30 €	0,15 €	0,09 €	0,12 €
Acompte versé	12,09 €	2,70 €	2,85 €	2,91 €	0,90 €
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *					
Total brut 2023	10,02 €	Par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.			

* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.

Point sur les filiales du groupe Néhô faisant l'objet d'une procédure collective

Hôtels Lido et Ibis à Mons et hôtel Ramada à Bruxelles Woluwe

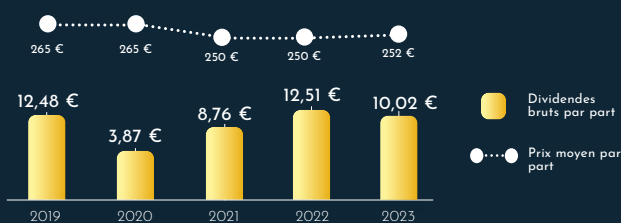
Les propriétaires de ces trois actifs sont en procédure de réorganisation judiciaire (PRJ), une procédure de droit belge qui offre une seconde chance aux entreprises en difficulté afin de leur permettre de poursuivre leurs activités et veille à trouver un équilibre entre les intérêts des différents acteurs économiques. Dans le cas des hôtels Lido et Ibis, les propriétaires sont dans l'obligation de proposer un accord à leurs créanciers – dont fait partie Aestiam Cap'Hébergimmo - dans le cadre d'une procédure amiable.

S'agissant de L'hôtel Ramada, celui-ci a déposé le bilan mi-janvier 2024. Nous sommes d'ores et déjà à la recherche de repreneurs, avec lesquels nous sommes en discussion. Notre objectif étant de maintenir l'exploitation des actifs et retrouver dans les meilleurs délais un flux de loyers en ligne avec les attentes.

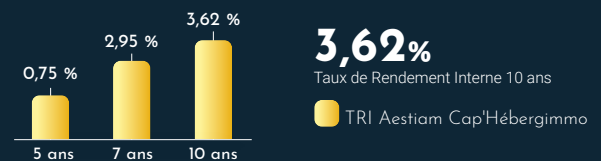
Hôtel situé à Ferney-Voltaire

Le propriétaire de cet hôtel est en procédure de sauvegarde. Cette procédure implique la nomination d'un mandataire judiciaire qui agit au nom et dans l'intérêt des créanciers et un administrateur judiciaire qui veille à la mise en place d'un plan de sauvegarde de l'entreprise. Dans ce cadre, l'objectif est d'assurer le règlement des loyers futurs, à compter de l'ouverture de la procédure.

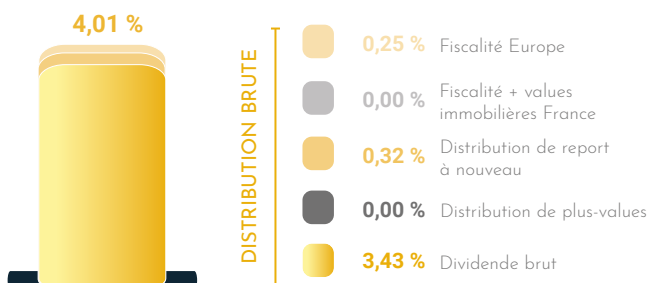
Performances en € par part en pleine jouissance



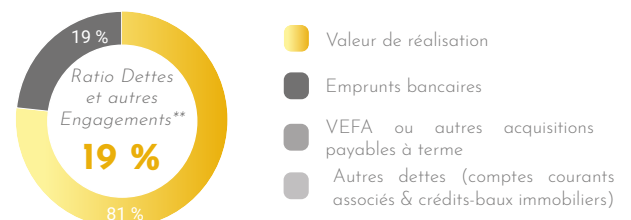
Taux de Rendement Interne (TRI)



Le Taux de Distribution* (TD) de votre SCPI



Le point sur l'endettement de votre SCPI



* Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs.

Conditions de souscription et de retrait

Souscription

Depuis le 1^{er} juillet 2023, le prix de souscription est de 252,00 €, dont 52,00 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 25,20 € HT par part (soit 30,24 € TTC).

Cette commission comporte :

- les frais de collecte,
 - les frais de recherche d'investissement liés à chaque acquisition.
- Les souscriptions et les versements sont reçus à l'adresse suivante AESTIAM Service Relations Clients - 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS. **Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du cinquième mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.**

Une commission de gestion est fixée à 9 % HT (soit 10,80 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Conditions et modalités de retrait

Tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, toute demande de retrait doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle est, dès réception, inscrite sur un registre des retraits et prise en considération par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois qui suit son retrait effectif de ses parts sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé conformément à l'article 9 des statuts (consultable sur notre site internet).

Un droit fixe de 100 € HT (soit 120 € TTC) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession de 5 % HT sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, est prise en charge par l'acquéreur.

Cession de parts sans intervention de la société de gestion : cession de gré à gré

Les conditions de cession sont librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 "déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte" enregistré auprès des services fiscaux après acquittement des droits d'enregistrement de 5 % au Trésor, et le cas échéant, des droits afférents à la plus-value, s'il y a lieu (formulaire 2048).

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT (soit 120 € TTC) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts cédées.

Transfert de parts

Tout transfert de parts qui fait suite à une succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision (...) doit être signifié par un acte à la société de gestion. Des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT (soit 120 € TTC) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

Pierre(papier).

Retrouvez l'ensemble de nos documents au format numérique sur notre site internet www.aestiam.com

Les mouvements de parts

	Année 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
Capitalisation	80 500 500 €	80 500 500 €	81 335 000 €	81 985 680 €	81 985 680 €
Nombre total de parts	322 002	322 002	325 340	325 340	325 340
Souscriptions (nombre de parts)	2 359	2 925	5 959	2 170	1 934
Retraits (nombre de parts)	2 359	2 925	2 621	2 170	1 934
Parts en attente de retrait	6 353	1 680	0	739	21

Fiscalité

Revenus Fonciers

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire «micro-foncier» est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue, lorsque les revenus de ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI au titre du placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % pour les personnes physiques.

Revenus de source étrangère

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers des actifs situés à l'étranger perçus

par la SCPI sont imposés dans le pays de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

Aestiam Cap'Hébergimmo est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

Plus-values sur cession de parts sociales

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt. Les valeurs de l'IFI sont données à titre indicatif par la Société de gestion. Chaque porteur de parts peut déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité. Valeur IFI résident au 31/12/2022 : 197,20 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2022 : 114,41 €