

## Aestiam Cap'Hébergimmo | SCPI à capital variable

### Bulletin d'information du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021



8 route de Saint-Germain CELY EN BIERE (77)

## A savoir

- Modification du délai de jouissance à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2021 (voir conditions de souscription en page 4).
- Retrouvez l'interview d'Alexandre CLAUDET invité de Cédric DECOEUR sur le plateau de BFM Patrimoine le 5 octobre dernier, sur notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).
- Toutes les actualités d'AESTIAM et de vos SCPI sont disponibles en ligne sur notre page LinkedIn, notre chaîne Youtube ou notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).



## Édito

### Rebond

Initialement prévue à 6 %, la croissance du PIB de la France en 2021 pourrait atteindre 6,25 %. De quoi envisager les prochains mois de manière plus sereine. Telles sont les prévisions de Bercy qui vient de l'annoncer, après une période qui a vu une reprise solide de l'activité et le succès de la campagne vaccinale.

Sur le plan de l'hôtellerie, on entrevoit maintenant la sortie de crise. La situation reste très contrastée avec un été réussi sur le littoral et un redémarrage plus tardif ailleurs, ou un retour plus rapide vers l'hôtellerie économique en général, moins impactée par l'absence de la clientèle étrangère. Le RevPar, qui mesure le revenu par chambre reste toutefois encore très en retrait, les taux d'occupation et prix des chambres souffrant encore d'une clientèle moins nombreuse. Côté événementiel, la reprise est là. Les séminaires d'entreprise se multiplient. L'activité est soutenue chez Chateauform'.

Ainsi, les perspectives du secteur redeviennent positives à moyen – long terme, et par symétrie la situation d'Aestiam Cap'Hébergimmo s'améliore. A court terme, il reste à achever les négociations autour des arriérés de loyer. Dans ce contexte, et comme nous l'avions laissé entendre dans le dernier bulletin, l'acompte trimestriel pourra progresser sur cette fin d'année avec en ligne de mire un retour à la normale. En très nette progression ce trimestre, il est fixé à 2,22 €.

Enfin, à compter du 1<sup>er</sup> novembre prochain, le délai de jouissance lors de l'acquisition de nouvelles parts de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est réduit au premier jour du mois qui suit la réception de la demande de souscription complète et valide. Cette disposition est destinée à améliorer la liquidité de votre placement.

## Chiffres clés



**250,00 €/part**  
Prix de souscription



**228,50 €/part**  
Valeur de retrait



**81 M€**  
Capitalisation



**10,2 ans**  
WALB\*

**+ LE PLUS :** Accès simple et rapide à vos informations sur votre **Espace sécurisé.** Rendez-vous sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) - onglet "Mon Compte"

Alexandre CLAUDET  
Président



## L'essentiel

au 30/09/2021



au 31/12/2020



\*Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2021.

\*\*Taux de distribution sur Valeur de Marché : rapport entre le dividende brut (avant paiement de l'impôt étranger sur les loyers) au titre de l'année n et le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

\*\*\* Variation du prix moyen de la part

## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2020	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Date de versement		23/04/2021	23/07/2021	25/10/2021	janvier 2022
Dividende Brut	3,87 €	0,66 €	0,66 €	2,22 €	-
Dividende exceptionnel plus-value	-	-	-	-	-
Impôt étranger	-0,09 €	-	-0,06 €	-0,39 €	-
Dividende net versé	3,78 €	0,66 €	0,60 €	1,83 €	-

### Prévisions 2021

**5,20 € - 7,50 €\***

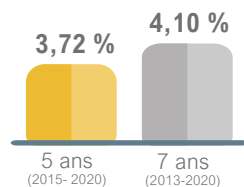
\*Ce montant annuel s'entend par part et sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12. Il est purement prévisionnel. Il ne constitue ni une garantie ni un engagement. Cette fourchette sera affinée au cours de l'année.

## Les performances

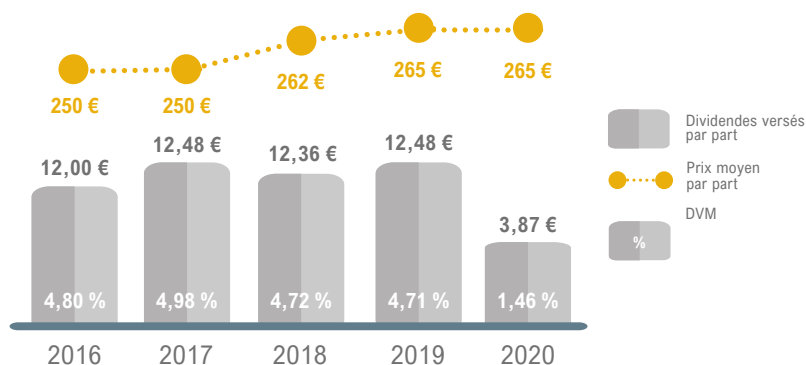
### Taux de Rendement Interne (TRI)

Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31/12/2020.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs, les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.



### Historique



## Les mouvements de parts

	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	3 <sup>ème</sup> trimestre 2021
Capitalisation	80 500 500 €	80 500 500 €	80 500 500 €
Nombre de parts total	322 002	322 002	322 002
Souscriptions (en nombre de parts)	561	429	288
Retraits (en nombre de parts)	561	429	288
Parts en attente de retrait	4 430	4 866	5 929



## Le patrimoine

au 30/09/2021



18

Nombre d'immeubles



18

Nombre de baux



44 575 m<sup>2</sup>

Surface totale



4 026 830 €

Loyers quittancés\*\*  
déduction faite des franchises  
et des reports le cas échéant

\*\* Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés.



## Les acquisitions

Néant



## Les arbitrages

Néant



## L'activité locative

Ni libération, ni relocation

Pays	Enseigne	Ville	Activité	Détention	Etoiles	En %*	Poids pays
	B&B	GUJAN MESTRAS (33)	Hôtel	PP	★★	5,58 %	
	Châteauform'France	CELY EN BIERE (77)	Séminaires	IND		11,70 %	
		ROCHEFORT (78)	Séminaires	IND		6,35 %	
	Exclusive Golf	ROCHEFORT (78)	Loisirs	IND		1,30 %	
		AMNEVILLE LES THERMES (57)	Hôtel	IND	★★★★	2,21 %	
FR	Roi Soleil Prestige	COLMAR (68)	Hôtel	IND	★★★★	2,80 %	68,41 %
		COLMAR (68)	Hôtel	IND	★★★★	2,06 %	
		MUNDOLSHEIM (67)	Hôtel	IND	★★★★	1,68 %	
		SAUSHEIM (68)	Hôtel	IND	★★★★	1,28 %	
		SCHILTIGHEIM (67)	Hôtel	PP	★★★★	12,18 %	
		HOLTZHEIM (67) (67)	Hôtel	IND	★★	1,44 %	
	Roi Soleil	KINGERSHEIM (68)	Hôtel	IND	★★	1,36 %	
		SAINT AVOLD (57)	Hôtel	IND	★★	1,59 %	
Les Portes de Genève		FERNEY VOLTAIRE (01)	Hôtel	PP	★★★★	16,88 %	
DE	Châteauform'Gmbh	ROTHENBUCH	Séminaires	PP		4,80 %	4,80 %
	Ibis	WOLUWE	Hôtel	IND	★★★★	8,87 %	
BE	Le Lido	MONS	Hôtel	IND	★★★★	6,78 %	26,79 %
		Ramada	MONS	Hôtel	IND	★★★★	

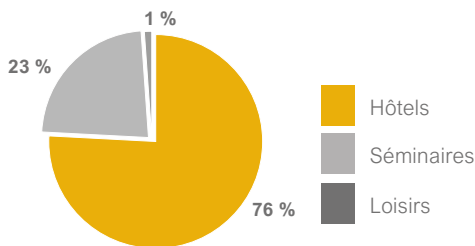
\*Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020

Tous les actifs sont détenus en direct. IND : Indivision avec une ou plusieurs SCPI gérées par AESTIAM - PP : Pleine propriété.

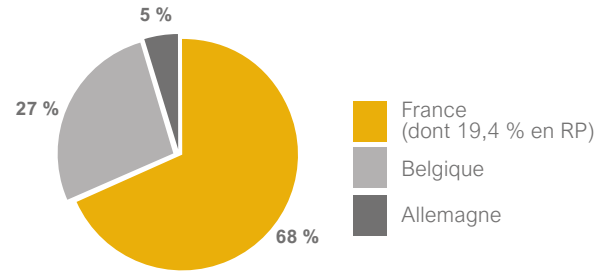


## La répartition du patrimoine

Mise à jour au 30/09/2021 par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



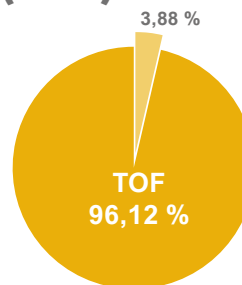
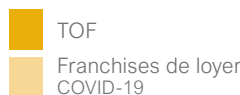
Répartition géographique



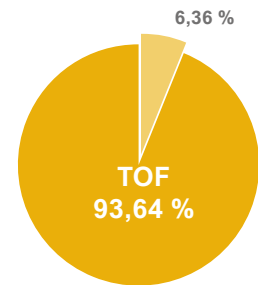
## Le taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Plusieurs établissements ont fait l'objet de mesures ou franchises d'accompagnement sous forme de reports de paiement au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021. Dans les faits, le taux d'occupation physique est de 100%, la totalité des établissements étant exploités.



1<sup>er</sup> semestre 2021  
TOF retraité : 100 %  
(incluant les franchises)



3<sup>ème</sup> trimestre 2021  
TOF retraité : 100 %  
(incluant les franchises)

# À savoir

Bulletin d'information - T3 2021

Retrouvez vos informations personnelles en temps réel sur votre espace sécurisé. Pour s'y connecter, il suffit de se rendre sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), onglet "Mon compte", "Première connexion" et entrer une adresse mail valide préalablement communiquée au service relation clients.

Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...) en remplissant le formulaire disponible sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), rubrique Documentation.

Le bulletin trimestriel est fourni aux associés sur un support durable ou mis à disposition sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), un exemplaire papier est fourni gratuitement aux investisseurs qui le demandent.

## Conditions de souscription et de retrait

### ■ PRIX DE SOUSCRIPTION

Le nouveau prix de souscription est de 250,00 €, dont 50,00 € de prime d'émission.

Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, décomposée comme suit :

- les frais de collecte à hauteur de 8 % TTI, soit 20,00 € TTI,
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque acquisition à hauteur de 0,50 % HT, soit 0,60 % TTC (1,50 € TTC).

Ce qui représente un montant total de 21,50 € TTC par part.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. **Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du mois qui suit la souscription et son règlement pour toute souscription à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2021.**

### ■ CONDITIONS ET MODALITÉS DE RETRAIT

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

## Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion AESTIAM vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo au titre de l'année précédente.

### ■ 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<sup>er</sup> 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.

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 (à majorer du taux de TVA en vigueur) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

### ■ CESSIION DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION : CESSIION 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).

Les contribuables peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour se faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 Novembre de l'année, une demande de dispense du Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, disponible sur notre site [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com). Etant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

### ■ REVENUS ETRANGERS

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.

### ■ CRÉDIT D'IMPÔT

L'article 20 de la loi de finances pour 2021 instaure un crédit d'impôt destiné aux bailleurs qui consentent à des abandons de loyers au titre du mois de novembre 2020 aux entreprises locataires impactées par les conséquences des mesures restrictives prises par le gouvernement dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire pour lutter contre l'épidémie de Covid-19.

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 100 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque 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 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. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

### ■ PLUS-VALUES SUR CESSIION 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.

### ■ ASSOCIÉS NON-RESIDENTS

L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la Société de Gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident.

### ■ IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier.

Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt.

Valeur IFI résident au 31/12/2020 : 236,24 €

Valeur IFI non-résident au 31/12/2020 : 161,62 €

**Aestiam**

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

S.A.S au capital de 400 000 €

RCS PARIS n°642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille

Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

Agrément AMF n° GP-14000024 en date

du 11 juillet 2014



### Contact

Service relation clients

9, rue de Téhéran 75008 Paris

01 55 52 53 16

[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

Toutes vos informations et documentation sur :

[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

Suivez-nous



## Aestiam Cap'Hébergimmo

Bulletin d'information n°21-3

Date de création **15 mai 2013**

N° d'immatriculation **793 062 993 RCS Paris**

Échéance statutaire **99 ans**

N° visa AMF SCPI n°13-16 du **11 juin 2013**

Capital statutaire maximum **160 000 000 €**

Type de SCPI **Spécialisée**

Capital **Variable**