

## Aestiam Cap'Hébergimmo | SCPI à capital variable

### Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022

#### A savoir

• L'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo se tiendra sur première convocation le mardi 14 juin à 10h. Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée, elle se tiendra sur seconde convocation le :

**Jeudi 23 juin 2022 à 10H00**

à l'adresse suivante :  
AUDITORIUM

2 Place Rio de Janeiro, 75008 Paris

• Pour rappel, 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.

#### Chiffres clés



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



**228,50 €/part**  
Valeur de retrait

**216,10 €**  
Valeur IFI résident  
au 31/12/2021



**149,31 €**  
Valeur IFI non-résident  
au 31/12/2021

**+** **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"



## Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Entre amélioration significative de la situation sanitaire et guerre en Ukraine, le début de l'année 2022 est marqué par une reprise des habitudes de consommation entraînant des perspectives économiques positives, mais aussi par un retour de l'inflation, une hausse des taux d'intérêt et les incertitudes qui s'ensuivent pour l'économie mondiale.

Nous sommes néanmoins convaincus que les signes pointant vers un rattrapage proche sont bien là pour Aestiam Cap'Hébergimmo. S'il est vrai que le retour à la normale (fin des restrictions, levée du passe sanitaire, reprise des voyages) est encore récent, des évolutions très favorables se font sentir depuis le mois de mars notamment, et le paradigme post-COVID a profondément changé. En effet, si les récentes limitations de déplacements avaient permis de réaliser que nous pouvions travailler et consommer à distance ou en phygital, elles ont également mis en exergue qu'il est impossible de créer du lien ou de partir en vacances sur un modèle 100% digitalisé. Nous constatons donc un désir de la part des entreprises de réunir leurs collaborateurs en séminaires ainsi qu'une reprise des voyages professionnels, tandis que l'approche de la saison estivale redonne des couleurs aux hôteliers de loisirs.

Par ailleurs, les perspectives du secteur demeurent très positives. L'hôtellerie représente en effet 10% du PIB européen et c'est un secteur sur lequel il existe de fortes tensions en France et en Europe en raison d'une demande supérieure à l'offre.

Pour toutes ces raisons, nous sommes convaincus que nous touchons au terme de cette situation et, fidèles à nos valeurs de transparence et d'exigence, réaffirmons notre implication pour trouver le meilleur équilibre entre vos intérêts et la bonne santé de votre SCPI.

Dans ce contexte, Aestiam Cap'Hébergimmo sert un acompte sur dividende de 2,52 euros, avec un objectif de hausse au cours de l'année et affiche une valeur de reconstitution en hausse de 3,33% tandis que la valeur de réalisation augmente de 3,51%.

Afin d'améliorer la liquidité de votre placement, rappelons que le 1<sup>er</sup> novembre dernier, nous avons supprimé le délai de jouissance lors de l'acquisition de nouvelles parts de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo.

Enfin, le deuxième trimestre étant synonyme d'Assemblée Générale, nous nous retrouverons pour celle d'Aestiam Cap'Hébergimmo en juin 2022. Rappelons qu'à l'occasion de cette Assemblée Générale, le Conseil de Surveillance sera à renouveler dans son intégralité. Après une période d'Assemblées Générales tenues à huis clos, nous serons heureux de vous retrouver cette année en présentiel.

Alexandre CLAUDET  
Président



## L'essentiel

au 31/03/2022

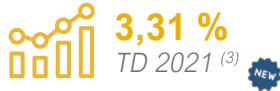
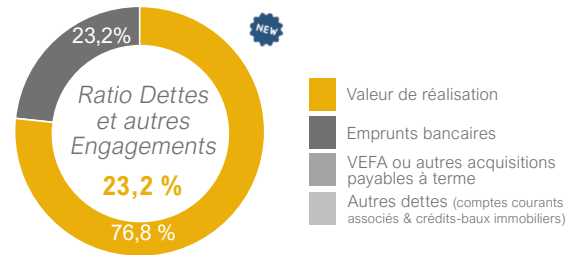


au 31/12/2021



<sup>(1)</sup>Sous réserve d'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

## Indicateurs financiers



<sup>(2)</sup>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.

<sup>(3)</sup>Taux de distribution de la SCPI : rapport entre le dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

<sup>(4)</sup>Rendement Global Immobilier : somme du taux de distribution de l'année n et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n.

## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Date de versement		25/04/2022	juillet 2022	octobre 2022	janvier 2023
Dividende Brut	8,76 €	2,52 €	-	-	-
Dividende exceptionnel plus-value	-	-	-	-	-
Impôt étranger	- 0,82 €	- 0,33 €	-	-	-
Dividende net versé	7,94 €	2,19 €	-	-	-

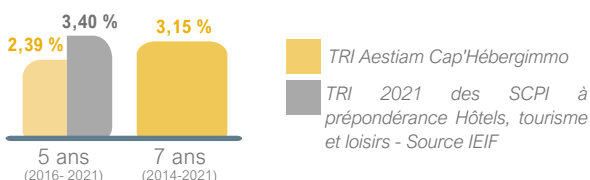
**Prévisions 2022** **8,76 € - 12,50 €\***

\*Ce montant annuel est purement prévisionnel et s'entend par part et sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.

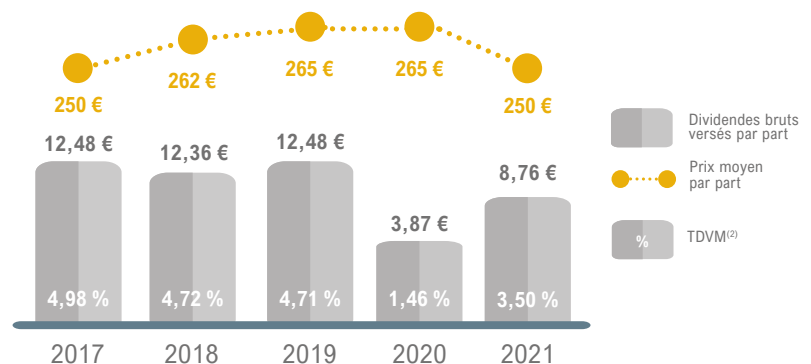
## Les performances

### 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 31/12/2021.



### Historique



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.



## Le patrimoine

au 31/03/2022



**18**  
Nombre d'immeubles



**18**  
Nombre de baux



**9,80 ans**  
WALB\*\*\*



**41 205 m<sup>2</sup>**  
Surface totale



**1 433 507 €**  
Loyers quittancés\*\*  
déduction faite des franchises  
et des reports le cas échéant



**9,80 ans**  
WALT\*\*\*\*

\*\* Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés. \*\*\*Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. \*\*\*\*Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.



## 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	★★	5,48 %	
	Châteauform'France	CELY EN BIERE (77)	Séminaires	IND		11,82 %	
		ROCHEFORT (78)	Séminaires	IND		6,37 %	
	Exclusive Golf	ROCHEFORT (78)	Loisirs	IND		1,38 %	
FR	Roi Soleil Prestige	AMNEVILLE LES THERMES (57)	Hôtel	IND	★★★★	2,22 %	69,09 %
		COLMAR (68)	Hôtel	IND	★★★★	2,83 %	
		COLMAR (68)	Hôtel	IND	★★★★	2,09 %	
		MUNDOLSHEIM (67)	Hôtel	IND	★★★★	1,70 %	
		SAUSHEIM (68)	Hôtel	IND	★★★★	1,28 %	
		SCHILTIGHEIM (67)	Hôtel	PP	★★★★	12,35 %	
		HOLTZHEIM (67)	Hôtel	IND	★★	1,46 %	
Roi Soleil	KINGERSHEIM (68)	Hôtel	IND	★★	1,38 %		
	SAINT AVOLD (57)	Hôtel	IND	★★	1,60 %		
Les Portes de Genève	FERNEY VOLTAIRE (01)	Hôtel	PP	★★★★	17,14 %		
DE	Châteauform'Gmbh	ROTHENBUCH	Séminaires	PP		4,78 %	4,78 %
	Ibis	WOLUWE	Hôtel	IND	★★★★	8,66 %	
BE	Le Lido	MONS	Hôtel	IND	★★★★	6,61 %	26,13 %
		Ramada	MONS	Hôtel	IND	★★★★	

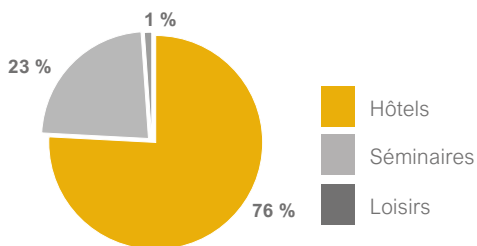
\*Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2021

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

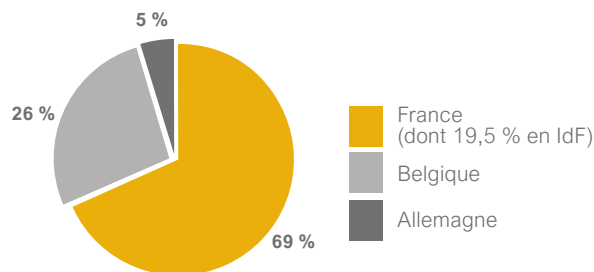


## La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 31/03/2022 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



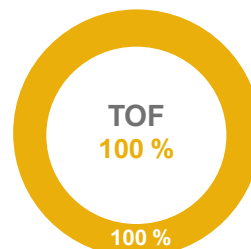
Répartition géographique



## Le taux d'occupation financier (TOF)

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.

Locaux occupés



1<sup>er</sup> trimestre 2022

# À savoir

## Bulletin d'information - T1 2022

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

### ■ 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, et 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 portent jouissance le premier jour du mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds pour toute souscription depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021.**

Une commission de gestion est fixée à 6 % HT 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).

## Les mouvements de parts

	Année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	4 <sup>ème</sup> trimestre 2022
Capitalisation		80 500 500 €			
Nombre de parts totales		322 002			
Souscriptions (en nombre de parts)	1 605	100			
Retraits (en nombre de parts)	1 605	100			
Parts en attente de retrait		6 523			

## 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<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.

### ■ 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 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.

### ■ 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. 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 31/12/2021 : 216,10 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2021 : 149,31 €.

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.

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 la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur.

### ■ 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).

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaires 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 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 (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 quel que soit le nombre de parts transférées.



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°22-1

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**