

Bulletin d'information du 2^{ème} trimestre 2021

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2021 et relatif à la période du 1^{er} avril au 30 juin 2021

A savoir

- AESTIAM est présent sur les salons pour promouvoir votre SCPI auprès des professionnels du patrimoine : Grand Forum du Patrimoine, ANACOFI, Sommet BFM Patrimoine, Patrimonia, ...
- Retrouvez les dernières actualités d'AESTIAM et de vos SCPI également en ligne sur notre page LinkedIn, notre chaîne Youtube ou notre site internet.
- L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo a eu lieu le **15 juin 2021, à 11 heures**. Nous vous informons que **toutes les résolutions ont été approuvées par une très large majorité**.

Chiffres clés



250,00 €/part
Prix de souscription



228,50 €/part
Valeur de retrait



81 M€
Capitalisation

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



Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Le premier semestre se termine avec les assemblées générales annuelles des SCPI. En raison de la COVID-19, et pour le deuxième exercice d'affilé, l'assemblée générale ordinaire d'Aestiam Cap'Hébergimmo se tenait à huis clos, avec possibilité cette année d'y assister à distance par visioconférence. A l'issue des votes, l'ensemble des résolutions ont été approuvées par une très large majorité.

Ce début d'été a également été marqué par la levée progressive des mesures restrictives, grâce à la montée en puissance de la vaccination qui devrait permettre une gestion moins contraignante de la pandémie, malgré les aléas liés aux mutations du virus. Ce retour à une vie plus « normale » nous envoie plusieurs signaux quant aux évolutions sociétales que la période actuelle semblait dessiner, et les conséquences qu'elles pourraient avoir sur l'immobilier d'entreprise.

Certes les mois passés ont joué un rôle d'accélérateur de tendances enclenchées bien avant le premier confinement. De nombreux chefs d'entreprises ont admis que le télétravail pouvait fonctionner dans leur société, en même temps que certains faisaient le constat qu'il ne pouvait, dans bien des cas, ne rester que partiel. Beaucoup de consommateurs ont eu recours aux achats par internet, et l'e-commerce est venu en soutien de nombreux commerçants qui voyaient par ce moyen un complément salutaire alors même que leurs magasins étaient fermés. Mais l'afflux massif dans les commerces depuis leur réouverture montre aussi l'importance pour les consommateurs de pouvoir se rendre sur place.

Le plaisir et la convivialité restent des paramètres extrêmement importants dans les attentes des Français.

Côté hôtellerie, ces dernières semaines sont marquées par la réouverture progressive de nombreux établissements, cette tendance devant se poursuivre jusqu'au mois de septembre selon leur typologie, leur clientèle ou leur situation. La réouverture des restaurants draine également une hausse des vacances et l'augmentation des offres de transport, même encore partielles, favorise les déplacements.

L'acompte du deuxième trimestre est issu des loyers de cette période. Maintenu au même niveau que le précédent, à 0,66 euros brut par part, il traduit les difficultés de paiement rencontrées par les groupes hôteliers alors que la plupart des établissements étaient fermés. Les perspectives plus concrètes aujourd'hui rendent le dialogue et les négociations plus efficaces. Des accords ont d'ores et déjà été trouvés avec certains exploitants alors que d'autres se dessinent. Ils doivent permettre une hausse des acomptes sur la fin de l'année.

Alexandre CLAUDET
Président directeur général



L'essentiel

au 30/06/2021

81 M€
Capitalisation

1 665
Nombre d'associés

26,05 %
Taux d'endettement
emprunts tirés rapportés à la capitalisation

au 31/12/2020

67 M€ (207,79 €/part)
Valeur de réalisation*

81 M€ (252,04 €/part)
Valeur de reconstitution*

88 M€ (271,80 €/part)
Valeur d'expertise

1,46 %
TDVM 2020**

+ 0,00 %
VPM 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

Les mouvements de parts

	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^{ème} trimestre 2021
Capitalisation	80 500 500 €	80 500 500 €
Nombre de parts	322 002	322 002
Souscriptions	561	429
Retraits	561	429
Parts en attente de retrait	4 430	4 866

La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2020	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
Date de versement		23/04/2021	23/07/2021	octobre 2021	janvier 2022
Dividende Brut	3,87 €	0,66 €	0,66 €	-	-
Dividende exceptionnel Plus-value	-	-	-	-	-
Impôt étranger prélevé sur les loyers	-0,09 €	-	-0,06 €	-	-
Dividende net versé	3,78 €	0,66 €	0,60 €	-	-

Prévisions 2021

4,00 € - 8,00 €*

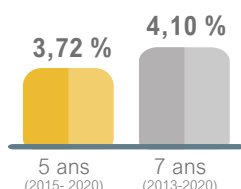
*Ce montant annuel s'entend par part et sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12. Il est purement prévisionnel. Il ne constitue ni une garantie ni un engagement. Cette fourchette sera affinée au cours de l'année.

Les performances

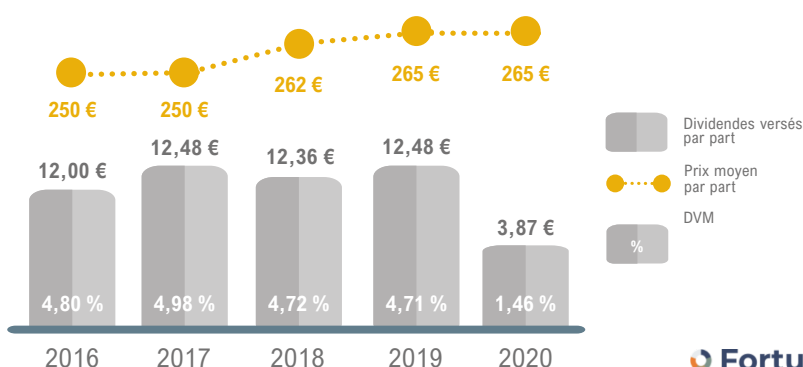
Taux de Rendement Interne (TRI)

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





Le patrimoine

au 30/06/2021



18

Nombre d'immeubles



44 575 m²

Surface totale



18

Nombre de baux



2 708 478 €

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

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



Acquisitions

Néant



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 %	68,41 %
	Châteauform'France	CELY EN BIERE (77)	Séminaires	IND		11,70 %	
		ROCHEFORT (78)	Séminaires	IND		6,35 %	
	Exclusive Golf	ROCHEFORT (78)	Loisirs	IND		1,30 %	
	Roi Soleil Prestige	AMNEVILLE LES THERMES (57)	Hôtel	IND	★★★★	2,21 %	
		COLMAR (68)	Hôtel	IND	★★★★	2,80 %	
		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 %	
	Châteauform'GmbH	ROTHENBUCH	Séminaires	PP		4,80 %	4,80 %
	Ibis	WOLUWE	Hôtel	IND	★★★★	8,87 %	26,79 %
	Le Lido	MONS	Hôtel	IND	★★★★	6,78 %	
	Ramada	MONS	Hôtel	IND	★★★★	11,14 %	

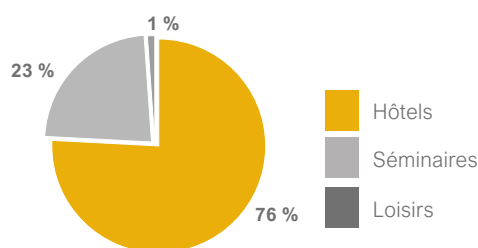
*Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020

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

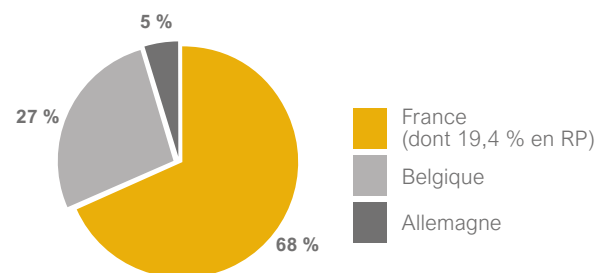


La répartition du patrimoine

Mise à jour au 30/06/2021 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



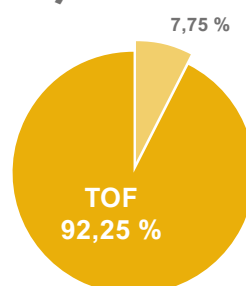
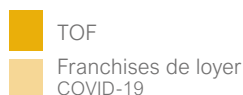
Répartition géographique



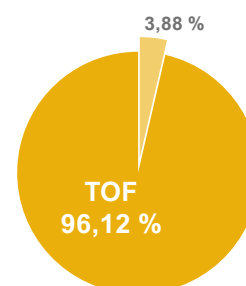
Le taux d'occupation financier (TOF)

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 d'accompagnement sous forme de reports de paiement au titre du 1^{er} trimestre 2021. Dans les faits, le taux d'occupation physique est de 100%, la totalité des établissements étant exploités.



2^{ème} trimestre 2021
TOF retraité : 100 %
(incluant les franchises)



1^{er} semestre 2021
TOF retraité : 100 %
(incluant les franchises)

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, 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, rubrique Documentation.

Le bulletin trimestriel est fourni aux associés sur un support durable ou mis à disposition sur le site internet www.aestiam.com, un exemplaire papier est fourni gratuitement aux investisseurs qui le demande.

Conditions de souscription et de retrait

■ PRIX DE SOUSCRIPTION

Jusqu'au 24 janvier 2021, le prix de souscription était de 265,00 €, dont 65,00 € de prime d'émission. Celle-ci intégrait notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion qui représentait un montant total de 22,79 € TTC par part.

Depuis le 25 janvier 2021, 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 troisième mois qui suit la souscription et son règlement.

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^{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.

■ 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.

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).

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^{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.

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

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



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

S.A. 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

Portail-SCPI.fr



Contact

Service relation clients

9, rue de Téhéran 75008 Paris

01 55 52 53 16

scpi@aestiam.com

Toutes vos informations et documentation sur :

www.aestiam.com

Suivez-nous



Aestiam Cap'Hébergimmo

Bulletin d'information n°21-2

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**