

Bulletin d'information du 1^{er} semestre

Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2020

À savoir

- Foncia Pierre Gestion devient **AESTIAM** avec une nouvelle identité visuelle.
- Retrouvez plus d'informations sur notre nouveau site internet **www.aestiam.com**.
- Retrouvez vos informations personnelles réunies dans votre nouvel **Espace sécurisé**.
- Les Assemblées Générales se sont tenues à huis clos le 15 et le 25 juin dernier, toutes les résolutions ont été adoptées à une large majorité.

Chiffres clés



265,00 €/part
Prix de souscription



242,21 €/part
Prix de retrait



4,71 %
TDVM 2019*



+1,15 %
VPM 2019**



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



Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Les assemblées générales annuelles, ordinaires et extraordinaires, viennent tout juste de s'achever sur la large approbation de la totalité des résolutions proposées. A cette occasion, vous avez pris acte du changement de nom de votre SCPI, devenue Aestiam Cap'Hébergimmo, qui intègre désormais la nouvelle dénomination de votre société de gestion. Vous avez maintenant l'occasion de découvrir la nouvelle identité visuelle d'AESTIAM dans ce bulletin semestriel que nous souhaitons à votre goût.

Accompagnant ces changements, vous avez peut-être déjà visité le nouveau site internet **www.aestiam.com**. Si ce n'est déjà fait, nous vous invitons à le découvrir et à accéder au tout nouvel espace sécurisé qui vous est dédié et qui vous permettra de retrouver les différentes informations qui concernent votre épargne. Nous vous proposons également, si vous n'avez pas encore opté pour la dématérialisation des communications, de faire ce choix, protecteur pour la planète. Votre espace sécurisé sera le réceptacle de vos documents et vous serez alerté par mail de leur présence.

Sur le plan immobilier, le dividende du deuxième trimestre est issu des loyers de la période avril à juin, période correspondant au confinement lié à la pandémie qui sévit encore. Cet épisode a des répercussions différentes selon la typologie des actifs immobiliers. Les hôtels et séminaires, actifs qui constituent le patrimoine d'Aestiam Cap'Hébergimmo, ont bien sûr été très touchés. Le confinement dans un premier temps, puis l'absence de clientèle voyageant, que ce soit pour des motifs professionnels ou de tourisme, ont contraint les établissements à rester fermés, les seuils de rentabilité n'étant pas atteints. Par ailleurs, les interdictions de rassemblement et les mesures préventives des entreprises ne permettent pas la tenue des séminaires.

Face à la quasi absence d'encaissement de loyers ce trimestre, l'acompte est réduit à 0,33 euros par part.

Depuis le début du confinement, toutes les équipes d'AESTIAM s'efforcent d'entretenir le dialogue avec les différents locataires pour trouver les solutions les plus adaptées aux différentes demandes. Nous continuons les discussions avec les exploitants et sommes confiants pour trouver une issue acceptable pour tous. Rappelons que ce secteur était en pleine croissance, que les dernières années montraient une activité extraordinaire et qu'il était ainsi particulièrement recherché.

Nous ne manquerons pas de continuer à vous tenir informés de l'évolution de la situation.

Alexandre CLAUDET
Président directeur général



*Taux de distribution sur Valeur de Marché : c'est le rapport entre le dividende brut 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

L'essentiel



85 M€
Capitalisation
au 30/06/2020



1 566
Nombre d'associés
au 30/06/2020



69 M€
Valeur de réalisation
au 31/12/2019



81 M€
Valeur de reconstitution
au 31/12/2019



23,40 %
Taux d'endettement
au 30/06/2020



4,71 %
TDVM 2019



Les mouvements de parts

	Année 2020			
	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
Capitalisation	85 141 585 €	85 330 530 €	-	-
Nombre de parts	321 289	322 002	-	-
Souscriptions	29 715	1 308	-	-
Retraits	330	595	-	-
Parts en attente de retrait	0	0	-	-



La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
Date de versement	25/04/2020	24/07/2020	Prévu le 23/10/2020	Prévu le 25/01/2021
Dividende Brut	2,22 €	0,33 €	-	-
Impôt étranger prélevé sur les loyers	0,09 €	-	-	-
Dividende net versé	2,13 €	0,33 €	-	-



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 décembre.

4,32 %



5 ans
(2014- 2019)



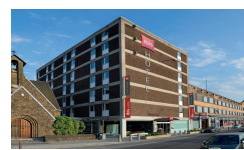
Les investissements



Avenue des Pléiades 67-69 à Woluwe Saint Lambert - Belgique
9 636 492 € AEM



rue des Arbalestriers 5 à Mons - Belgique
12 195 439 € AEM



Boulevard Charles Quint à Mons - Belgique
7 421 303 € AEM

Descriptif : Acquisition en indivision (51%) avec d'autres SCPI gérées par AESTIAM, d'un hôtel 4 étoiles situé dans l'une des communes constituant Bruxelles-Capitale. L'hôtel est composé de 165 chambres.

Locataire : Hôtel Pleiades - Ramada

Descriptif : Acquisition en indivision (51%) avec d'autres SCPI gérées par AESTIAM, d'un hôtel 4 étoiles situé au cœur de la ville de Mons, à 500 m de la Grand Place et de la rue commerçante principale de la ville. L'hôtel est composé de 116 chambres.

Locataire : Hôtel Arbalestriers - Le Lido

Descriptif : Acquisition en indivision (51%) avec d'autres SCPI gérées par AESTIAM, d'un hôtel 3 étoiles situé à proximité immédiate de la gare de la ville, près du "Shape", l'un des sites européens de Google et du Palais des Congrès. L'hôtel est composé de 72 chambres.

Locataire : Hôtel Charles Quint - Ibis



Les arbitrages

Aucune cession n'a été réalisée sur le semestre.



Le patrimoine



18

Nombre d'immeubles



18

Nombre de baux



68 061 000 €

Valeur d'expertise
au 31/12/2019



39 873 m²

Surface totale



2 663 913 €

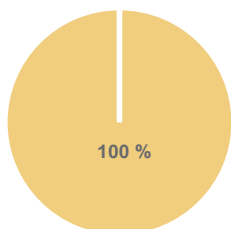
Loyers quittancés**

** Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés

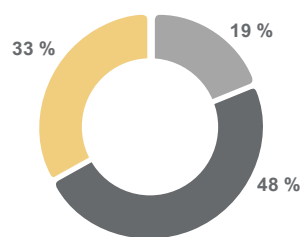


La répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2019 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Répartition sectorielle



Répartition géographique



L'activité locative



0 relocation
0 m²



Pour un loyer de
0 K€

Principales relocations

Néant



0 libération
0 m²



Pour un loyer de
0 K€

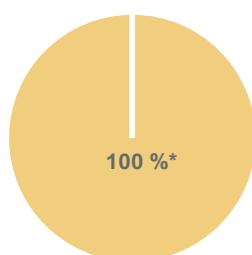
Principales libérations

Néant



Le taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier 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.



2^{ème} semestre 2020

*En raison de la crise sanitaire liée au Covid-19 ayant entraîné un arrêt total de l'activité de l'hôtellerie et des séminaires d'entreprises, la SCPI n'a encaissé aucun loyer sur le second trimestre 2020 et ce malgré un taux d'occupation financier de 100 %. Des négociations sont encore en cours avec les principaux locataires.

Dans la lignée de sa stratégie de croissance, AESTIAM accélère sa transformation digitale avec un nouveau site internet www.aestiam.com plus moderne et enrichi d'un espace sécurisé afin d'accéder simplement et rapidement à vos informations personnelles en temps réel. 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 joint à la distribution de vos revenus.

Conditions de souscription et de retrait

PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription est de 265,00 €, dont 65,00 € 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 21,20 € TTI,
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque acquisition à hauteur de 0,50 % HT, soit 0,6 % TTC (1,590 € TTC).

Ce qui représente un montant total de 22,79 € 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.

CONDITIONS ET MODALITÉ 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.

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 forfaitaire d'un montant de 100 Euros 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.

Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion AESTIAM vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférent 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.

Les contribuables peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libérateur 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.

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.

DECLARATION DE L'IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

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 31/12/2019 : 217,19 €
Valeur IFI non-résident au 31/12/2019 : 201,55 €

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 libérateur 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.

ASSOCIES 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.

Aestiam
ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE



Contact

Service relation clients
9, rue de téhéran 75008 Paris
01 55 52 53 16
scpi@aestiam.com

Suivez notre compte



Agrément AMF n° GP-14000024
en date du 11 juillet 2014

Toutes vos informations et documentation sur :

www.aestiam.com



Aestiam Cap'Hébergimmo

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**