

# Rapport Annuel 2023





Château de Rochefort,  
ROCHEFORT (78)





## Pierre BALLU

Gérant et Directeur Fund  
Management

# LE MOT DU GÉRANT

Madame, Monsieur, Cher Associé,

En cette année 2023, nous avons été témoins d'une reprise vigoureuse du secteur du tourisme et de l'hôtellerie, confirmant ainsi la tendance positive amorcée en 2022. Malgré un contexte économique incertain, l'activité a été soutenue par une hausse significative des recettes du tourisme international tout au long de l'année.

2023 a ainsi été une année charnière pour Aestiam Cap'Hébergimmo qui a notamment vu son délai de jouissance évoluer à partir du 1<sup>er</sup> mai 2023 et obtenu le label ISR le 10 juillet 2023, offrant ainsi de nouvelles perspectives aux associés. Le prix de souscription a également augmenté à 252 euros à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023, reflétant la valorisation croissante de notre patrimoine immobilier.

Cependant, la fin de cette année a été marquée par des défis, notamment avec les difficultés financières d'un locataire exploitant hôtelier, affecté par la remontée des taux d'intérêt et les conséquences du Covid-19. Par précaution, le dividende du quatrième trimestre a été ajusté à 1,02 euros brut par part, soit 10,02 euros pour l'année, avec un taux de distribution annuel de 4,01%.

En concluant cette année 2023, marquée par des défis et des réussites, nous tenons à vous remercier pour votre confiance renouvelée. Votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo continue d'évoluer dans un environnement dynamique, porté par le renouveau du secteur du tourisme et de l'hôtellerie. 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.

## SOMMAIRE

**p.7**

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ  
DE GESTION

**p.24**

COMPTES DE L'EXERCICE  
AU 31/12/2023

**p.40**

CONSEIL DE SURVEILLANCE

**p.44**

COMMISSAIRE AUX  
COMPTES

**p.50**

ORGANE DE DIRECTION ET  
DE CONTRÔLE

**p.60**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**p.64**

GLOSSAIRE

## AESTIAM CAP'HÉBERGIMMO EN 2023

**4,01%**

TD 2023\*

**2,95%**

TRI 7 ans\*

**10,02€**

Dividende brut\*

**100%**

TOF Moyen ASPIM\*



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Obtention du  
label ISR en  
juillet 2023

\* Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 64.

# DES INDICATEURS TRANSPARENTS

La présentation des indicateurs de données financières de vos SCPI a évolué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, conformément aux recommandations de l'ASPIM, **dans le but d'harmoniser les pratiques des SCPI sur la présentation des indicateurs** dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information.

Rendement, endettement, frais, ... autant de critères ajustés pour faciliter la comparaison des SCPI entre elles ainsi qu'avec les autres produits d'investissement immobilier.

## RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio dettes et autres engagements est un outil crucial pour évaluer la santé financière d'une SCPI. Il est calculé en additionnant les dettes et les engagements immobiliers de la SCPI, puis en divisant cette somme par son actif brut.

## INVESTISSEMENTS INDIRECTS ET FRAIS

Les sociétés de gestion, aux côtés de leurs experts comptables et commissaires aux comptes, s'engagent depuis la publication des résultats 2022 à harmoniser la présentation de leurs comptes pour mieux retranscrire les effets des investissements indirects.

Par ailleurs, sur tout support commercial mentionnant les frais, les sociétés de gestion s'engagent à présenter l'ensemble des frais qui seront supportés par le souscripteur au profit de la société de gestion : frais de souscription, frais de gestion, frais de cession de parts, frais de cession et d'acquisition d'actifs, frais de suivi et pilotage de la réalisation des travaux et tout autre frais supplémentaire approuvé par l'assemblée générale.

## 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 loué. Il est fait mention de la quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le TOF.

A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la quote-part de loyers non recouverts par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable. Le taux d'occupation financier est déterminé le dernier jour de chaque trimestre (30 mars, 31 juin, 30 septembre, 31 décembre). Cela prend en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil échu.

Pour résumer, le taux d'occupation financier prend en compte : les locaux occupés, les locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse, les locaux vacants en restructuration. Ne sont pas considérés les actifs en construction dès lors qu'ils sont la propriété d'un tiers.



# UN ACTEUR ENGAGÉ À VOTRE SERVICE

**En 2023, deux de nos fonds ont été labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) : Aestiam Placement Pierre et Aestiam Cap'Hébergimmo !**

Cette labellisation témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion responsable et durable de nos actifs immobiliers et vient couronner un processus de long terme engagé par votre société de gestion. Cette démarche traduit notre volonté de contribuer positivement au futur environnemental et social en garantissant une meilleure qualité de l'immobilier dans un environnement où la capacité à répondre aux enjeux climatiques et énergétiques contribue à la pérennité de la performance.

## UNE DÉMARCHE RESPONSABLE

Notre stratégie repose sur la volonté d'offrir une performance long terme et vertueuse en assurant la résilience du patrimoine face aux aléas naturels. AESTIAM s'est dotée d'un comité de pilotage de sa politique ESG, au sein duquel sont abordés le suivi de la performance ESG des actifs, la cartographie des risques à l'échelle des actifs en passant par une veille réglementaire et sectorielle.

Les enjeux du développement durable sont désormais bien intégrés dans les process de gestion. L'assujettissement au décret tertiaire des actifs de plus de 1 000 m<sup>2</sup> a conduit Aestiam à analyser et contrôler plus de 150 actifs afin d'estimer et de prévoir une diminution de la consommation énergétique de l'ordre de -40% d'ici 2030.

La société de gestion a également mené sur l'année 2023 un bilan carbone, en s'appuyant sur l'expertise d'un cabinet dédié à ces enjeux. Les émissions totales estimées s'élèvent ainsi à près de 9500 tonnes de CO<sub>2</sub>. Un exercice similaire sera réalisé sur les prochains exercices.

## Engagez-vous avec nous !

*"Diminuer le papier et améliorer notre qualité de service, tels sont les enjeux principaux de la dématérialisation des envois opérée au sein d'Aestiam depuis quelques années."*

**Benjamin BERNARDET**  
Responsable de la Relation Clients



## LA DÉMATÉRIALISATION POUR MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

Dans une logique de déploiement de notre stratégie RSE (« Responsabilité Sociale et Environnementale ») engagée depuis trois ans maintenant, nous souhaitons favoriser la dématérialisation des envois afin de réduire notre impact environnemental, sans pour autant altérer la qualité, la régularité et la transparence de nos communications. En optant pour la dématérialisation, vous gagnerez en rapidité et aurez accès à l'ensemble de vos documents de façon immédiate et centralisée tout en faisant un geste pour la planète.



# UN ACTEUR IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

Depuis plus de 50 ans, AESTIAM propose aux investisseurs de nouvelles solutions d'épargne immobilière avec une seule préoccupation : **la valorisation de votre épargne à moyen long terme et la pérennité de vos revenus.**

**Activement engagés auprès de nos clients, partenaires et locataires,** nous mettons notre savoir-faire et notre maîtrise de la chaîne de valeur immobilière au service de toutes les ambitions patrimoniales.

1,2 Md€

↳ d'actifs sous gestion

18 000

↳ clients, associés des SCPI

plus de 450

↳ immeubles

près de 800

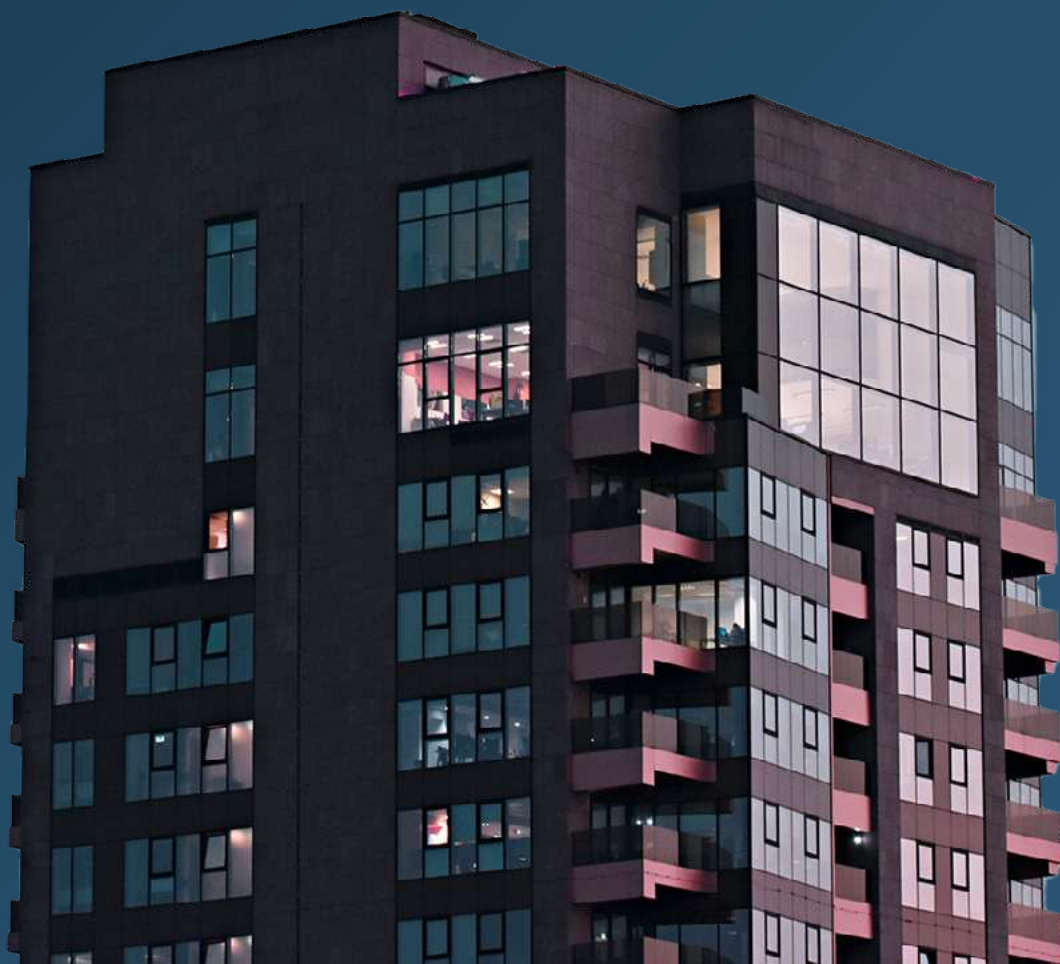
↳ locataires

40 collaborateurs

↳ collaborateurs experts de l'immobilier

475 000

↳ m<sup>2</sup> de surface gérée



# 5 SCPI COMPLÉMENTAIRES ET PLÉBISCITÉES

Notre gamme de produits se distingue de manière significative du marché, dans l'optique d'optimiser et pérenniser votre épargne.



L'expérience et la qualité de gestion d'AESTIAM saluées à de nombreuses reprises par les experts :



Les références à un classement ou un prix ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.

## Une communication riche et transparente !

"Pour une relation client réussie et durable, nous croyons à une approche fondée sur une communication régulière avec nos partenaires et associés. Nous multiplions les points de contact et les supports afin d'être au plus proche de vos besoins et à votre écoute."

Mélessende DEBARGE, Responsable Marketing & Communication



AESTIAM et ses SCPI,  
citées et plébiscitées par la presse...





SCHLOSS STRASSE  
63860 ROTHENBUCH





# 2

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### TABLE DES MATIÈRES

LE MARCHÉ EN 2023	8
L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES	10
MARCHÉ DES PARTS	11
LE PATRIMOINE	14
RÉPARTITION DU PATRIMOINE	15
RÉSULTATS	18
TRÉSORERIE	20
RÉGIME FISCAL DES REVENUS	22

# 2023, UNE ANNÉE PLEINE DE DÉFIS POUR L'IMMOBILIER

## I. LA STAGNATION ÉCONOMIQUE ET LES DÉFIS DE LA REPRISE EN FRANCE

En 2023, la France a connu une période de stagnation économique persistante durant le dernier trimestre, reflet d'une situation similaire observée à travers la zone euro. À l'inverse, les États-Unis ont affiché une croissance économique robuste, propulsée par des mesures de soutien gouvernemental efficaces et une consommation domestique dynamique. Cette divergence montre les défis particuliers auxquels l'Europe est confrontée, notamment en matière de reprise économique postpandémie.

En début d'année 2024, la France a vu son taux d'inflation reculer à 3,1 % en janvier, avec des prévisions qui suggèrent une baisse continue jusqu'à 2,6 % en juin. Cette désinflation progressive devrait avoir un impact positif sur le pouvoir d'achat des ménages français, ce qui pourrait, en théorie, encourager une augmentation de la consommation domestique. Cette dernière, malgré une légère baisse à la fin de 2023, est prévue comme le principal moteur de croissance pour le premier semestre de 2024.

Cependant, l'investissement des entreprises et des ménages reste préoccupant, avec une tendance à la baisse influencée par des coûts de financement élevés et une confiance économique érodée. La construction est particulièrement touchée, souffrant d'une baisse significative d'activité tant dans le neuf que dans l'entretien et l'amélioration. Cette faiblesse dans l'investissement immobilier est symptomatique des incertitudes qui pèsent sur le marché, notamment en raison de la prudence des ménages face à l'avenir économique.

Sur le plan sectoriel, les disparités sont marquées. Tandis que le secteur des matériels de transport montre des signes de reprise grâce à des résolutions partielles des problèmes d'approvisionnement, les industries agroalimentaires et énergétiques (telles que la chimie et la sidérurgie) sont à la peine. Ces secteurs subissent de plein fouet les répercussions d'un climat des affaires dégradé et des coûts énergétiques fluctuants.

Figure 1 – Variations trimestrielles du PIB et contributions des principaux postes de la demande  
(variations trimestrielles en % ; contributions en points)

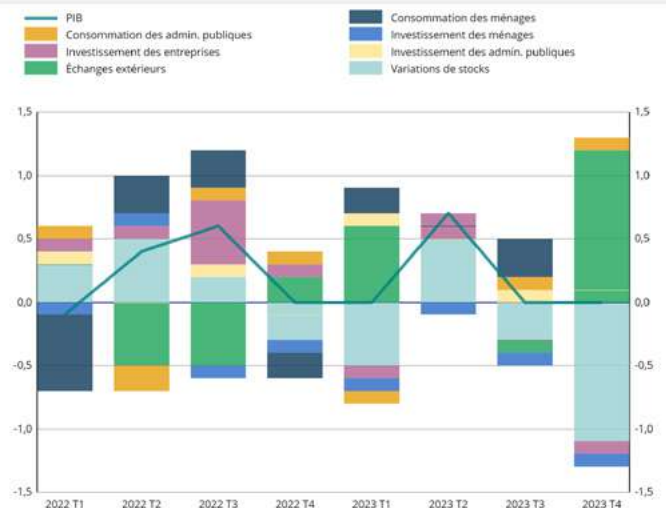


Figure 1 - Source : INSEE

Pour les prévisions de 2024, une croissance modeste de 0,2 % par trimestre est attendue. Cette progression, bien que légère, pourrait être soutenue par une amélioration graduelle de la consommation et la stabilisation des conditions d'approvisionnement dans certains secteurs industriels clés. Néanmoins, l'économie française est soumise à des risques significatifs qui pourraient dévier cette trajectoire. Les tensions géopolitiques, particulièrement au Moyen-Orient, pourraient exacerber les problèmes de coûts énergétiques et impacter le commerce mondial. De plus, l'évolution de l'économie allemande est à surveiller de près, car elle joue un rôle crucial dans la dynamique de la zone euro. Enfin, le niveau élevé d'épargne des ménages français reste un double tranchant : il représente un potentiel de relance de la consommation si la confiance économique s'améliore, mais il risque également de contribuer à une stagnation prolongée si les ménages décident de continuer à épargner face à l'incertitude.



## II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Face à une inflation élevée et à la fin d'une période de coûts d'emprunt exceptionnellement bas. L'année 2023 a été conclue avec un total d'investissements en immobilier d'entreprise s'élevant à 14,3 milliards d'euros, représentant une contraction par rapport à l'année précédente.

Investissement en immobilier d'entreprise  
Toutes classes d'actifs - T4 2023



Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

Ce ralentissement résulte principalement du resserrement des conditions de financement en réaction à l'escalade des taux d'intérêt. Cela reflète aussi un écart croissant dans les attentes de prix entre les vendeurs et les acquéreurs.

Le contexte macro-économique actuel, marqué par un regain d'inflation et un durcissement de la politique monétaire, s'est traduit par une légère diminution de l'OAT 10 ans, qui est passé de 3,1% au 31/12/2022 à 2,6% au 31/12/2023. Les rendements prime pour les actifs immobiliers ont connu des ajustements marquants en 2023 : une hausse de 150 points de base pour les bureaux à 4,5 %, une augmentation de 75 points de base pour les commerces à 4,25 %, et une progression de 95 points de base pour la logistique à 4,75 %.

Historique des taux de rendement « prime » & OAT TEC 10 ans France  
Toutes classes d'actifs - T4 2023

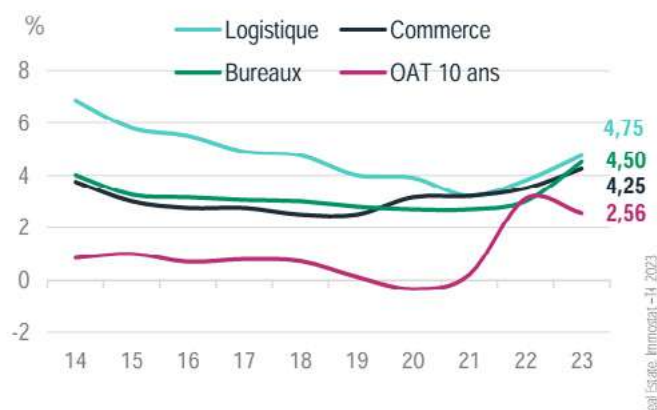


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

## III. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

### 1. Performances

La fréquentation touristique en France continue d'enregistrer un déclin de 2,2 % par rapport à 2019, bien que la reprise soit progressive et que l'on observe une croissance annuelle. L'absence notable de touristes asiatiques impacte ces chiffres, tout comme la réduction des déplacements professionnels.

Toutefois, le RevPar révèle une performance positive, avec une augmentation de 21,7 % par rapport à 2019 et de 14,3 % en comparaison avec 2022. Cette croissance est soutenue par une appréciation des tarifs moyens, affichant une hausse de 10 % par rapport à 2022 et de 25,8 % par rapport à 2019.

Performances hôtelières en France  
Toutes catégories, en € HT



Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

### 2. Investissements

En 2023, le secteur de l'hôtellerie a enregistré un volume d'investissement de 2,1 milliards d'euros, marquant une légère baisse de 8 % par rapport à 2022. Néanmoins, le marché reste actif avec 123 transactions conclues, en diminution de 5 % par rapport à l'année précédente. Cette activité reflète l'intérêt soutenu des investisseurs pour le secteur hôtelier, considéré comme particulièrement résilient et offrant des opportunités d'investissement attrayantes.

Dans un environnement de marché marqué par l'inflation et un ralentissement économique, les investisseurs poursuivent la diversification de leur portefeuille. Avec des performances sous-jacentes solides et des perspectives de plus-values à long terme, le secteur hôtelier s'aligne bien avec ces objectifs d'investissement stratégiques.

L'investissement hôtelier en France par trimestre  
En milliards d'euros

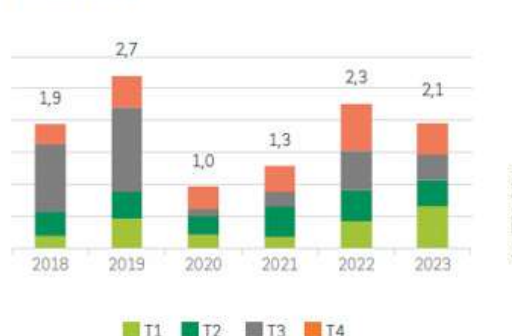


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

	Global	Par part
Capital souscrit	65 068 000 €	200,00 €
Nombre de parts	325 340	
Nombre d'associés	1 709	
Valeur vénale / Expertise	82 932 000 €	254,91 €
Valeur de réalisation	68 941 786 €	211,91 €
Valeur de reconstitution	84 600 702 €	260,04 €
Prix de souscription		252,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	81 985 680 €	
Prix de souscription moyen pondéré		250,63 €
Prix de retrait		226,80 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2023 <sup>(1)</sup>		208,74 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2023 <sup>(2)</sup>		125,87 €
Bénéfice <sup>(3)</sup>	2 970 248 €	9,21 €
Distribution de dividende brute 2023 <sup>(3)</sup>	3 232 016 €	10,02 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2023)	484 171 €	1,49 €
Surface en m <sup>2</sup>	35 406 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine	12	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	100 %	
Taux d'occupation physique	100 %	
Rendement global immobilier <sup>(4)</sup>	-0,15 %	
Taux de distribution 2023 (méthode ASPIM)	4,01 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) <sup>(5)</sup> 5 ans	0,75 %	
TRI 7 ans	2,95 %	
TRI 10 ans	3,62 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2023 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 92,04 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2023 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 55,50 %

(3) Base de 322 556 parts en jouissance sur toute l'année.

(4) 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.

(5) Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.



# MARCHÉ DES PARTS

## I. SITUATION DU CAPITAL

### Historique

La société Aestiam Cap'Hébergimmo a été constituée le 15 Mai 2013 sous le nom de Foncia Cap'Immo et sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

À la constitution de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, le capital social initial a été fixé à la somme de huit cent vingt cinq mille (825 000) euros, divisé en quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune assortie d'une prime d'émission unitaire de trente (30) euros.

Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements.

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2020 ont décidé de porter le capital plafond à 160 000 000 € soit 800.000 parts de 200 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2023 est de 65 068 000 €. Il est divisé en 325 340 parts de 200 € de nominal. Le capital est réparti entre 1 709 associés, les parts étant détenues à hauteur de 46 % par des personnes physiques et 54 % par des personnes morales.

### Évolution du capital sur les 5 dernières années

Date de création : 15/05/2013			Nominal de la part : 200 €			
Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux collectés nets sur l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
2019	58 380 800 €	9 187 285 €	291 904	1 495	1 397 902 €	265 €
2020	64 400 400 €	7 975 970 €	322 002	1 662	743 550 €	265 €
2021	64 400 400 €	- €	322 002	1 668	34 106 €	250 €
2022	64 400 400 €	- €	322 002	1 687	57 711 €	250 €
2023	65 068 000 €	834 500 €	325 340	1 709	325 521 €	252 €

## II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2023, le prix de souscription était fixé à :

du 1<sup>er</sup> Janvier au 30 Juin 2023

Valeur nominale	200,00 €
Prime d'émission	50,00 €
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>250,00 €</b>

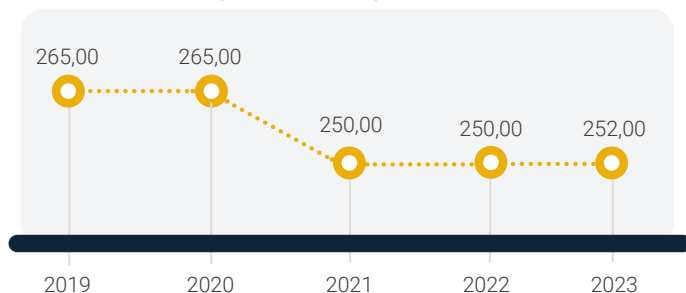
du 1<sup>er</sup> Juillet au 31 Décembre 2023

Valeur nominale	200,00 €
Prime d'émission	52,00 €
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>252,00 €</b>

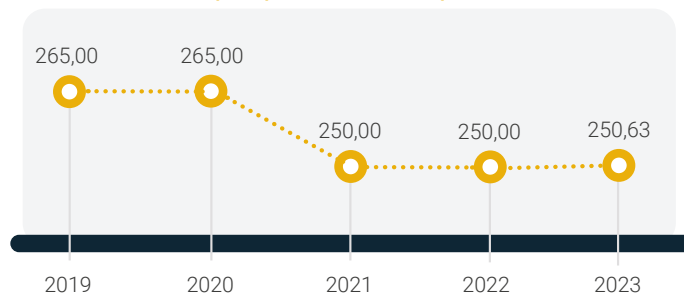
Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années					
	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	265,00	265,00	250,00	250,00	252,00
Prix de souscription net acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	-	-	265,00	-	
Variation du prix de souscription	-	- 5,66 %	-	0,80 %	
Variation	- 4,91 %				
Prix moyen pondéré de la part	265,00	265,00	250,00	250,00	250,63
Variation de prix moyen pondéré*	-	- 5,66 %	-	-	
Variation totale	- 5,42 %				

\* Déterminé par la division de l'écart entre le prix moyen de l'année n et le prix moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1

Prix de souscription net acquéreur au 31/12 (en €)



Prix moyen pondéré de la part (en €)



### III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

Lorsqu'un associé souhaite se retirer partiellement ou totalement de la société, deux solutions s'offrent à lui :

#### 1. Retrait avec intervention de la société de gestion

La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des transferts.

L'inscription de la transaction sur le registre des transferts est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

Conformément à l'article 9 des statuts :

► Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :

- 01/01/23 au 30/06/23 : prix de souscription en vigueur de 250 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 10 % HT soit 25,00 € HT, soit une valeur de retrait de 225,00 € par part.

- 01/07/23 au 31/12/23 : prix de souscription en vigueur de 252 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 10 % HT soit 25,20 € HT, soit une valeur de retrait de 226,80 € par part.



► Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice.

► Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :

- information de l'AMF par la société de gestion ;

- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

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.

## 2. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce, quel que soit le nombre de parts cédées.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 SD de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 M-SD "déclaration de plus-values sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière" s'il y a lieu.

## 3. Mise en place d'un fonds de remboursement

Conformément à la 11<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022, la Société de Gestion a reçu l'autorisation de créer un fonds de remboursement et de le doter par tranches de 300 000 euros, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 600 000 €.

Au titre de l'exercice 2022, le fonds de remboursement a été doté à hauteur de 300 000 €.

Conformément à la 7<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 21 juin 2023, les sommes allouées au fond de remboursement non utilisés ont été reprises.

## IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2023, il a été enregistré la souscription de 12 988 parts au nominal de 200 € et le retrait de 9 650 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 3 338 parts au nominal de 200 €, soit 667 600 €.

Au 31 décembre 2023, il y a 21 parts concernées par des demandes de retrait non satisfaites.

Évolution des conditions de retrait sur les 5 dernières années			
Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2019	27 391*	10,65 %	-
2020	2 912	1,00 %	6 527
2021	1 605	0,50 %	5 868
2022	2 359	0,73 %	6 353
2023	9 650	3,00 %	21

\* Foncia détenant 27 000 parts a cédé 100 % de ses parts au cours de l'année 2019

# PATRIMOINE

## I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo se compose au 31 décembre 2023 de 12 actifs immobiliers représentant une surface totale de 35 406 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 85 171 629 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2023 à 82 932 000 € hors droits.

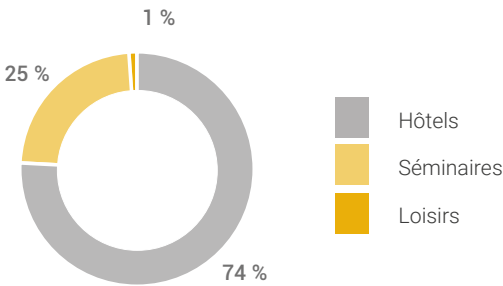
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2023, la valeur du patrimoine de la société ressort à 82 932 000 € en 2023 contre 85 552 410 € en 2022, faisant ainsi apparaître un retrait de 3,06 %.

Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90 % ou 7,50 % (selon la taxe régionale), 12,50 % pour la Belgique, 6,00 % pour l'Allemagne et 9,70 % pour l'Espagne de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

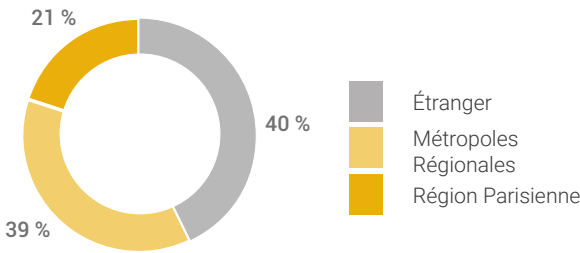
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)				
	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	Total
HÔTEL		32 170 000 € 39 %	28 826 000 € 35 %	60 996 000 € 74 %
SEMINAIRES	16 597 000 € 20 %		4 100 000 € 5 %	20 697 000 € 25 %
LOISIRS	1 239 000 € 1 %			1 239 000 € 1 %
TOTAL	17 836 000 € 21 %	32 170 000 € 39 %	32 926 000 € 40 %	82 932 000 € 100 %

Répartition sectorielle



Répartition géographique



# RÉPARTITION DU PATRIMOINE



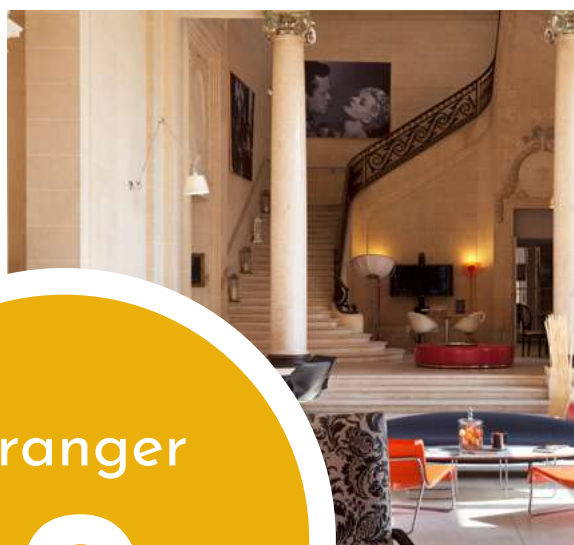
**74 %**  
Hôtellerie



**25 %**  
Séminaires



**1 %**  
Loisirs



Etranger

**40%**

Métropoles  
Régionales

**39%**

Région  
Parisienne

**21%**



## II. GESTION LOCATIVE

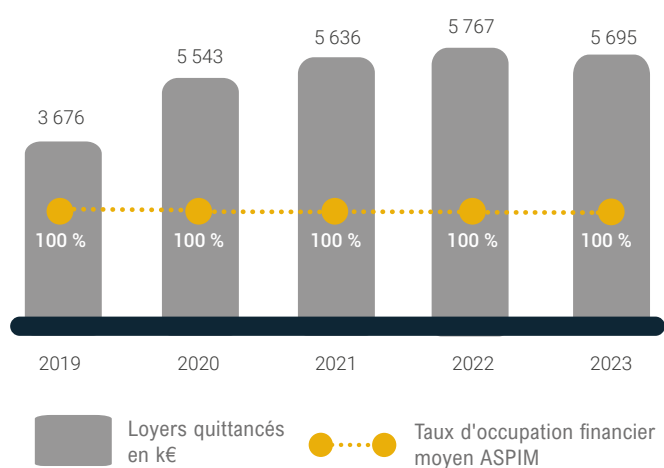
Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers théoriques 100%	3 676 264	5 543 480	5 636 264	5 766 770	5 694 861
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	3 676 264	5 543 480	5 636 264	5 766 770	5 694 861
Variation	+ 50,79 %		+ 1,67 %	+ 2,32 %	- 1,25 %
Franchise Covid-19	-	- 3 868 964	- 1 055 513	- 1 172 022	-
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2022 et 2023				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2022	100 %	100 %	100 %	100 %
2023	100 %	100 %	100 %	100 %

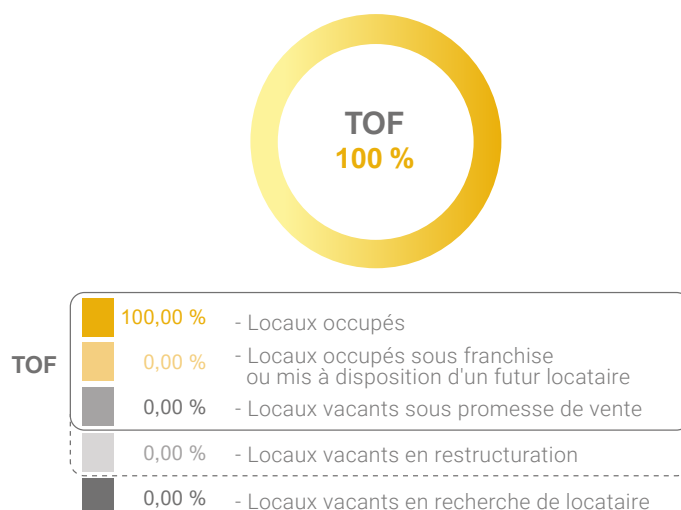
\* la différence des chiffres avec ceux publiés dans le rapport annuel de 2021 sont liées au changement de la méthode de calcul du taux d'occupation par l'ASPIM.

Au 31 décembre 2023, il n'y a aucune surface libre sur les 35 406 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

### Évolution annuelle des loyers quittances & du taux d'occupation financier



### Taux d'occupation financier moyen 2023



## Difficultés financières d'un locataire exploitant hôtelier

Dans ce marché porteur, Aestiam Cap'Hébergimmo a réalisé une belle année 2022, suivie d'un début prometteur en 2023. Cette performance a été 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.

Cependant, cette tendance positive a été ternie en fin d'année par les difficultés de paiement rencontrées par un locataire exploitant hôtelier fragilisé par le covid-19 et un endettement qui n'a fait que s'alourdir avec la remontée brutale des taux d'intérêt. Certaines filiales de ce locataire sont entrées en procédure collective. En réponse à ces événements et par mesure de prudence, le dividende du quatrième trimestre 2023 a été ajusté 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 premiers signes de difficultés de ce locataire sont apparues dès 2020. Bien que la volonté d'AESTIAM ait toujours été de réduire l'exposition à cet exploitant, comme en témoigne la cession du portefeuille Roi Soleil en 2022, les contraintes réglementaires propres aux SCPI ont limité les possibilités d'arbitrage. 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.



### III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

#### 1. ACQUISITIONS

aucune acquisition réalisée lors de l'exercice 2023

#### 2. CESSIONS

aucune cession réalisée lors de l'exercice 2023

# RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 2 970 248 € soit 9,21 € par part pour 322 556 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 10,02 € par part en 2023 pour une part en jouissance sur l'année entière, étant précisé qu'il a été déduit un acompte d'impôt sur les revenus allemands, belges et espagnols versés pour votre compte à savoir 0,66 € par part.

Par ailleurs, une reprise de 261 768 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2023 et portera donc le report à nouveau à 484 171 € soit 1,49 € par part sur une base de 325 340 parts au 31 décembre 2023.

Répartition du résultat de l'exercice sur 2023	
Résultat de l'exercice 2023	2 970 248 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2022	745 939 €
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>	<b>3 716 187 €</b>
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 10,02 € par part en jouissance sur l'année entière	
<b>Soit un total de dividendes versés proposé pour 2023</b>	<b>- 3 232 016 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	484 171 €

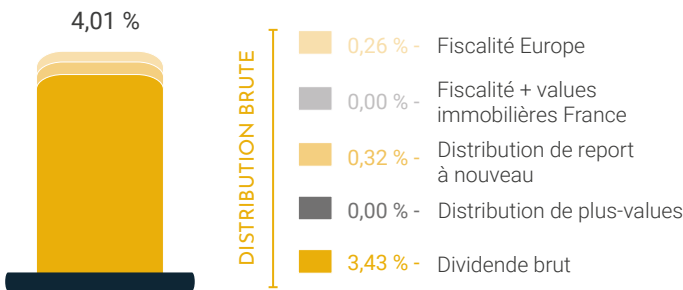
Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende	12,48	3,87	8,76	12,51	10,02***
TDVM*	4,71 %	1,46 %	3,50 %		
TD**			3,31 %	5,00 %	4,01 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	265,00	265,00	250,00	250,00	250,63
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	0,21	0,43	0,45	2,32	1,49

\* Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N.

\*\* Taux de distribution de la SCPI (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, il remplace le TDVM) : 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.

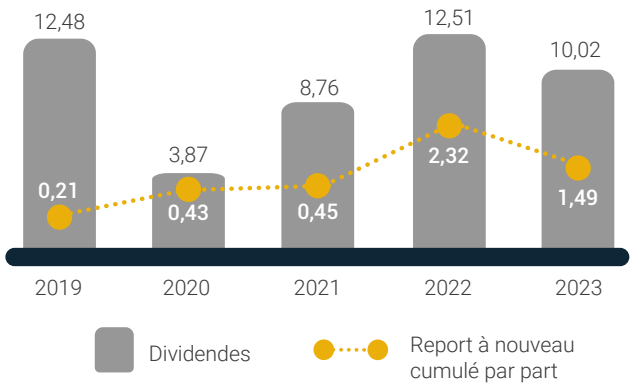
\*\*\* dont 0,66 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

## Taux de distribution



	par part en €
Acompte courant	10,02 €
Fiscalité Europe	0,66 €
<b>Acompte versé</b>	<b>9,36 €</b>
Distribution de plus-values	- €
Fiscalité + valeurs immobilières France	- €

## Évolution du dividende & du report à nouveau (en € par part)





## Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

Les éléments de l'exercice 2023 sont établis pour 322 556 parts en jouissance (moyenne annuelle).  Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.	2019		2020		2021		2022		2023	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>Produits</b>										
Recettes locatives brutes	14,12	99,89%	5,40	99,80%	14,24	99,98%	14,27	99,99%	17,66	99,76%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,01	0,11%	0,01	0,20%	0,00	0,02%	0,00	0,01%	0,04	0,24%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>14,13</b>	<b>100 %</b>	<b>5,41</b>	<b>100 %</b>	<b>14,24</b>	<b>100%</b>	<b>14,27</b>	<b>100%</b>	<b>17,70</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion	0,88	6,22%	0,35	6,42%	0,72	5,04%	1,03	7,19%	1,18	6,65%
Autres frais de gestion	0,74	5,19%	0,99	18,26%	1,06	7,43%	1,27	8,92%	2,96	16,72%
Entretien du patrimoine	-0,01	-0,05%	0,00	0,06%	0,00	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,07	0,46%	0,15	1,06%	0,14	0,81%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>1,61</b>	<b>11,36%</b>	<b>1,34</b>	<b>24,75%</b>	<b>1,84</b>	<b>12,94%</b>	<b>2,45</b>	<b>17,17%</b>	<b>4,28</b>	<b>24,18%</b>
<b>Autres charges</b>										
Amortissements nets du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,09	0,65%	0,06	0,44%	0,01	0,07%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,13	2,41%	3,52	24,70%	-2,62	-18,33%	4,20	23,71%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,13</b>	<b>2,41%</b>	<b>3,61</b>	<b>25,35%</b>	<b>-2,55</b>	<b>-17,90%</b>	<b>4,21</b>	<b>23,78%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1,61</b>	<b>11,36%</b>	<b>1,47</b>	<b>27,16%</b>	<b>5,45</b>	<b>38,30%</b>	<b>-0,10</b>	<b>-0,73%</b>	<b>8,49</b>	<b>47,97%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>12,52</b>	<b>88,63%</b>	<b>3,94</b>	<b>72,83%</b>	<b>8,79</b>	<b>61,70%</b>	<b>14,38</b>	<b>100,73%</b>	<b>9,21</b>	<b>52,03%</b>
Report à nouveau	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,43	3,00%	0,45	3,16%	2,31	13,07%
Variation du report à nouveau	-1,12	-7,87%	-0,18	-3,34%	0,21	1,51%	0,02	0,17%	1,86	10,52%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4,64	32,52%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>12,48</b>	<b>88,30%</b>	<b>3,87</b>	<b>71,58%</b>	<b>8,76</b>	<b>61,54%</b>	<b>12,51</b>	<b>87,66%</b>	<b>10,02</b>	<b>56,62%</b>
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>12,48</b>	<b>88,30%</b>	<b>3,87</b>	<b>71,58%</b>	<b>8,76</b>	<b>61,54%</b>	<b>12,51</b>	<b>87,66%</b>	<b>10,02</b>	<b>56,62%</b>

## Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2022	Variation 2023	Total au 31/12/2023
<b>+ Fonds collectés</b>	<b>82 260</b>	<b>835</b>	<b>83 094</b>
<b>+ Cession d'immeubles</b>	<b>13 694</b>	<b>-</b>	<b>13 694</b>
<b>+ Emprunts</b>	<b>21 000</b>	<b>- 4 500</b>	<b>16 500</b>
- Reconstitution R.A.N	- 236	-	- 236
- Commissions de souscription	- 6 950	- 104	- 7 054
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	- 97 369	- 2	- 97 372
- Frais d'acquisition	- 6 376	- 74	- 6 451
- Frais bancaires	- 238	- 32	- 270
<b>Somme restant à investir</b>	<b>5 785</b>	<b>- 3 878</b>	<b>1 907</b>

Évaluation du patrimoine de la société (en €)					
Valeur de la société en	2019	2020	2021	2022	2023
Capitaux propres au 31 décembre	65 040 053 222,81	68 985 793 214,24	68 866 068 213,87	70 699 936 219,56	71 062 415 218,42
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	68 061 000 233,16	87 521 700 271,80	89 959 900 279,38	85 552 410 265,69	82 932 000 254,91
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	69 610 035 238,47	66 908 181 207,79	69 256 656 215,08	71 198 034 221,11	68 941 786 211,91
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	81 112 728 277,87	81 158 474 252,04	83 863 723 260,44	87 424 157 271,50	84 600 702 260,04

Toutes les valeurs en gris figurant dans ce tableau sont les valeurs en €/part.

	Article D.441 I.1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					2					156
Montant total des factures concernées HT (en K€)	-	0	10	-	10,70	235	212	187	4222	4855
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,1%	1,2%	0,0%	1,3%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						3,8%	3,5%	3,1%	69,0%	79,3%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre de factures exclues	N/A					N/A				
Nombre total des factures exclues	N/A					N/A				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)										
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs					Paiement à réception des factures par le client				

## TRÉSORERIE

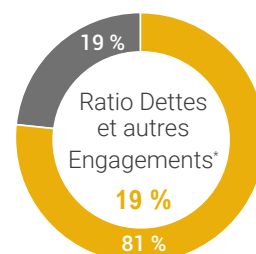
Au 31 décembre 2023, elle s'établit à 2 899 356 € et intègre la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, qui s'élève à 290 298 €.

Par ailleurs, la SCPI dispose d'une capacité d'emprunt de 10 M€ auprès de la Banque Palatine et de 6,5 M€ auprès de la Caisse d'Epargne, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté à hauteur de 16,5 M€ sur la majeure partie de l'exercice 2023.

### Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est autorisée, conformément à la 6<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 21 juin 2023 à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % maximum de la capitalisation de la SCPI, étant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 35 % de la capitalisation de la SCPI.

Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation.



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme
- Autres dettes (comptes courants associés & crédits-baux immobiliers)

\*Ratio Dettes et autres Engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur de ses actifs



1 Avenue du Jura  
01210 FERNEY VOLTAIRE





# RÉGIME FISCAL DES REVENUS

Conformément à l'article 8 du Code Général des Impôts, les SCPI sont dotées de la transparence fiscale entraînant l'imposition entre les mains des associés.

Ainsi, les associés déclarent leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo comprennent :

**Les revenus fonciers**, qu'ils soient de source française, allemande (depuis 2016), belge (depuis 2020) ou espagnol (depuis 2022) sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gérance, les charges d'intérêt d'emprunt et l'imposition foncière.

En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus d'Allemagne par la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt.

Par ailleurs, en vertu de la Convention fiscale franco-belge du 26 décembre 1964, les revenus locatifs perçus de Belgique par la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Belgique. Néanmoins, ces revenus doivent faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale française. Dès lors, afin d'éviter la double imposition, le montant de l'impôt payé en Belgique sera imputé sur le montant de l'impôt sur le revenu français.

Enfin, en vertu de la Convention fiscale franco-espagnole du 10 octobre 1995, les revenus locatifs perçus en Espagne par la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Espagne. Néanmoins, ces revenus doivent faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale française. Afin d'éviter la double imposition, en vertu de l'article 245 (1) a) i), la convention prévoit l'octroi, en France, d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent aux revenus locatifs de source espagnole. Pour les plus-values, l'article 24 (1) a) ii) de la convention, prévoit l'octroi, en France, d'un crédit d'impôt égal à l'impôt espagnol afférent aux plus-values de source espagnole et imputable sur l'impôt français applicable à ces plus-values.

**Les revenus financiers**, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

**Les plus-values de cession** qui découlent de la revente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement par durée de détention est de :

- ▶ 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- ▶ 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement par durée de détention est de :

- ▶ 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- ▶ 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- ▶ 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50 000 €, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

**L'impôt sur la fortune immobilière** : Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- ▶ **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- ▶ **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1° de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2° du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

## I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2023				
En k€	Français	Allemand	Espagne	Belgique
Revenu brut	1 375	407	477	1 772
Charges déductibles	-586	-113	-16	-1 942
Intérêts d'emprunt	-624	-	-	-
Revenu net	165	294	461	-169
Soit par part en pleine jouissance (en €)	0,51	0,91	1,43	-0,53
<b>Soit un total par part en pleine jouissance (en €)</b>	<b>2,33</b>			
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,14	-0,28	-

Revenus financiers 2023	
<b>Revenu global</b>	<b>0,00 €</b>
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

## II. PERSONNES MORALES

en k€	2023
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	2 970
Réintégrations	124
Déductions	-2 409
Plus value de cessions	-
<b>Résultat fiscal</b>	<b>686</b>
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	2,13
Résultat foncier de source allemande	0,91
Impôt redevable en Allemagne	0,14
Résultat foncier de source espagnole	1,43
Impôt acquitté en Espagne	0,28
Résultat foncier de source Belge	-0,53
Impôt redevable en Belgique	0,00

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) <sup>(1)</sup>	12,09	3,05	5,35	6,47	0,51
Produits financiers brut	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) <sup>(1)</sup>	1,91	0,13	4,87	9,22	2,13
(1) Revenus fonciers de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,90	0,06	0,81	0,81	0,91
Impôt redevable en Allemagne	0,18	0,01	0,13	0,13	0,14
(1) Revenus fonciers de source espagnol ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français				0,04	1,43
Impôt acquitté en Espagne				- 0,01	0,28
(1) Revenus fonciers de source belge	-	0,77	2,38	5,09	-0,53
Impôt redevable en Belgique	-	0,23	0,71	1,51	-

# COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2023

---

## TABLE DES MATIÈRES

---

INTRODUCTION	27
ÉTAT DU PATRIMOINE	28
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	29
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	30
ANNEXES	31
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	36
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT	38

3



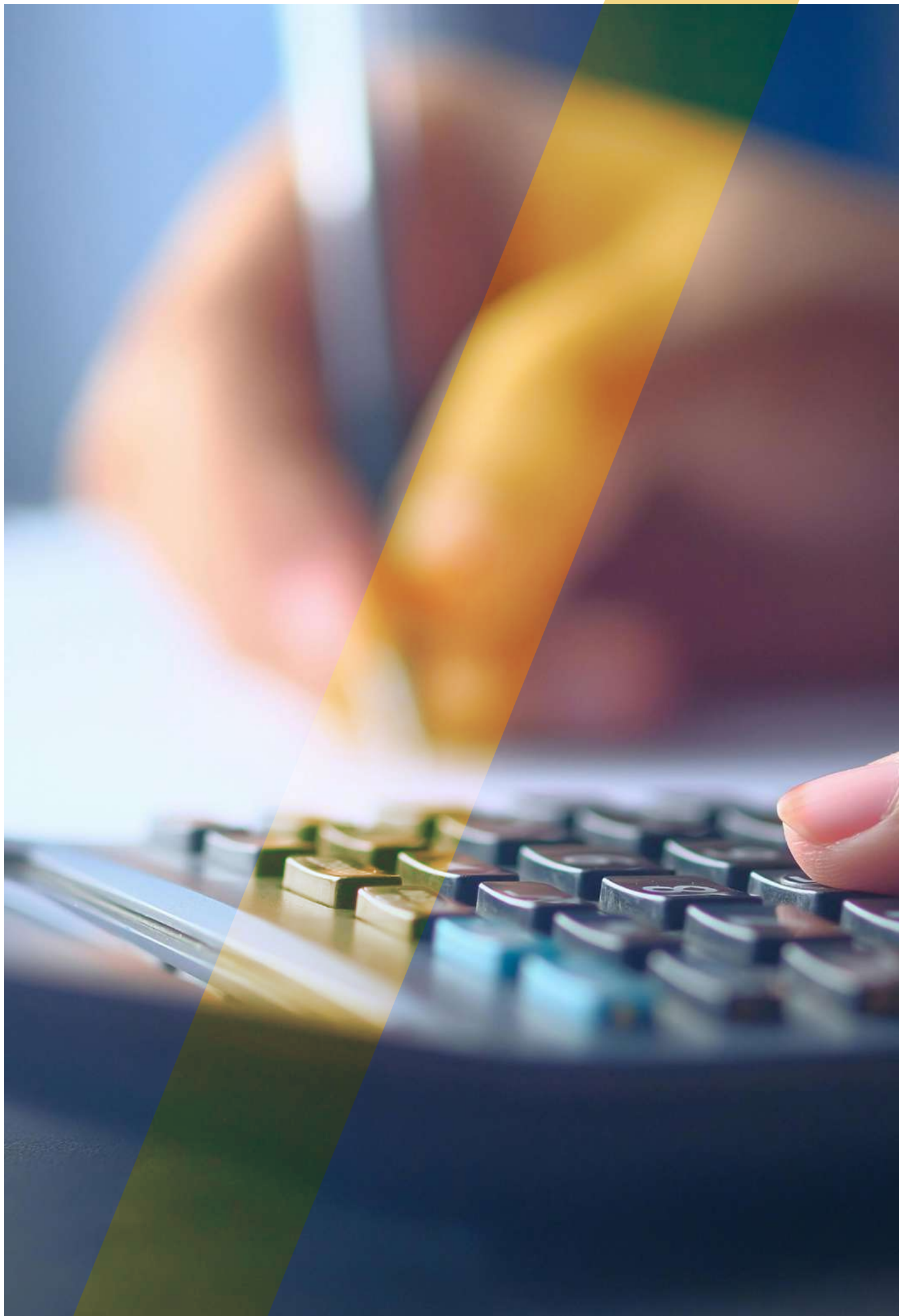
LOTISSEMENT BATON  
ROUGE 33470 GUJAN  
MESTRAS



**OTEL**







# UN CONTRÔLE FINANCIER **FIABLE** **ET TRANSPARENT**

---

## PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC-2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI. Les états financiers et leurs annexes sont présentés en kiloeuros ("K€"), avec arrondi au kiloeuro près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états ou pour certains totaux.

## L'ÉTAT DU PATRIMOINE

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

## LE COMPTE DE RÉSULTAT

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

## L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.



# État du patrimoine au 31 décembre 2023

en k€	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	85 172	82 932	85 169	85 552
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-119	-	-115	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>85 053</b>	<b>82 932</b>	<b>85 054</b>	<b>85 552</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF C	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC	-	-	-	-
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	-	-	-	-
Dépréc. immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	5 536	5 536	3 367	3 367
Autres créances	422	422	417	417
Provision pour dépréciation des créances	-1 683	-1 683	-	-
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	300	300
Autres disponibilités	2 899	2 899	7 976	7 976
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>7 174</b>	<b>7 174</b>	<b>12 060</b>	<b>12 060</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Dettes financières	-17 156	-17 156	-21 433	-21 433
Dettes d'exploitation	-2 295	-2 295	-2 305	-2 305
Dettes diverses	-1 714	-1 714	-2 358	-2 358
Provisions pour risques et charges	-	-	-330	-330
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-21 165</b>	<b>-21 165</b>	<b>-26 427</b>	<b>-26 427</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	12	12
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>71 062</b>		<b>70 700</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>68 942</b>		<b>71 198</b>

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2023

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	71 551	-	2 598	74 149
Capital remboursé	-7 151	-	-1 930	-9 081
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	20 106	-	658	20 764
Primes d'émission remboursée	-2 246	-	-491	-2 736
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-13 801	-	-210	-14 011
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	1 494	-	-	1 494
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
Report à nouveau	145	601	-	746
Résultat de l'exercice	4 629	-4 629	2 970	2 970
Acomptes sur distribution	-4 028	4 028	-3 232	-3 232
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>70 700</b>	<b>-</b>	<b>362</b>	<b>71 062</b>

## Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2023

en k€	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	5 695	5 767
Loyers incidence Covid	-	-1 172
Charges refacturées	413	444
Produits annexes	13	1
Reprise de provision pour gros entretien	115	30
Transfert de charges immobilières	-	12
<b>TOTAL I (produits immobiliers)</b>	<b>6 237</b>	<b>5 082</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-413	-444
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-15	-16
Dotation aux provisions pour gros entretien	-119	-50
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-32	-33
<b>TOTAL II (charges immobilières)</b>	<b>-579</b>	<b>-543</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)</b>	<b>5 658</b>	<b>4 539</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour risque	330	1 172
Transferts de charges d'exploitation	452	319
<b>TOTAL I (produits d'exploitation)</b>	<b>782</b>	<b>1 491</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-380	-330
Charges d'exploitation de la société	-168	-158
Charges prélevées sur capitaux propres	-452	-319
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-330
Dépréciation des créances douteuses	-1 683	-
<b>TOTAL II (charges d'exploitation)</b>	<b>-2 684</b>	<b>-1 137</b>
<b>Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)</b>	<b>-1 902</b>	<b>354</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I (produits financiers)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-786	-264
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>-786</b>	<b>-264</b>
<b>Résultat financier C = (I+II)</b>	<b>-786</b>	<b>-264</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I (produits exceptionnels)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I+II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>2 970</b>	<b>4 629</b>



# ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 décembre 2023 dont le total est de 71 062 K€ dégageant un bénéfice de 2 970 K€.

- L'annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- Le sommaire étant un des éléments de l'annexe, l'indication «non applicable» est une information en elle-même.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Évaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	Non applicable
2.4 État des provisions	PRODUITE
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	PRODUITE
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	Non applicable
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.12 Information complémentaire	PRODUITE
3.13 Expertise des immeubles	PRODUITE
3.14 Augmentation de capital	PRODUITE
3.15 Evènements significatifs	Non applicable

# I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

## 1.1 Modes et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- ▶ continuité de l'exploitation,
- ▶ permanence des méthodes,
- ▶ indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Conformément aux dispositions du CRC N° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes :

### A- Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives

des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût de l'immeuble ou de la partie d'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges et étalées sur 15 ans.

La valeur estimée du patrimoine figurant dans l'état du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

### B- Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

### C- Commissions versées à la société de gestion :

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion une commission calculée sur le prix de souscription des parts – prime d'émission incluse – et finançant les frais de collecte et de recherche de nouveaux investissements.

Les commissions de souscription sont prélevées sur la prime d'émission.

## 1.2 Évaluation des immeubles

Le patrimoine immobilier est porté à l'état du patrimoine selon la méthode du coût historique, la valeur brute de l'immobilisation est constituée par le prix de revient.

## 1.3 Plan pluriannuel d'entretien

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante. Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

en k€	Montant provision au 31/12/2022	Dotation		Reprise		Montant au provision 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	
Dépenses prévisionnelles 2023	115				-115	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2024)			40			40
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2025)			64			64
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2026)			15			15
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2027)						
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2028)						
Total	115		119		-115	119

## 1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise

Les frais d'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

## 1.5 Valeur des terrains

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

## II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

### 2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

en k €	À nouveau au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2023
Immobilisations incorporelles				
Cession de droits	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et immeubles	85 169	-	-	85 169
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements	-	2	-	2
<b>Sous-total</b>	<b>85 169</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>85 172</b>
Immobilisations en cours				
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements divers	-	-	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>85 169</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>85 172</b>

### 2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Bureaux					
62000001	LOTISSEMENT BATON ROUGE 33470 GUJAN MESTRAS FRANCE	31/01/2014	100	2 148	4 452 000 €
62000013	SCHLOSS STRASSE 6 DE_63860 ROTHENBUCH DEUTSCHLAND	26/08/2017	100	3 750	5 319 942 €
62000014	AVENUE DE LONDRES 67300 SCHILTIGHEIM FRANCE	14/12/2018	100	4 182	10 794 100 €
62000015	1 AVENUE DU JURA 01210 FERNEY VOLTAIRE FRANCE	15/05/2019	100	4 753	14 471 139 €
62000019	C.OBISPO URQUINAOMA, 15, 11005 CADIZ ESPANA	20/12/2022	100	980	3 555 000 €
62000020	AVENIDA DE LA JOTA, 2, 50014 ZARAGOSSE ESPANA	22/12/2022	100	2 043	4 150 000 €
FP000125	8 ROUTE DE SAINT GERMAIN 77930 CELY EN BIERE FRANCE	09/09/2014	70	3 562	10 010 000 €
FP000126	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	30	3 480	5 264 556 €
FP000127	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	30	Golf	1 200 000 €
FP000140	67/69 AVENUE DES PLEIADES BE 1200 WOLUWE ST LAMBERT BELGIQUE	31/01/2020	51	5 148	8 550 443 €
FP000141	112 RUE DES ARBALESTRIERS BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	51	3 371	10 820 721 €
FP000142	27 BOULEVARD CHARLES QUINT BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	51	1 989	6 583 728 €
<b>TOTAL SCPI AESTIAM CAP'HEBERGIMMO</b>				<b>35 406</b>	<b>85 171 629</b>



## 2.4 États des provisions

en k €	À nouveau au 01/01/2023	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2023
<b>1. Pour dépréciation</b>				
des comptes clients	-	- 1 683	-	- 1 683
<b>2. Pour gros entretien</b>				
Provision pour gros entretien	-115	-119	115	-119
<b>3. Pour risques et charges</b>				
Protocole d'accord baisse de loyer	-330		330	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-445</b>	<b>-1 802</b>	<b>445</b>	<b>-1 802</b>

## 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat de l'exercice précédent s'élevait à 4 629 K€, il a été distribué un dividende de 4 028 K€ et le solde, soit 601 K€, a été affecté au compte de report à nouveau.

## 2.7 Variation du compte de report à nouveau

La reconstitution du report à nouveau sera appliquée au 1er janvier 2024, pour un montant de 2,32 € par nouvelle part, soit la somme de 7 744 € au total.

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 Produits à recevoir

Ils figurent dans les comptes suivants de l'état du patrimoine :

en k€	Solde au 31/12/2023
Charges locatives à régulariser	105
Factures à établir	41
Produits à recevoir	1
Etat - Produit à recevoir	16
<b>TOTAL</b>	<b>163</b>

### 3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2023
Factures non parvenues	-61
Charges locataires à régulariser	-4
Locataires - avoirs à établir	-2 192
Etat - charges à payer	-538
Intérêts courus à payer	-266
<b>TOTAL</b>	<b>-3 062</b>

## 3.8 Emprunts bancaires

La SCPI a deux emprunts en cours à la clôture 2023, pour un encours total de 16,5 M€ :

- Un emprunt in fine de 24 mois, prorogé 12 mois, à hauteur de 10 M€, souscrit le 16/04/21 à la Banque Palatine (taux variable Euribor 3 ou 6 mois plus marge fixe de 1,30 %) ;

- Un emprunt in fine de 12 mois à hauteur de 6,5 M€, souscrit le 30/01/23 à la Caisse d'Epargne (taux variable Euribor plus marge fixe de 1,80 %), entièrement tiré au 31/12/23.

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)	jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
emprunts amortissables			-	-
emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>Emprunts à taux variable</b>				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-16 500	-	-	-16 500
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-16 500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-16 500</b>

### 3.10 Cession de parts

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

### 3.11 Engagements hors bilan

#### Engagements donnés

L'emprunt souscrit auprès de la Banque Palatine est garanti par une affectation hypothécaire au 1<sup>er</sup> rang sur les biens immobiliers de Schiltigheim et de Gujan-Mestrans.

L'emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne est quant à lui garanti par une promesse d'affectation hypothécaire sur l'actif de Ferney-Voltaire.

### 3.12 Informations complémentaires

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 15 000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

### 3.13 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 82.932 K€.

### 3.14 Augmentation de capital

Sur l'exercice 2023, il a été souscrit 12 988 parts et il a été retiré 9 650 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2023 s'élève ainsi à 65 068 K€, divisé en 325.340 parts sociales de 200,00 € de valeur nominale.

# DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2023

Détail de l'actif en k€	31/12/2023	31/12/2022
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
Bâtiments	85 169	85 169
Agencements	2	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
<b>Total terrains et constructions locatives</b>	<b>85 172</b>	<b>85 169</b>

<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>		
Locataires	2 541	978
Factures à établir	41	-
Charges à régulariser	105	40
Autres débiteurs	2 849	2 348
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>	<b>5 536</b>	<b>3 367</b>

<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
TVA crédit	151	130
TVA déductible	3	26
TVA à régulariser	236	244
Produit à recevoir - Etat	16	16
Produit à recevoir	1	1
Avoirs à recevoir	9	-
Débiteurs divers	6	1
<b>Total autres créances</b>	<b>422</b>	<b>417</b>

<b>DISPONIBILITÉS</b>		
Comptes bancaires courants	2 899	7 976
Fonds de remboursement	-	300
Comptes à terme	-	-
<b>Total disponibilités</b>	<b>2 899</b>	<b>8 276</b>



# DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2023

Détail du passif en k€	31/12/2023	31/12/2022
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Dettes bancaires	-16 500	-21 000
Comptes bancaires créditeurs	-	-
Dépôts et cautionnements	-389	-329
Intérêts courus	-266	-105
Autres dettes financières	-	-
<b>Total dettes financières</b>	<b>-17 156</b>	<b>-21 433</b>

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Factures Non Parvenues	-61	-57
Fournisseurs d'exploitation	-13	-3
Charges à régulariser	-4	-14
Locataires créditeurs	-	-
Dettes gérance	-25	-59
Avoirs à établir	-2 192	-2 174
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>-2 295</b>	<b>-2 305</b>

<b>DETTES DIVERSES</b>		
TVA	-848	-775
Charges d'état à payer	-538	-451
Associés	-327	-1 093
Autre	-	-39
<b>Total dettes diverses</b>	<b>-1 714</b>	<b>-2 358</b>

## DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2023

Produits en k€	31/12/2023	31/12/2022
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>		
Refacturation provisions sur charges	5	35
Refacturation taxe foncière	403	405
Refacturation taxe bureaux	5	5
Diverses refacturations	1	-
<b>Total charges refacturées</b>	<b>413</b>	<b>444</b>

<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Refacturations privatives assujetties à TVA	-	-
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,... )	13	1
<b>Total produits annexes</b>	<b>13</b>	<b>1</b>

<b>TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Indemnités d'assurance	-	12
<b>Total transferts de charges immobilières</b>	<b>-</b>	<b>12</b>

<b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	326	58
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	20	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	74	239
Frais de souscription d'emprunt	32	22
Commissions sur arbitrages	-	-
<b>Total transferts de charges d'exploitation</b>	<b>452</b>	<b>319</b>

<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits divers	-	-
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2023

CHARGES en k€	31/12/2023	31/12/2022
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Charges locatives non récupérables	-4	-16
Décret tertiaire	-10	-
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>-15</b>	<b>-16</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges lots vacants	-	-
Taxes foncières non récupérables	-	-
Taxes bureaux non récupérables	-	-
Assurance	-32	-33
Taxes lots vacants	-	-
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>-32</b>	<b>-33</b>
<b>Rémunération gérance</b>	<b>-380</b>	<b>-330</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Honoraires experts	-14	-31
Honoraires commercialisation	-	-
Honoraires commissaires aux comptes	-15	-15
Honoraires avocats	-41	-4
Honoraires dépositaires	-9	-8
Honoraires architectes	-5	-
Impôts et taxes	-37	-40
Information des associés	-14	-21
Conseils de surveillance	-15	-14
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Charges exploitation diverses	-20	-24
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>-168</b>	<b>-158</b>
<b>CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES</b>		
Honoraires frais acquisition	-74	-239
Commissions souscription	-346	-58
Commissions d'arbitrage	-	-
Commissions souscription emprunts	-32	-22
<b>Charges prélevées sur capitaux propres</b>	<b>-452</b>	<b>-319</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS</b>		
Dépréciation des créances douteuses	-1 683	-
Dotation Provisions Risques et Charges	-	-330
Amortissement frais d'acquisition	-	-
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions</b>	<b>-1 683</b>	<b>-330</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS</b>		
Dotations amortissements droit d'occupation	-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-	-
<b>Dotations aux amortissements immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-786	-264
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
<b>Charges financières</b>	<b>-786</b>	<b>-264</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Autres charges exceptionnelles	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



# CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Conformément à l'article «25 point 2 – Nomination» des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres au moins et de 10 membres au plus pris parmi les Associés et élus pour 3 ans.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 8 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2022 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, soit en juin 2025.





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.

## À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 19 JUIN 2024



Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2023 a été marquée en fin d'année par les difficultés du groupe Néhô dont certaines filiales sont entrées en procédure collective. Le rapport sur les comptes annuels 2023 établi par votre Gérance décrit parfaitement les faits.

Le bénéfice 2023 par part a été de 9,21 € contre 14,78 € en 2022.

Le dividende 2023 proposé est de 10,02 € en 2022 contre 12,51 € en 2022.

Le prix de souscription de la part de 252 € est resté stable.

### I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 25 du titre IV des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons mené au cours de l'année.

Au cours de l'année écoulée et notamment lors de la réunion en date du 25 avril 2024 votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 de votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la Société REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE.

### II. COLLECTE ET PATRIMOINE D'AESTIAM CAP'HEBERGIMMO

Notre SCPI a, au cours de l'année 2023, enregistré la souscription de 12 988 parts au nominal de 200 € et le retrait effectif de 9 650 parts également. Le nombre de demandes de retraits en suspens au 31 décembre 2023 est de 21 parts.

Le capital de notre SCPI a donc augmenté de 667 600 € et représente un montant de 65 068 000 € au 31 décembre 2023 correspondant à 325 340 parts.

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 12 actifs immobiliers d'une surface totale de 35 406 m<sup>2</sup> représentant un prix de revient total figurant au bilan pour 85 171 629 €. Aucun nouvel actif n'a été acquis au cours de l'année 2023.

Le montant des loyers quittancés en 2023 ressort à 5 694 861 €, en baisse de 1,3 points par rapport à 2022.

Le montant des emprunts au 31 décembre 2023 représente la somme de 16 500 000 €, en diminution de 4 500 K€.

### III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à la somme de 2 970 000 € contre 4 629 000 € en 2022, soit un résultat par part de 9,21 €, en retrait de 62% et relatif à l'effet Néhô.

Le revenu distribué proposé pour l'exercice 2023 est de 10,02 € par part, pour une part en jouissance toute l'année.

### IV. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

Les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire Aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

### V. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance a exercé sa mission de contrôle et de surveillance dans les conditions normales prévues par les statuts et les lois en vigueur.

Tous les documents, qui vous sont ici présentés, nous ont été remis au préalable par votre gérance et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité.

Le Conseil de surveillance a émis un avis favorable à toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour le Conseil de Surveillance

SC La Perrière

Représenté par

Monsieur Joël MAITRE

Président







Château de Cély  
8 route de Saint-Germain  
77930 CELY EN BIERE



# COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

**Révision Conseil Audit Expertise**  
Commissaire aux Comptes  
**Madame Hélène LEROY**

Société de Commissariat aux Comptes  
membre de la Compagnie Régionale des  
Commissaires aux Comptes de Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50  
[rca@rca-paris.com](mailto:rca@rca-paris.com)  
SARL au capital de 26 800 €  
SIRET 411 608 508 00064

5



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 65 068 000 € au 31 décembre 2023

Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

A l'Assemblée Générale de la S.C.P.I Aestiam Cap'Hébergimmo,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI AESTIAM CAP'HEBERGIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI AESTIAM CAP'HEBERGIMMO à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI AESTIAM CAP'HEBERGIMMO à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

► Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

► Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

► Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

► Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

► Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 12 avril 2024

Révision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY



Révision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes  
Madame Betty RAMON



Société de Commissariat aux Comptes  
membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50  
rca@rca-paris.com  
SARL au capital de 26 800 €  
SIRET 411 608 508 00064



## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2023  
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 65 068 000 € au 31 décembre 2023  
Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

A l'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### I- CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

### II- CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

*Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :*

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### AVEC AESTIAM

Dans le cadre de la variabilité du capital, votre SCPI a versé à la société AESTIAM une commission de souscription correspondant à 10% HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2023 s'élève à la somme de 345.899,03 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

Par ailleurs, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la Société AESTIAM correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs d'immeubles.

Cette rémunération s'élève à 379.805,21 euros hors taxes pour l'exercice 2023 et correspond à 9 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Fait à Paris, le 12 avril 2024

Révision Conseil Audit Expertise  
Commissaire aux Comptes    Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY    Madame Betty RAMON



Société de Commissariat aux Comptes  
membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de  
Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris  
Tél. 01 58 05 00 50  
rca@rca-paris.com  
SARL au capital de 26 800 €  
SIRET 411 608 508 00064

1 avenue des Loisirs  
33470 GUJAN MESTRAS



# ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE



## SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

### AESTIAM

S.A.S au capital de 400 000 €  
Siège social : 90 rue de Miromesnil - 75 008 PARIS  
RCS PARIS 642 037 162  
Tél : 01 78 95 72 00

N° TVA intracommunautaire : FR 55 642 037 162  
Société de Gestion de Portefeuille  
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM  
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

### DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Monsieur Alexandre CLAUDET a quitté la Société de gestion pour se consacrer à d'autres activités professionnelles. Monsieur Laurent LE a pris la présidence d'AESTIAM, succédant ainsi à Monsieur Alexandre CLAUDET.

#### Président jusqu'au 15/04/2024 :

Monsieur **Alexandre CLAUDET**

#### Président à partir du 15/04/2024 :

Monsieur **Laurent LE**

### INFORMATION DES ASSOCIES

Monsieur **Benjamin BERNARDET**  
**Responsable de la relation clients**  
Tel : 01 55 52 53 16  
Site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Société Révision Conseil Audit Expertise

Madame **Hélène LEROY**  
7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 Juin 2019 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2024, mandat renouvelable en juin 2025.

## EXPERT IMMOBILIER

### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

Monsieur **Jean-Claude DUBOIS**  
167, quai de la bataille de Stalingrad  
ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex (92867)

Elu lors de l'Assemblée Générale Mixte du 23 Juin 2022 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2026, mandat renouvelable en juin 2027.

## DÉPOSITAIRE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Société de Gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à MONTRouGE (92120), 89-91 rue Gabriel Péri et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2025

### Président

SC LA PERRIERE  
Représentée par Monsieur Joël MAITRE  
3b, rue Jean la Bruyère - VERSAILLES (78000)

### Secrétaire

SARL ISIS  
Représentée par Madame Dany PONTABRY  
28, boulevard Tripet - CANNES (06400)

### Membres

Monsieur Pierre ALZON  
22, rue Johnson - MAISONS LAFFITTE (78600)

Monsieur Olivier BLICQ  
26 rue Rabelais - LILLE (59000)

Monsieur Bertrand DE GELOES  
4 Allée Prad Bihan - B.P. 150 - VANNES Cedex (56004)

Monsieur Jacques PETOIN  
14, rue des Filles du Calvaire - PARIS (75003)

SAS CLAMALYVE  
Représentée par Monsieur Alexandre DROGAT  
72, rue Pasteur - FONTENAY SOUS BOIS (94120)

SCI KER MAD  
Représentée par Monsieur Michel ROLAND  
76, rue de Richelieu - PARIS (75002)



Avenue de la Jota  
50014 SARAGOSSE





## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le Président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

À l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignait l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- ▶ analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux,
- ▶ analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels,
- ▶ arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude),
- ▶ évolution du marché des parts,
- ▶ informations diverses sur la SCPI.

## FRAIS DE DÉPLACEMENT

Conformément à l'article «25-5 Indemnisation» des statuts, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions et ce, dans la limite de 600 € par personne et par réunion.

## RÉMUNÉRATION

Conformément à l'article «25-5 Indemnisation» des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2023, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance est fixée à 10 000 €.

**Lors de l'Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.**

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

## EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- ▶ la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- ▶ la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

## DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- ▶ suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- ▶ conserver les actifs de la SCPI,
- ▶ certifier l'inventaire,
- ▶ contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

## RAPPEL DU RÔLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- ▶ La société de gestion définit les objectifs en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- ▶ Anime le marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- ▶ Veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- ▶ S'assure du respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

# GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

Conformément aux dispositions précisées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par le Code Monétaire et Financier, par le Code du Commerce et par les normes professionnelles de l'ASPIM, AESTIAM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont l'objectif est de s'assurer :

- Du respect des dispositions législatives et réglementaires et du programme d'activité de la Société de gestion ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs et des membres des Conseils de surveillance ;
- Du respect des obligations au titre de la Directive AIFM ;
- Du suivi des incidents et des dysfonctionnements ;
- De la connaissance des clients et de la provenance des flux financiers.

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des directions et des collaborateurs ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La séparation des fonctions opérationnelles et des contrôles (muraille de Chine) ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies qui s'appliquent à l'ensemble des collaborateurs ;
- Un système d'information et d'outils métiers : PREMIANCE, pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles et UNICIA, pour la gestion des parts des associés (registre) ;
- La réalisation par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de contrôles de second niveau.

Le dispositif mis en place s'articule sur trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables, par des contrôles complémentaires des responsables hiérarchiques. Ils englobent la mise en application des procédures et modes opératoires, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la qualité des contrôles (appréciation de la performance opérationnelle).
- Sur la base d'un plan de contrôle annuel, les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI qui a pour objectif de s'assurer de la complétude des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants.

Au vu des obligations réglementaires, ces contrôles ont pour objectif de s'assurer du respect des procédures appliquées et de la conformité des opérations. Ces contrôles conduisent à l'établissement de recommandations et d'axes d'amélioration.

- Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles permanents et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la SCPI et de la Société de gestion. Pour réaliser ce suivi, AESTIAM s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière (mensuelle) permet de procéder aux audits nécessaires pour l'amélioration du dispositif global. Un plan pluriannuel de contrôle vise à couvrir sur une période de trois ans la totalité des activités de la SCPI et de la Société de gestion.

Outre le dispositif de contrôle en trois niveaux, ce processus est complété par des contrôles externes indépendants :

- Des Commissaires aux comptes qui :
  - garantissent la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité sur les comptes annuels,
  - expriment une opinion sur l'efficacité du contrôle interne,
  - apprécient les informations mentionnées dans les comptes annuels et évaluent si les comptes reflètent les opérations de manière à en donner une image fidèle.
- Du Dépositaire qui consistent notamment à assurer :
  - la garde des actifs immobiliers (tenue de registre) dans les conditions fixées par la réglementation,
  - le suivi des flux des liquidités (cash monitoring),
  - le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
  - le suivi de la documentation de la SCPI à l'attention des investisseurs.
- Du Conseil de surveillance qui assiste AESTIAM dans ses tâches et présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. Le Conseil de surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui de tout document se rapportant à l'activité de la SCPI, fourni par AESTIAM à son initiative ou à la demande du Conseil.
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire de la Société de gestion.

En tant que Société de gestion de FIA au sens de la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », AESTIAM a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et est soumise à son contrôle. AESTIAM s'assure du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM qui portent notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Conformément à ses obligations réglementaires, AESTIAM établit et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée, sur le plan fonctionnel et hiérarchique, des unités opérationnelles. Le Directeur Administratif et Financier assure la fonction de responsable gestion des risques et veille au respect des limites encadrant notamment les différents risques auxquels est exposée la SCPI (ex : risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels). La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs de la SCPI et de la Société de gestion.

Un Comité des risques suit les contrôles réalisés et prend toutes décisions nécessaires s'y rapportant. La Société de gestion a établi un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA (à l'actif et au passif) est conforme à celui décrit aux investisseurs.

Pour garantir l'indépendance de la fonction par rapport aux équipes opérationnelles, le responsable des risques est rattaché au Président d'AESTIAM.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts et la note d'information qui mentionnent les risques liés à la typologie de la SCPI, informations disponibles sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) – rubrique « Documentation » - Documentation réglementaire.

Le dispositif de contrôle interne repose sur un recueil des procédures qui identifie un ensemble de processus portant notamment sur des cycles d'activité de la SCPI : la collecte de l'épargne, les investissements et les arbitrages immobiliers, la gestion locative, le suivi des encaissements, la gestion des travaux techniques, l'engagement des dépenses et leur paiement.

Les anomalies éventuelles rapportées par les services à la Conformité sont analysées et font l'objet de contrôle a posteriori. L'intégrité et la sécurité des données sont préservées par un système de sauvegarde interne et externe.

Le RCCI veille à la cohérence du dispositif interne en contrôlant l'activité de la Société de gestion qui couvre :

- Le blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;

- Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans le prospectus de la SCPI : document d'information clés, note d'information, statuts, bulletins trimestriels, rapport annuel ;

- La transparence de l'information commerciale communiquée via les médias sociaux, le site internet d'AESTIAM, les vidéos, les « newsletters » ;

- L'éthique professionnelle de l'ensemble du personnel dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite précisées dans la charte de déontologie d'AESTIAM et dans le Code de déontologie de la gestion des SCPI de l'ASPIM ;

- La protection de l'intérêt des clients : classification clients/produits conformément à la Directive MIF ;

- La gestion des réclamations clients ;

- Les risques relatifs à la protection des données personnelles ;

- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;

- La fraude externe ;

- La politique des cadeaux et invitations : dans le cadre de la loi française dite « SAPIN II », AESTIAM a défini un focus sur la valeur raisonnable d'un cadeau ou d'une invitation au regard des éléments de contexte (cadre professionnel, cadre non professionnel) ;

- L'organisation de formation obligatoire périodique pour l'ensemble des collaborateurs (LCB-FT) ;

- La veille juridique et réglementaire.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement au Président d'AESTIAM et rend régulièrement compte de ses travaux.

Les contrôles et recommandations sont présentés à minima annuellement via un Comité de Conformité et de Contrôle Interne permettant de s'assurer de l'efficacité des procédures opérationnelles et de l'adéquation du dispositif de contrôle mis en place.

Le plan de contrôle de la conformité et du contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la maîtrise des risques résultants des activités de la Société de gestion et de la SCPI.

## *Un contrôle qui intègre les enjeux extra-financiers*

"Dans le cadre d'une démarche d'engagement et de transparence et afin de définir et mettre en œuvre les actions les plus pertinentes, le RCCI réalise un contrôle permanent de la gestion des risques extra-financiers."

**Olivier BOIVINET, Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne**



# RÉGLEMENTATION

## Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, AESTIAM a recensé les conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrés.

Les situations sont identifiées et encadrées. La charte de déontologie d'AESTIAM précise les règles, les principes de bonne conduite afin de garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Ce document est remis et applicable à l'ensemble des collaborateurs.

Les collaborateurs sont également destinataires lors de leurs embauches du Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIIM, qui est applicable à l'ensemble du personnel.

Les collaborateurs exercent leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions régissant la Société de gestion en matière de déontologie : les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de gestion.

## Protection des données personnelles (RGPD)

AESTIAM s'engage à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection et la sécurité des données à caractère personnel. Les informations communiquées par les associés sont enregistrées par les collaborateurs du Service Relation Clients dans un outil informatique dédié à la tenue de registre des parts (nominatif pur).

Ces données sont utilisées pour :

- » les opérations liées aux souscriptions et aux retraits des parts de SCPI ;
- » le développement et la prospection commerciale ;
- » le traitement des opérations liées aux obligations réglementaires, comptables et fiscales.

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au minimum cinq (5) ans après la fin de la relation commerciale.

Dans ce cadre, les personnes concernées disposent :

- » D'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement ;
- » D'un droit à la portabilité et d'opposition notamment à l'envoi de communications ou d'activité de marketing ;
- » D'un droit de définir des directives relatives au sort des données personnelles après un décès.

Vous pouvez nous contacter par courrier en écrivant à l'adresse suivante : AESTIAM - Délégué à la Protection des Données (DPO) - 90 rue de Miromesnil - 75008 Paris, ou par mail à [dpo@aestiam.com](mailto:dpo@aestiam.com) ou à [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com), objet "RGPD".

## Traitement des réclamations

Conformément à la réglementation en vigueur, AESTIAM a mis en place un dispositif de gestion des réclamations. Ce

traitement respecte les délais réglementaires de réponse, soit un accusé de réception dans un délai maximal de dix (10) jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation.

AESTIAM s'engage à apporter une réponse dans un délai maximal de deux (2) mois.

Vous pouvez nous contacter :

- » Par courrier : AESTIAM - Service Relations Clients - 37 rue Edouard Vaillant, 37000 TOURS
- » Par e-mail : [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

La politique de gestion des réclamations est disponible sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) – rubrique : "Nos dispositifs réglementaires - § 9. Réclamations".

## Provenance et origine des fonds

Conformément aux obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, AESTIAM est vigilante sur la provenance des fonds et sur la traçabilité des flux financiers.

## Information des associés

L'activité de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement, parts en attente) est mentionnée régulièrement dans différents documents et au travers de différents supports.

AESTIAM présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance de la SCPI.

## Dispositif disclosure

L'application du règlement « Disclosure ou SFDR » n° 2019/2088 du 27 novembre 2019, qui porte sur la publication d'information en matière de durabilité dans les décisions d'investissement, s'impose aussi bien à AESTIAM en sa qualité de Société de gestion et à la SCPI en tant que FIA (Fonds d'Investissement Alternatif).

Ce règlement impose au Société de gestion de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union Européenne en matière de transparence et de communication extra-financière.

En 2023, le label ISR de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo a été décerné par l'AFNOR, la classification applicable relève de l'article 8 au sens du Règlement Disclosure du 27 novembre 2019.

AESTIAM s'engage à respecter des critères ISR stricts, notamment l'efficacité énergétique, la certification environnementale, et les normes de construction respectueuse de l'environnement et a déterminé :

- une méthodologie d'évaluation qui vise à cartographier l'exposition à ces risques afin de privilégier une approche proportionnée en fonction des principales incidences négatives en matière de durabilité.
- une politique de gouvernance durable et d'investissement responsable notamment par l'amélioration du parc immobilier en portefeuille par la prise en compte de critères environnementaux et des critères sociaux.



L'annexe de la mise en conformité du règlement Disclosure est disponible sur le site internet d'AESTIAM : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) – rubrique « Documentation » - Documentation réglementaire - Annexe II SFDR.

### Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques comme durables d'un point de vue environnemental. Six objectifs majeurs : l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines, la transition vers une économie circulaire économe en ressources, la prévention et la réduction de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne. AESTIAM va mettre en place une solution de collecte des données afin de pouvoir calculer l'exposition à la Taxonomie.

### Décret tertiaire

Le Décret tertiaire issu de la Loi ELAN impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 m<sup>2</sup>, une diminution progressive de la consommation d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs fixés par la loi. L'objectif est d'atteindre 40% d'économie en 2030 puis 50% en 2040 et enfin 60% en 2050.

La transition énergétique implique que les bailleurs et les locataires s'associent à la maîtrise des consommations d'énergie. AESTIAM a lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés en transition énergétique, la société DEEPI a été retenue afin d'agréger et d'unifier les données des différents fournisseurs d'énergies pour nous donner la meilleure connaissance du patrimoine et mettre en place les solutions les plus adaptées.

AESTIAM a engagé les actions suivantes pour se conformer à la réglementation :

- Monitoring des consommations annuelles en kWh.eq.m<sup>2</sup> ;
- Calcul de la performance environnementale en kgCO<sub>2</sub>.ef.m<sup>2</sup> ;
- Reporting sur la plateforme OPERAT (Observation de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions

du Tertiaire) ;

- Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives ;
- Mise en conformité des immeubles et stratégie d'investissement pour s'aligner aux objectifs du dispositif de la Loi ELAN.

Pour la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, ce dispositif implique 50 % d'actifs concernés. (6 actifs sur 12)

### Rapport - article 29 loi energie - climat (lec)

AESTIAM s'est engagée à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en se conformant aux exigences réglementaires françaises et a initiée une démarche de cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier.

Le rapport Article 29 de la LEC est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub et sur le site internet d'AESTIAM : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) - rubrique "Documentation générale" - Rapport Art. 29 Loi Energie Climat.

### Gouvernance de l'ESG au sein de la Société de Gestion

Le Comité de direction d'AESTIAM se réunit à fréquence régulière pour superviser sa stratégie notamment en matière de mise en œuvre des attentes de ses clients et de la politique ESG.

AESTIAM rend compte et mène :

- des réflexions sur les enjeux ESG à son actionnaire via une feuille de route établie avec l'aide du cabinet PWC.
- AESTIAM prend en compte dans ses critères ESG la consommation de papier (sensibilisation du personnel et monitoring du relevé des compteurs des photocopieurs).

Au regard des impacts environnementaux et sociaux, le secteur de l'immobilier constitue un levier incontournable dans la préservation de la transition écologique et sociale, les documents suivants de la SCPI sont disponibles sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) - rubrique "Documentation" - Documentation réglementaire :

- la charte ESG ;
- la Méthodologie d'évaluation ESG ;
- le Rapport extra-financier ;
- le Code de transparence ISR.

## PROFIL DE RISQUE AUQUEL LA SCPI EST EXPOSÉE

Les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est fixée à au moins 10 ans. Les principaux risques auxquels s'expose toute souscription au acquisition de parts de la SCPI sont les suivants :

### Risque de perte en capital :

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et peut connaître des phases de baisse. Ces variations peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut être donné quant à la

performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs et à ce titre engendrer une baisse de la valeur du patrimoine de la SCPI. En cas de remboursement des parts, la somme récupérée peut être inférieure à la somme investie sur la durée de placement. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. La SCPI est investie conformément à ses statuts qui répond à un objectif de placement à long terme. Au cours de l'exercice 2023, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou contractuelles ou d'un niveau anormal d'investissement ou d'arbitrage.

## Risque lié à la liquidité :

La SCPI n'étant pas un produit coté, présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, le retrait des parts n'est pas garanti. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. Deux modes de cession sont possibles selon la nature de la SCPI :

- Pour les SCPI à capital variable, la vente est réalisée selon un prix fixé à l'avance par la société de gestion (prix de retrait = prix de souscription - frais de souscription). Le retrait de parts est exécutable s'il est compensé par une souscription.
- Pour les SCPI à capital fixe, il existe un marché secondaire qui permet à chaque associé de revendre ses parts. Le délai de cession dépend à la fois de la présence d'acheteurs sur le marché et du prix proposé à la vente.

Enfin, l'assemblée générale des associés de la SCPI peut décider de la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. AESTIAM suit le nombre de parts en attente de retrait et leur ancienneté.

La réalisation de stress tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles est mise en œuvre périodiquement pour identifier et analyser les paramètres de risques afin d'évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière.

## Risque lié au marché immobilier :

Des facteurs liés au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés notamment :

- à la conjoncture économique, politique, financière, nationale ou internationale ;
- à la vacance des actifs immobiliers et à l'évolution des loyers ;
- à la concentration du portefeuille par taille d'actif, par région géographique, par typologie de biens ;
- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;
- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier.

Des indicateurs internes rendent compte régulièrement :

- de la concentration et de la répartition du patrimoine ;
- de la répartition des revenus locatifs et des risques liés à la dépendance de certains locataires (poids des plus gros locataires), du taux d'occupation financier ;
- de la durée résiduelle des baux ;
- du suivi de la réalisation des travaux (plans pluriannuels).

Des critères d'affectation des investissements aux différentes SCPI gérées, sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque SCPI. Tous les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et d'arbitrage.

Les décisions d'investissement et d'arbitrage sont prises de manière collégiale et non à la seule initiative d'un gérant.

La Société de gestion conduit également une politique :

- d'entretien du patrimoine de la SCPI, gage du maintien de la qualité des actifs et des attentes des locataires ;
- d'arbitrage d'actifs anciens ou risqués au profit d'acquisition d'immeubles plus récentes et plus en adéquation avec les impacts du développement durable.

## Risque lié au crédit (SCPI) :

Le recours à l'endettement s'accompagne d'engagement contractuel dont le non-respect peut rendre la dette exigible, augmenter le risque de perte et peser sur la distribution de la SCPI.

Les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte.

La Société de gestion suit régulièrement les encours d'emprunts, les taux, les échéances et le ratio d'endettement de la SCPI.

## Risque lié au crédit (Investisseur) :

En cas de souscription à crédit, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus sur la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint de vendre ses parts et supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut ne pas couvrir le remboursement du crédit.

## Risque lié à l'effet de levier :

Le recours à l'endettement bancaire induit un effet de levier qui, s'il permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des actifs immobiliers, peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

## Risque de contrepartie :

La SCPI peut être sujette à ce risque notamment le risque de défaillance économique d'un locataire. Les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers. Ce risque est analysé au travers de différents indicateurs qui sont notamment le poids des locataires de la SCPI, le suivi des échéances des baux, le suivi des contentieux, etc.

La SCPI peut être sujette au risque lié à l'utilisation d'emprunt contracté auprès d'un établissement bancaire. La SCPI ne recourt pas exclusivement à des notations de crédit émises par les agences de notation. Le risque résulte que la contrepartie d'une opération de financement peut faillir à ses obligations avant que l'opération soit réglée de manière définitive.

Le risque de contrepartie sur les placements de trésorerie est limité par les types d'instruments financiers autorisés : certificats de dépôts, titres de créances négociables ou produits de trésorerie à court terme.

### Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement :

Il peut exister un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

### Risque de durabilité :

Le risque en matière de durabilité se définit comme un événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

La Société de gestion s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine notamment dans le cadre d'un programme de la labellisation ISR Immobilier des SCPI.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'analyse des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) repose sur une campagne de collecte de données auprès de différentes parties prenantes ce qui implique un risque sur la disponibilité et sur la qualité des données collectées.

### Risque de conflits d'intérêts :

AESTIAM est susceptible de rencontrer dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal que de telles situations se produisent. La Société de gestion a mis en œuvre des processus de prévention et de gestion des conflits d'intérêts pour éviter une atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

### Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de défaillance dans le respect des processus internes : risque juridique, risque résultant de règlement financier, risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers.

Le suivi du risque opérationnel s'effectue également sur une analyse des réclamations et des incidents remontées à la Conformité. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire en cas de détection.

### Risque lié à la gestion discrétionnaire :

Ce risque résulte de la sélection par les gérants d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou sur les immeubles les plus performants.

### Risque fiscal :

Le rendement de la SCPI peut être impactée par la fiscalité applicable dans les pays dans lesquels la SCPI peut détenir des actifs et de l'existence ou non de conventions fiscales que la France a pu conclure avec eux. Les revenus immobiliers de source européenne (revenus fonciers et plus-values immobilières) sont en principe imposables dans l'Etat où les immeubles sont situés. Les conventions fiscales visent à éviter une double imposition des revenus pour les associés résidents en France sous certaines conditions (crédit d'impôt ou exonération). Les risques liés à l'évolution de la réglementation fiscale applicables à l'immobilier peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011, la politique de rémunération de la Société de gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion et de la SCPI.

AESTIAM s'est dotée d'une procédure qui encadre la rémunération de l'ensemble des collaborateurs. La rémunération est basée sur l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et les rémunérations variables répondent à des critères objectifs et sont attribuées annuellement sur la base d'objectifs individuels et collectifs définis lors des entretiens annuels.

La politique au sein d'AESTIAM est déterminée de manière à éviter des situations de conflits d'intérêts et n'encourage pas une prise de risque à l'occasion des opérations d'investissement ou d'arbitrage qui seraient incompatibles avec le profil de risque pesant tant sur la Société de gestion que sur la SCPI.

La partie fixe de la rémunération est versée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer les collaborateurs au regard du poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. Elle rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime et vient compléter la partie fixe de la rémunération en considération des performances du collaborateur.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et sont traitées de manière distincte.

Sur l'exercice 2023, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 44 collaborateurs au 31 décembre 2023) s'élève à 2 939 k€. Ce montant se décompose comme suit :

► Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 747 k€, soit 93.5 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

► Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 191 k€ soit 6.5% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

► Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeants responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, responsables de département) au sens de la Directive AIFM (6 personnes au 31 décembre 2023) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 1 015 k€.



**Château de Cely**  
**8 route de Saint-Germain**  
**77930 CELY EN BIERE**





# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

---

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en assemblée générale pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation, inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

### 1<sup>ère</sup> résolution

#### Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 65 068 000,00 € composé de 325 340 parts sociales au nominal de 200 euros.

L'Assemblée Générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### 2<sup>ème</sup> résolution

#### Approbation de l'affectation du résultat 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 2 970 248 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2023	2 970 248 €
Report à nouveau	745 939 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>3 716 187 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 3 232 016 €
Report à nouveau après affectation du résultat	484 171 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 10,02 € en 2023.

### 3<sup>ème</sup> résolution

#### Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

### 4<sup>ème</sup> résolution

#### Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION,

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	71 062 415 €	218,42 €
Valeur de réalisation	68 941 786 €	211,91 €
Valeur de reconstitution	84 600 702 €	260,04 €

### 5<sup>ème</sup> résolution

#### Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 21 (Attributions et pouvoirs) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 35 % de la capitalisation de la SCPI.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous formes hypothécaires.

### 6<sup>ème</sup> résolution

#### Rémunération du Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 25-5 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 10 000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.



## 7<sup>ème</sup> résolution

### Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2025 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Aestiam Cap'Hébergimmo dans l'exercice de leur mandat es qualité.

La prime 2024 d'un montant de 1 362 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,004 € par part, est prise en charge par la SCPI.

## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

## 9<sup>ème</sup> résolution

### Modification de l'article 8 "Augmentation / Réduction de capital"

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 8 "Augmentation / Réduction de capital" comme suit :

Nouvelle rédaction :

Article 8 - Augmentation / Réduction de capital

(...) le début de l'article demeure inchangé.

### C. Suspension de la variabilité

La Société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait, au prix de retrait en vigueur, demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Il est important de noter que le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché la souscription sera exécutée.

## 8<sup>ème</sup> résolution

### Pouvoirs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

### D. Rétablissement de la variabilité

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site Internet, courrier...), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L 214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est attribuée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, site Internet, courrier...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne:

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

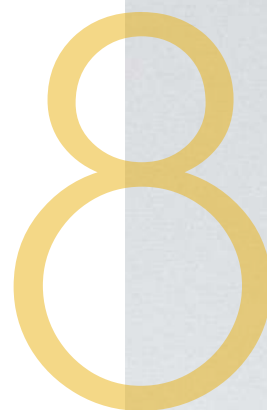
## 10<sup>ème</sup> résolution

### Pouvoirs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

# *GLOSSAIRE*

---







## A

### **Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)**

Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

### **Agrément SCPI**

Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

### **Acompte sur dividende**

Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

### **Arbitrage**

Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

### **AMF (Autorité des Marchés Financiers)**

Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

### **ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)**

L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

### **Assemblée Générale Ordinaire**

Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

### **Assemblée Générale Extraordinaire**

Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

### **Augmentation de capital**

Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en Assemblée Générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

### **Associé**

Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

## B

### **Bulletin d'information trimestriel**

Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

## C

### **Capital fixe**

Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

### **Capital social**

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

### **Capital variable**

Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

### **Capitalisation**

Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

### **Collecte brute**

Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contrepartie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

### **Collecte nette**

Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisées par les souscripteurs.

### **Commissaire aux comptes**

Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

### **Commission de souscription**

Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12 % environ.

### **Confrontation**

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

### **Conseil de surveillance**

Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'Assemblée Générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

## D

### **Délai de jouissance**

Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

### **Démembrement de propriété**

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

### **Dépositaire**

Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion.

### **Directive AIFM**

Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

## Dividende

Sommes versés à titre de revenu par la SCPI pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier et le cas échéant les revenus financiers, un éventuel report à nouveau et la distribution exceptionnelle de plus-value.

## DVM

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, la notion de "Rendement" a été remplacée par celle de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire de l'année « N » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

## E

### ESG

Le sigle ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement et de gestion des SCPI.

### Expertise immobilière

Le Patrimoine des SCPI fait l'objet d'expertises annuelles ou d'actualisations, réalisées par un expert indépendant. Ces expertises permettent de déterminer la valeur de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

## F

### Frais de gestion

Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage des revenus locatifs perçus par la SCPI.

### Franchise de loyer

La franchise de loyer est un mécanisme de gré-à-gré, convenu entre le bailleur et le preneur qui prévoit une gratuité des loyers pendant une période définie. Il est à noter que la franchise de loyer s'applique exclusivement sur les loyers et non sur les charges.

## G

### Gré à gré

Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

## I

### IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

### Immobilier d'entreprise

Cette notion est née du développement de l'immobilier tertiaire dans les années 1970. L'immobilier d'entreprise comprend : les bureaux, les locaux d'activités ou ateliers, les entrepôts, les bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

### ISR

Investissement socialement responsable (ISR) désigne un investissement effectué en prenant en compte, outre la performance financière des critères sociaux, environnementaux, éthiques et de gouvernance d'entreprise.

## L

### LTV - Loan To Value

La LTV est un ratio d'endettement. Il se calcule en rapportant le montant d'un emprunt à la valeur du bien acquis grâce à cet emprunt et/ou de l'actif donné en garantie de l'emprunt. Il mesure ainsi, à l'instant T, le niveau d'endettement d'un emprunteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. Plus ce ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

## M

### Marché des parts

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

### Marché primaire

Marché des parts nouvelles offertes à la souscription à l'émission ou lors d'une augmentation de capital (SCPI à capital fixe).

### Marché secondaire

Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI.

- Pour les SCPI à capital fixe, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.
- Pour les SCPI à capital variable, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé

par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation.

### Mutualisation

Le patrimoine d'une SCPI est composé de nombreux biens immobiliers. Le risque locatif est ainsi « mutualisé » car il est réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires. En conséquence, le départ d'un locataire aura un impact limité sur le revenu locatif global et sur le revenu distribué aux associés.

## N

### Nantissement

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

### Note d'information

Document visé par l'AMF et obligatoirement remis à toute personne souhaitant acquérir des parts de SCPI. Il renseigne sur le fonctionnement de la société, sa stratégie d'investissement, les conditions d'achat et de vente de parts.

## P

### Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.

### Prime d'émission

Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et sa valeur nominale. Son évolution est destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

### Prix de souscription

Il s'agit de la valeur d'achat d'une part de SCPI sur le marché primaire.

### Prix acquéreur

Prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Précisément, il s'agit du dernier prix d'exécution fixé augmenté des frais.

### Prix de retrait

Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

## Prix d'exécution

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de souscription. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. Il remplace le "prix de cession conseillé" abrogé par la loi du 9 septembre 2001. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

## Provision pour gris entretiens (PGE)

Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

## Provisions pour dépréciation des créances douteuses

Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

# R

## Rapport annuel

Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

## Rendement Global Immobilier (RGI)

Il permet une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCV ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.

## Registre des ordres

Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

## Report à Nouveau (RAN)

Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

# S

## SCPI

Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise (SCPI de

rendement) ou en immobilier résidentiel (SCPI fiscale).

## Société de Gestion

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

## Statuts

Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

# T

## Taux de rendement interne (TRI)

Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

## Taux de distribution (TD)

Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité 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 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

## Taux de distribution sur valeur de marche (TDVM)

Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

## Taux d'occupation financier (TOF)

Calcul de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

## Taux d'occupation physique (TOP)

Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

# V

## Valeur comptable

Elle apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

## Valeur de retrait

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

## Valeur vénale

Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

## Valeur de réalisation

Elle correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

## Valeur de reconstitution

Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoute les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

## Valorisation

Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.

# W

## WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

## WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.





---



---

Ce rapport annuel a été réalisé en collaboration avec des papetiers soucieux de l'environnement, qui recyclent l'ensemble de leurs produits et utilisent des appareils d'impression sans chimie. En outre, le label IMPRIM'VERT affiché par notre partenaire d'impression atteste des efforts fournis pour réduire l'impact de l'impression sur notre planète.



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. Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez également les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.

---





Date de création (RCS) **15 Mai 2013**  
N° d'immatriculation RCS **793 062 993 RCS Paris**  
Échéance statutaire **99 ans**  
N° visa AMF **SCPI 13-16 du 11 juin 2013**  
Capital statutaire maximum **160 000 000 €**  
Type de SCPI **Spécialisée**  
Capital **Variable**



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  
90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS  
Agrément AMF n°GP-14000024  
en date du 11 juillet 2014  
[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

