

## Bulletin d'information du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2022

### A savoir

- L'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Cap'Hebergimmo a eu lieu en seconde lecture le 23 juin 2022 à 10h. Nous vous informons que toutes les résolutions ont été approuvées par une large majorité.
- Le RevPAR correspond au revenu par chambre disponible. Il s'obtient en multipliant le taux journalier moyen par le taux d'occupation et permet de visualiser les revenus générés en donnant un aperçu du nombre de chambres vendus et des revenus générés par ces réservations.

## Chiffres clés



**250,00 €/part**

Prix de souscription



**225,00 €/part**

Valeur de retrait <sup>(1)</sup>



**10,20 ans**

WALB <sup>(2)</sup>



**10,29 ans**

WALT <sup>(3)</sup>

**LE PLUS** : Accès simple et rapide à vos informations sur votre Espace sécurisé.

Rendez-vous sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) - onglet "Mon Compte"



## Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Ce premier semestre 2022 s'achève avec la tenue des assemblées générales et le retour à de belles performances pour votre SCPI. C'est avec grand plaisir que nous vous avons retrouvés en présentiel lors de l'assemblée générale de ce mois de juin, durant laquelle l'ensemble des résolutions ont été approuvées à une large majorité et 8 mandats du conseil de surveillance ont été renouvelés.

Alors que le premier semestre est marqué par l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et la guerre en Ukraine, l'incertitude des consommateurs et des épargnants grandit face à un environnement de plus en plus complexe. Toutefois, malgré ce contexte incertain, le premier semestre 2022 signe le grand retour de l'hôtellerie et permet à votre SCPI de verser un dividende de 3,33 € par part pour le deuxième trimestre 2022, soit une hausse de 32 % par rapport au trimestre précédent. Ce net retour en force du secteur hôtelier nous permet également de rehausser la fourchette du dividende annuel de votre SCPI pour l'établir à 11,20 € - 12,80 €.

Le regain que connaît le secteur hôtelier depuis le mois de mars 2022 se confirme par une saison estivale qui s'annonce très favorable au tourisme en général et au secteur de l'hôtellerie en particulier.

Aujourd'hui, grâce à la fin des restrictions sanitaires et au rebond économique, le secteur de l'hôtellerie a retrouvé des couleurs. Aestiam Cap'Hebergimmo a assaini sa situation locative et est particulièrement bien positionnée pour bénéficier de la nouvelle dynamique des voyages et du tourisme. Le premier trimestre 2022 a été marqué par la reprise des déplacements professionnels et le besoin des entreprises de réunir à nouveau leurs collaborateurs. Ce regain de dynamisme du secteur hôtelier s'est vu confirmé au cours du deuxième trimestre avec des résultats équivalents, voire supérieurs à ceux de 2019. L'hôtellerie française enregistre un taux d'occupation de 57,2 % en avril 2022 et de 63,5 % en mai 2022 (source : INSEE) tandis que la progression des prix moyens confirme une demande solide et des RevPAR au niveau d'avant-crise. Paris et les grandes villes bénéficient d'un rebond grâce au retour des touristes européens et américains tandis que la capacité aérienne de la zone Schengen et du Royaume-Uni vers la France atteint 82 % de son niveau pre-Covid (source : Atout France, OAG). Ces bonnes performances se voient validées par les prévisions de réservations et intentions de voyage pour l'été.

Cette situation particulièrement favorable pour Aestiam Cap'Hebergimmo permet donc d'envisager une belle année 2022, malgré l'inflation et l'incertitude économique mondiale. De fait, votre SCPI - à l'image du secteur de la Pierre-Papier et de l'immobilier - constitue un allié en période d'inflation dans la mesure où le prix des loyers est indexé sur l'inflation.

Enfin, dans une même optique de diversification du risque et d'amélioration de la performance, l'assemblée générale a validé la stratégie d'investissement élargie vers l'ensemble des secteurs suivants : l'hôtellerie, l'accueil et le service pour les personnes âgées, les résidences étudiantes, l'enseignement, les loisirs, les crèches, les résidences gérées et la restauration.

Alexandre CLAUDET  
Président



<sup>(1)</sup>Valeur de retrait depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022

<sup>(2)</sup>Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

<sup>(3)</sup>Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

# L'essentiel

au 30/06/2022



**81 M€**  
Capitalisation



**1 673**  
Nombre d'associés



**3,15 %**  
Taux de Rendement Interne (TRI) 7 ans

au 31/12/2021



**69 M€** (215,08 €/part)  
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>



**84 M€** (260,44 €/part)  
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>



**90 M€** (279,38 €/part)  
Valeur d'expertise

<sup>(1)</sup>Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022.

## Indicateurs financiers



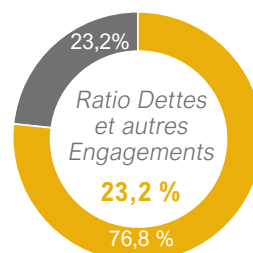
**3,50 %**  
TDVM 2021 <sup>(2)</sup>



**6,82 %**  
RGI 2021 <sup>(4)</sup>



**3,31 %**  
TD 2021 <sup>(3)</sup>



■ Valeur de réalisation au 31/12/2021  
■ Emprunts bancaires  
■ VEFA ou autres acquisitions payables à terme  
■ Autres dettes (comptes courants associés & crédits-baux immobiliers)

<sup>(2)</sup>Taux de Distribution sur Valeur de Marché : rapport entre le dividende brut (avant paiement de l'impôt étranger sur les loyers) au titre de l'année n et le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

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

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

## La distribution des dividendes

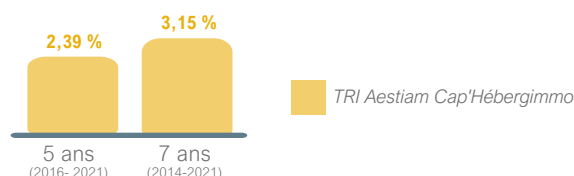
(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Date de versement		25/04/2022	25/07/2022	octobre 2022	janvier 2023
Dividende Brut	8,76 €	2,52 €	3,33 €	-	-
Dividende exceptionnel plus-value	-	-	-	-	-
Impôt étranger	- 0,82 €	- 0,33 €	- 0,03 €	-	-
Dividende net versé	7,94 €	2,19 €	3,30 €	-	-
Prévisions 2022	11,20 € - 12,80 €* <small>*Ce montant annuel est purement prévisionnel et s'entend par part et sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.</small>				

## Les performances

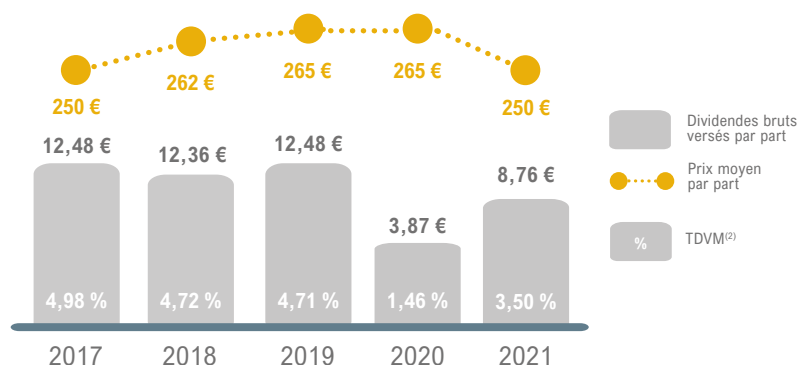
### Taux de Rendement Interne (TRI)

Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31/12/2021.



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

### Historique



## Les acquisitions

Néant



## Les arbitrages

Néant



## L'activité locale

Ni libération, ni relocation



# Le patrimoine

au 30/06/2022



18

Nombre d'immeubles



41 165 m<sup>2</sup>

Surface totale



18

Nombre de baux



1 710 450 €

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



10,20 ans

WALB\*\*



10,29 ans

WALT\*\*\*

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

Pays	Enseigne	Ville	Activité	Détention	Etoiles	En %*	Poids pays
	B&B	GUJAN MESTRAS (33)	Hôtel	PP	★★	5,5 %	69 %
	Châteauform'France	CELY EN BIERE (77)	Séminaires	IND		11,8 %	
		ROCHEFORT (78)	Séminaires	IND		6,4 %	
	Exclusive Golf	ROCHEFORT (78)	Loisirs	IND		1,4 %	
	Roi Soleil Prestige	AMNEVILLE LES THERMES (57)	Hôtel	IND	★★★★	2,2 %	
		COLMAR (68)	Hôtel	IND	★★★★	2,8 %	
		COLMAR (68)	Hôtel	IND	★★★★	2,1 %	
		MUNDOLSHEIM (67)	Hôtel	IND	★★★★	1,7 %	
		SAUSHEIM (68)	Hôtel	IND	★★★★	1,3 %	
		SCHILTIGHEIM (67)	Hôtel	PP	★★★★	12,3 %	
		HOLTZHEIM (67)	Hôtel	IND	★★	1,5 %	
	Roi Soleil	KINGERSHEIM (68)	Hôtel	IND	★★	1,4 %	
		SAINT AVOLD (57)	Hôtel	IND	★★	1,6 %	
	Les Portes de Genève	FERNEY VOLTAIRE (01)	Hôtel	PP	★★★★	17,1 %	
	Châteauform'GmbH	ROTHENBUCH	Séminaires	PP		4,8 %	5 %
	Ibis	WOLUWE	Hôtel	IND	★★★★	8,7 %	26 %
	Le Lido	MONS	Hôtel	IND	★★★★	6,6 %	
	Ramada	MONS	Hôtel	IND	★★★★	10,9 %	

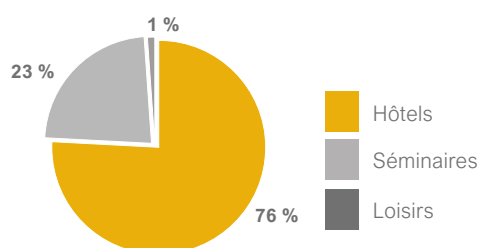
\*Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2021

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

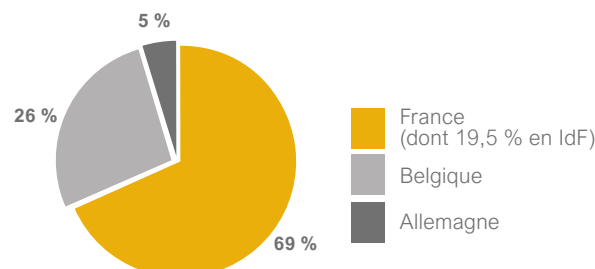


## La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 30/06/2022 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



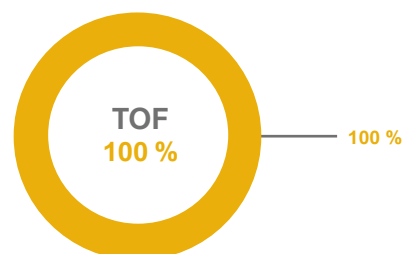
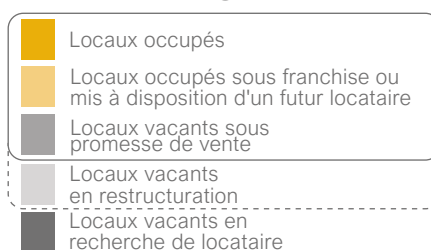
Répartition géographique



## Le taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

### TOF



2<sup>ème</sup> trimestre 2022

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

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

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

## Conditions de souscription et de retrait

### ■ SOUSCRIPTION

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

Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 10 % HT, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, (soit 12 % TTC) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 25,00 € HT par part (soit 30,00 € TTC).

Cette commission comporte :

- les frais de collecte,
- les frais de recherche d'investissement liés à chaque acquisition.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. **Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds pour toute souscription depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021.**

Une commission de gestion est fixée à 6 % HT (soit 7,20 % TTC) du montant des produits localisés HT encaissés et des produits financiers nets, jusqu'au 31 décembre 2022 et à 9 % HT (soit 10,80 % TTC) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### ■ CONDITIONS ET MODALITÉS DE RETRAIT

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

Elle est, dès réception, inscrite sur un registre des retraits et prise en considération par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois qui suit son retrait effectif de ses parts sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé conformément à l'article 9 des statuts (consultable sur notre site internet).

Un droit fixe de 100 € HT (soit 120 € TTC) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession de 5 % HT sur la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur.

### ■ CESSIION DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION : CESSIION DE GRÉ À GRÉ

Les conditions de cession sont librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 "déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte" enregistré auprès des services fiscaux après acquittement des droits d'enregistrement de 5 % au Trésor, et le cas échéant, des droits afférents à la plus-value, s'il y a lieu (formulaire 2048).

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT (soit 120 € TTC) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts cédées.

### ■ TRANSFERT DE PARTS

Tout transfert de parts qui fait suite à une succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision (...) doit être signifié par un acte à la société de gestion. Des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT (soit 120 € TTC) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

## Les mouvements de parts

	Année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	4 <sup>ème</sup> trimestre 2022
Capitalisation		80 500 500 €	80 500 500 €		
Nombre de parts totales		322 002	322 002		
Souscriptions (en nombre de parts)	1 605	100	237		
Retraits (en nombre de parts)	1 605	100	237		
Parts en attente de retrait		6 523	6 804		

## Fiscalité

### ■ REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire «micro-foncier» est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue, lorsque les revenus de ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

### ■ REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI au titre du placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % pour les personnes physiques.

### ■ REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers des actifs situés à l'étranger perçus par la SCPI sont imposés dans le pays de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

Aestiam Cap'Hébergimmo est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

### ■ PLUS-VALUES SUR CESSIION DE PARTS SOCIALES

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

### ■ IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt. Les valeurs de l'IFI sont données à titre indicatif par la Société de gestion. Chaque porteur de parts peut déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité. Valeur IFI résident au 31/12/2021 : 216,10 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2021 : 149,31 €.



L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

S.A.S au capital de 400 000 €

RCS PARIS n°642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille

Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

Agrément AMF n° GP-14000024 en date

du 11 juillet 2014

Portail-SCPI.fr



### Contact

Service relation clients

9, rue de Téhéran 75008 Paris

01 55 52 53 16

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

Toutes vos informations et documentation sur :

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

Suivez-nous



## Aestiam Cap'Hébergimmo

Bulletin d'information n°22-2

Date de création **15 mai 2013**

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

Échéance statutaire **99 ans**

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

Capital statutaire maximum **160 000 000 €**

Type de SCPI **Spécialisée**

Capital **Variable**