

Bulletin d'information du 4^{ème} trimestre 2021

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2022 et relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021

A savoir

- Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés souhaitant se présenter sont invités à faire acte de candidature auprès de la Société de Gestion avant le 31 Mars 2022.
- Pour rappel, le délai de jouissance lors de l'acquisition de nouvelles parts de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est réduit au premier jour du mois qui suit la réception de la demande de souscription complète et valide.

Chiffres clés



250,00 €/part
Prix de souscription



228,50 €/part
Valeur de retrait



81 M€
Capitalisation



10 ans
WALB* / WALT**



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

Rendez-vous sur le site internet :
www.aestiam.com - onglet "Mon Compte"



Édito

Redressement

Après un début d'année 2021 marqué par les restrictions sanitaires et leurs conséquences importantes sur les actifs hôteliers, l'année 2021 s'achève sur une note positive pour Aestiam Cap'Hébergimmo. En effet, dans le prolongement de la progression de l'acompte du troisième trimestre, le dernier acompte atteint 5,22 euros, ce qui porte le dividende annuel à 8,76 euros, et le TDVM à 3,50 %. Et dans ce contexte, les valeurs d'expertises sont en hausse de 2,79 % à périmètre constant.

En 2021, et dès la fin du premier semestre, les secteurs de l'hôtellerie et du séminaire ont profité de l'amélioration des conditions sanitaires pour rebondir et afficher de meilleurs résultats qu'en 2020. Le besoin de réunir leurs collaborateurs pour les entreprises s'est avéré très favorable aux spécialistes tels que Chateauform', alors que les déplacements professionnels reprenaient également progressivement, permettant à l'hôtellerie accueillant les voyages d'affaires de redémarrer. En parallèle, l'hôtellerie de villégiature a dépassé largement les résultats de 2020. Et finalement l'hôtellerie française s'est mieux tenue que ses homologues européens avec cependant des disparités plus ou moins fortes selon les régions françaises.

Rappelons que depuis le 1^{er} novembre dernier, le délai de jouissance lors de l'acquisition de nouvelles parts de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est réduit au premier jour du mois qui suit la réception de la demande de souscription complète et valide. Cette disposition, provisoire, qui est destinée à améliorer la liquidité de votre placement, est également une excellente opportunité d'investissement.

Sur le plan de la gouvernance, le Conseil de Surveillance sera à renouveler, cette année, dans son intégralité, lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés souhaitant se présenter à un poste de membre du Conseil de Surveillance sont invités à faire acte de candidature auprès de la société de gestion avant le 31 mars 2022.

Le passage à 2022 correspond également à l'entrée en vigueur des nouveaux indicateurs de performance ou d'endettement que la profession souhaite utiliser et à revoir les modalités de calcul de certains autres, comme le taux d'occupation financier. Ils vous sont présentés en détail dans ce document. Pour une meilleure lisibilité, nous utiliserons à la fois les nouveaux et les anciens indicateurs dans ce bulletin trimestriel.

Enfin, 2022 s'annonce comme une année charnière. En France et en Europe, elle marquera probablement une meilleure résistance face à la pandémie grâce à un taux d'immunité de la population maintenant élevé, lié à la fois à la vaccination et aux contaminations, et une dynamique économique encore soutenue. Nous resterons attentifs aux différents impacts au quotidien et sur les marchés immobiliers. Nous intégrons les évolutions liées aux modes de consommation ou au télétravail et sommes vigilants face aux effets inflationnistes que provoque cette reprise économique vigoureuse et généralisée.

Alexandre CLAUDET
Président



L'essentiel

au 31/12/2021



81 M€
Capitalisation



1 668
Nombre d'associés



3,15 %
TRI 7 ans



67 M€ (207,79 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾
au 31/12/2020



81 M€ (252,04 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾
au 31/12/2020



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

⁽¹⁾Ces valeurs seront approuvées lors de la prochaine Assemblée Générale.

Indicateurs financiers



3,50 %
TDVM 2021 ⁽²⁾



- 5,66 %
VPM 2021 ⁽⁴⁾



23,34 %
Taux d'endettement
emprunts tirés rapportés à la capitalisation



3,31 %
TD 2021 ⁽³⁾

NEW

⁽²⁾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.

⁽³⁾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^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

⁽⁴⁾Variation du prix moyen de la part.



La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

| | Année 2020 | 1 ^{er} trimestre | 2 ^{ème} trimestre | 3 ^{ème} trimestre | 4 ^{ème} trimestre |
|-----------------------------------|------------|---------------------------|--|----------------------------|----------------------------|
| Date de versement | | 23/04/2021 | 23/07/2021 | 25/10/2021 | 25/01/2022 |
| Dividende Brut | 3,87 € | 0,66 € | 0,66 € | 2,22 € | 5,22 € |
| Dividende exceptionnel plus-value | - | - | - | - | - |
| Impôt étranger | -0,09 € | - | -0,06 € | -0,39 € | -0,36 € |
| Dividende net versé | 3,78 € | 0,66 € | 0,60 € | 1,83 € | 4,86 € |
| Total brut 2021 | | 8,76 €* | *Ce montant annuel s'entend par part et sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12. | | |

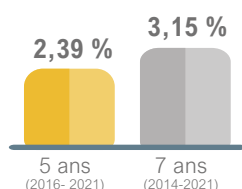


Les performances

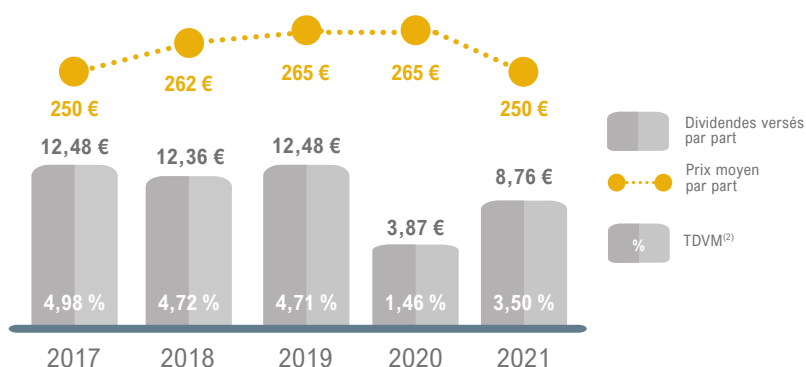
Taux de Rendement Interne (TRI)

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

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



Historique





Le patrimoine

au 31/12/2021



18

Nombre d'immeubles



41 205 m²

Surface totale



18

Nombre de baux



4 580 751 €

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

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



Les acquisitions

Néant



Les arbitrages

Néant



L'activité locative

Ni libération, ni relocation

| Pays | Enseigne | Ville | Activité | Détention | Etoiles | En %* | Poids pays |
|------|----------------------|----------------------------|------------|-----------|---------|---------|------------|
| | B&B | GUJAN MESTRAS (33) | Hôtel | PP | ★★ | 5,48 % | 69,09 % |
| | Châteauform'France | CELY EN BIERE (77) | Séminaires | IND | | 11,82 % | |
| | | ROCHEFORT (78) | Séminaires | IND | | 6,37 % | |
| | Exclusive Golf | ROCHEFORT (78) | Loisirs | IND | | 1,38 % | |
| | Roi Soleil Prestige | AMNEVILLE LES THERMES (57) | Hôtel | IND | ★★★★ | 2,22 % | |
| | | COLMAR (68) | Hôtel | IND | ★★★★ | 2,83 % | |
| | | COLMAR (68) | Hôtel | IND | ★★★★ | 2,09 % | |
| | | MUNDOLSHEIM (67) | Hôtel | IND | ★★★★ | 1,70 % | |
| | | SAUSHEIM (68) | Hôtel | IND | ★★★★ | 1,28 % | |
| | | SCHILTIGHEIM (67) | Hôtel | PP | ★★★★ | 12,35 % | |
| | | HOLTZHEIM (67) (67) | Hôtel | IND | ★★ | 1,46 % | |
| | Roi Soleil | KINGERSHEIM (68) | Hôtel | IND | ★★ | 1,38 % | |
| | | SAINT AVOLD (57) | Hôtel | IND | ★★ | 1,60 % | |
| | Les Portes de Genève | FERNEY VOLTAIRE (01) | Hôtel | PP | ★★★★ | 17,14 % | |
| | Châteauform'GmbH | ROTHENBUCH | Séminaires | PP | | 4,78 % | 4,78 % |
| | Ibis | WOLUWE | Hôtel | IND | ★★★★ | 8,66 % | 26,13 % |
| | Le Lido | MONS | Hôtel | IND | ★★★★ | 6,61 % | |
| | Ramada | MONS | Hôtel | IND | ★★★★ | 10,86 % | |

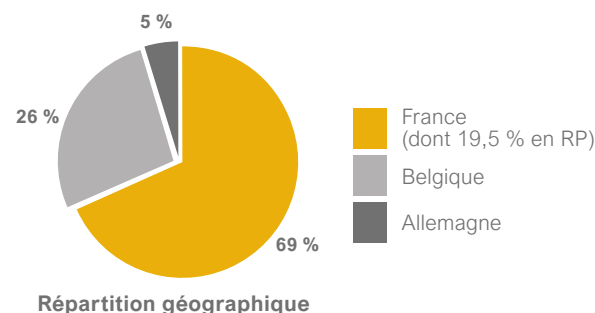
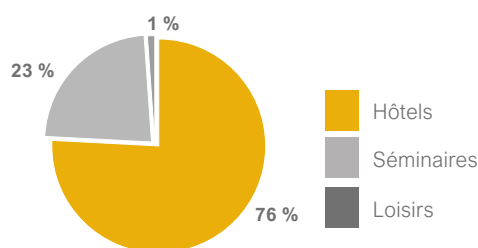
*Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2021

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



La répartition du patrimoine

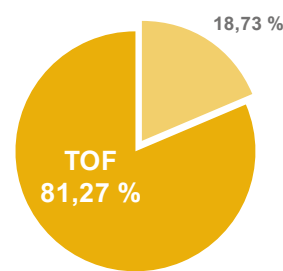
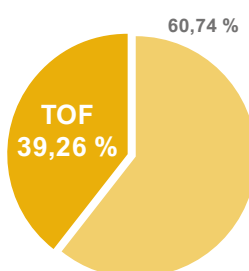
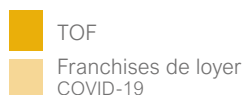
Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2021 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Le taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Plusieurs établissements ont fait l'objet de franchises ou mesures d'accompagnement sous forme de reports de paiement au titre de l'année 2021. Dans les faits, le taux d'occupation physique est de 100%, la totalité des établissements étant exploités. Pour des raisons comptables, la plupart des franchises COVID-19 accordées au titre de l'année 2021 ont été imputées sur le TOF du 4^{ème}



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

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

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

Conditions de souscription et de retrait

■ SOUSCRIPTION

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

Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, décomposée comme suit les frais de collecte à hauteur de 8 % TTI, soit 20,00 € TTI, et les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque acquisition à hauteur de 0,50 % HT, soit 0,60 % TTC (1,50 € TTC).

Ce qui représente un montant total de 21,50 € TTC par part.

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. **Les parts souscrites portent jouissance avec effet au premier jour du mois qui suit la souscription et son règlement pour toute souscription depuis le 1^{er} novembre 2021.**

Une commission de gestion est fixée à 6 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

■ CONDITIONS ET MODALITÉS DE RETRAIT

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

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

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

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

Un droit fixe de 100 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

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

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

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

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

■ TRANSFERT DE PARTS

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

Les mouvements de parts

| | 1 ^{er} trimestre 2021 | 2 ^{ème} trimestre 2021 | 3 ^{ème} trimestre 2021 | 4 ^{ème} trimestre 2021 | Année 2021 |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------|
| Capitalisation | 80 500 500 € | 80 500 500 € | 80 500 500 € | 80 500 500 € | |
| Nombre de parts totales | 322 002 | 322 002 | 322 002 | 322 002 | |
| Souscriptions (en nombre de parts) | 561 | 429 | 288 | 327 | 1 605 |
| Retraits (en nombre de parts) | 561 | 429 | 288 | 327 | 1 605 |
| Parts en attente de retrait | 4 430 | 4 866 | 5 929 | 5 868 | |

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^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire «micro-foncier» est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue, lorsque les revenus de ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

■ REVENUS FINANCIERS

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

■ 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^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt. Valeur IFI résident au 31/12/2021 : 216,10 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2021 : 149,31 €.



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

S.A.S au capital de 400 000 €

RCS PARIS n°642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille

Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

Agrément AMF n° GP-14000024 en date

du 11 juillet 2014

Portail-SCPI.fr



Contact

Service relation clients

9, rue de Téhéran 75008 Paris

01 55 52 53 16

scpi@aestiam.com

Toutes vos informations et documentation sur :

www.aestiam.com

Suivez-nous



Aestiam Cap'Hébergimmo

Bulletin d'information n°21-4

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**

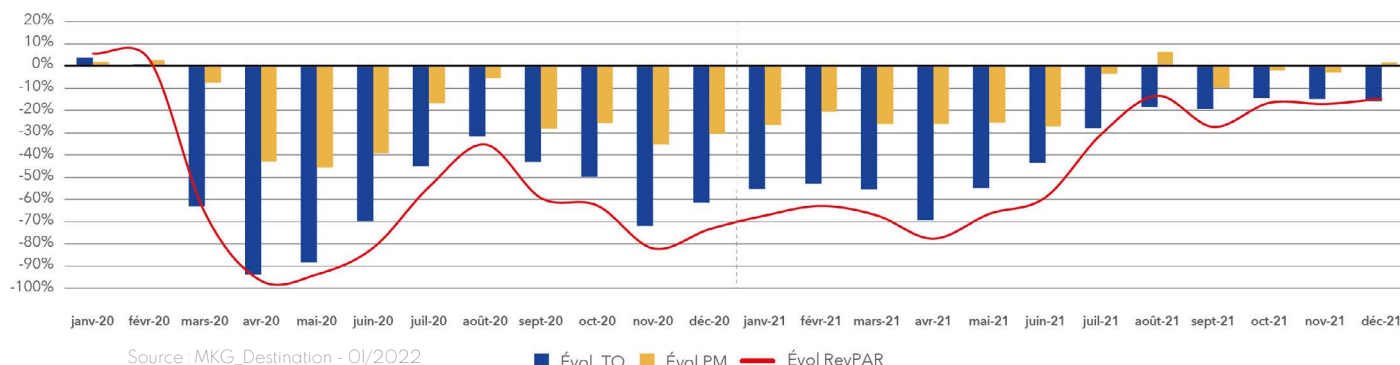
Capital statutaire maximum **160 000 000 €**

Type de SCPI **Spécialisée**

Capital **Variable**

Environ 1 milliard d'euros ont été engagés dans le secteur de l'hôtellerie en 2021, soit un résultat légèrement supérieur à celui de 2020, mais bien en deçà de la moyenne décennale (2 Mds€). Ce résultat n'est pas étonnant compte tenu des difficultés encore rencontrées sur cet exercice par ce secteur.

Après le cataclysme de 2020, 2021 a été marquée par la lente remontée des performances hôtelières vers leurs niveaux d'avant crise. Mais le repli reste important, avec un chiffre d'affaires en baisse de 43% par rapport à 2019.



1 Route de Beaulieu SEINE-PORT (77)

"En 2021, et dès la fin du premier semestre, les secteurs de l'hôtellerie et du séminaire ont profité de l'amélioration des conditions sanitaires pour rebondir."

Alexandre CLAUDET, Président

Pour tout savoir sur Aestiam Cap'Hébergimmo et nos SCPI, rendez-vous sur notre site internet www.aestiam.com

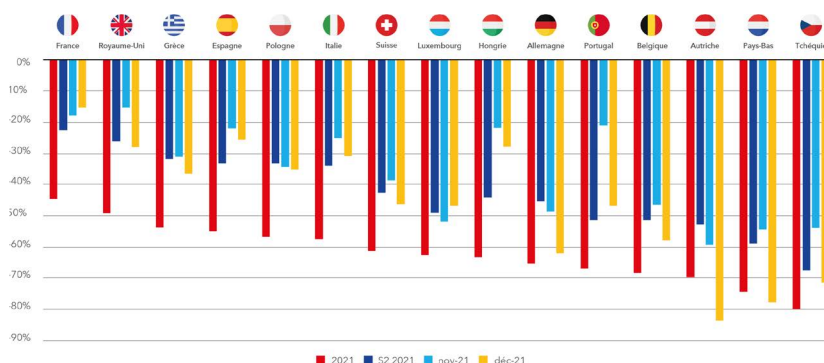


Rappelons que l'année 2021 avait commencé avec le couvre-feu. Puis au printemps, avec la recrudescence des cas, un nouveau confinement avait été mis en place. Avant que l'été et la levée des restrictions permettent au secteur de retrouver des couleurs. Les clientèles françaises et européennes ont alors permis aux zones de villégiatures de réaliser des performances proches des standards d'avant pandémie. Mais les dynamiques sont très variables selon les régions. La région Grand Est (fortement pénalisée par l'épidémie et impactée par le recul des clientèles belges et allemandes) a été la plus touchée, hors Île-de-France, avec un recul de -33,9% de Revenu par chambre sur l'année. A la rentrée de septembre, l'activité hôtelière baisse à nouveau pour rebondir sur la fin de l'année, portée par les périodes de vacances de la Toussaint et de Noël. Enfin, l'Alsace et la Lorraine, contrairement à leurs voisins Länder allemands, ont pu pleinement profiter de l'aubaine offerte par la tenue des marchés de Noël.

Le recul d'activité hôtelière est plus faible en France que sur le reste de l'Europe, notamment parce que la fin de l'année a été beaucoup plus difficile dans certains pays où les différents variants ont frappé plus tôt.

L'activité de séminaires a été particulièrement inégale sur l'année 2021. Elle fut d'abord fortement perturbée par la fermeture des établissements compte tenu de l'impossibilité d'offrir de la restauration. Puis dopée par le besoin des entreprises, alors que le télétravail est au plus haut, de rassembler leurs collaborateurs et de restaurer un esprit, une dynamique collective. Puis à nouveau en berne à cause d'une nouvelle flambée épidémique qui pousse les entreprises à la prudence.

Dans ce contexte, Aestiam Cap'Hébergimmo a dû recommencer à discuter tôt dans l'année avec certains exploitants pour trouver les solutions qui permettent de sauver l'année tout en assurant l'avenir. Des accords ont ainsi été trouvés entre février et décembre permettant une montée en puissance progressive des acomptes. Pour certains établissements, des franchises entre deux et six mois ont été octroyées, avec des prolongations de baux lorsque cela était possible. Ainsi, le dernier acompte s'élève à 5,22 euros, amenant le dividende annuel à 8,76 euros pour un TDVM de 3,50 %.



(Evolution de revenu, en % par rapport à 2019) Source : MKG_Destination - OI/2022



Comment lire les nouveaux indicateurs de données financières de vos SCPI en 2022

La présentation des indicateurs de données financières de vos SCPI évolue à partir du 1^{er} janvier 2022, suite aux recommandations de l'ASPIM. Rendement, endettement, frais : nous faisons pour vous le point sur les principales évolutions. Ce renouveau dans le calcul et la communication des rendements vise à 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 donnée aux investisseurs. Enfin, ces évolutions doivent permettre de faciliter la comparaison des SCPI entre elles ainsi qu'avec les autres produits d'investissement immobilier.



Performances des SCPI

A- Le taux de distribution

Le TDVM (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) est remplacé par le Taux de Distribution.

Ce taux de distribution se calcule en divisant les dividendes bruts, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values réalisées) versés pendant l'année N par le prix de part au 1^{er} janvier de l'année N. Ce calcul est valable pour les SCPI à capital variable. Pour les SCPI à capital fixe, l'ensemble est à diviser par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Retrouvez cet indicateur en page 2 de votre bulletin trimestriel.

B- Performance globale sur un exercice

Le rendement global immobilier

Un nouvel indicateur de performance annuel : le "rendement global immobilier". Il permettra 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.

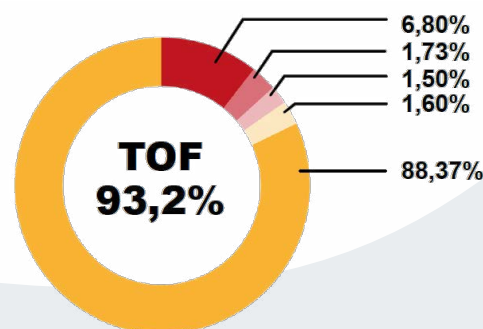
Cet indicateur sera présenté à compter du 1^{er} trimestre 2022, à retrouver dans vos bulletins trimestriels arrêtés au 31 mars 2022.



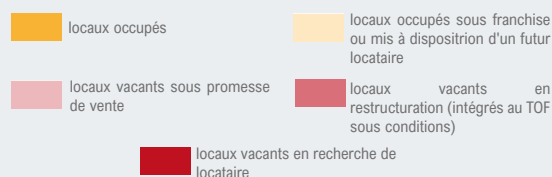
Taux d'occupation financier (TOF)

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. Le TOF annuel correspond à la division de la somme des 4 numérateurs des TOF trimestriels par la somme des 4 dénominateurs des TOF trimestriels.

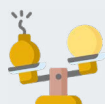
Pour résumer, le taux d'occupation financier prend en compte : les locaux occupés, les locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse, les locaux vacants en restructuration. Ne sont pas considérés les actifs en construction dès lors qu'ils sont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



Exemple de TOF (source : ASPIM)



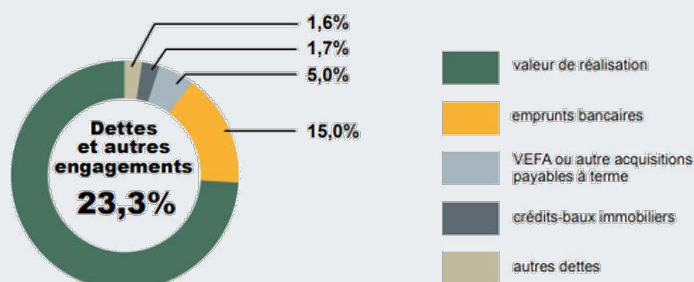
La nouvelle vision du TOF sera présentée à compter du 1^{er} trimestre 2022, à retrouver dans vos bulletins trimestriels arrêtés au 31 mars 2022.



Ratio Dettes et autres Engagements

Le ratio se présente de la manière suivante :

Dettes + engagements immobiliers/Actif Brut de la SCPI



(source : ASPIM)

Cet indicateur sera présenté à compter du 1^{er} trimestre 2022, à retrouver dans vos bulletins trimestriels arrêtés au 31 mars 2022.



Transparisation des investissements indirects

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

Cet indicateur sera présenté dans les rapports annuels de votre SCPI.



Communication sur les frais

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.

Retrouvez ces informations en page 4 de votre bulletin trimestriel.