

Aestiam  
**Cap'Hébergimmo**

# Rapport Annuel 2024



FR RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Aestiam



# Aestiam Cap'Hébergimmo

Siège social **90 rue de Miromesnil, 75008 Paris**

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 statuaire maximum **160 000 000 €**

Type de SCPI **Spécialisée**

Capital **Variable**





REPUBLIQUE FRANÇAISE

## CHIFFRES CLÉS 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**3,18 %**

↳ Taux de Distribution 2024\*

**3,43 %**

↳ Taux de Rendement Interne 10 ans\*

**8,01 €**

↳ Dividende brut\*

**100 %**

↳ Taux d'Occupation Financier moyen ASPIM\*

\* Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 67.



**Laurent LE**

*Président*

## SOMMAIRE

**p.8**

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE  
GESTION

**p.25**

COMPTES DE L'EXERCICE AU  
31/12/2024

**p.41**

CONSEIL DE SURVEILLANCE

**p.45**

COMMISSAIRE AUX COMPTES

**p.51**

ORGANE DE DIRECTION ET DE  
CONTRÔLE

**p.59**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**p.67**

GLOSSAIRE

# LE MOT DU GÉRANT

Madame, Monsieur, Cher Associé,

## **Des performances affectées par le changement de locataires sur 3 hôtels belges**

Au cours de cette année 2024, des baux ont été signés avec B&B pour la reprise de trois hôtels situés en Belgique. Ces hôtels étaient précédemment exploités par un opérateur en difficulté financière, affecté durablement par la pandémie de Covid-19. Le nouvel opérateur, B&B, est un des leaders européens de l'hôtellerie, avec plus de 770 hôtels dans 17 pays et en forte croissance depuis 10 ans. B&B s'engage à réaliser des travaux sur les hôtels repris. Cependant, le loyer accordé à B&B est en baisse par rapport au loyer consenti au précédent locataire. Ce changement nécessaire d'exploitant hôtelier a des conséquences sur la performance 2024 de votre SCPI.

D'abord, la valeur des trois hôtels belges est en fort retrait cette année, du fait de la baisse des loyers. Les légères hausses observées sur les 9 autres actifs ne permettent pas de compenser, si bien que la patrimoine d'Aestiam Cap'Hébergimmo est globalement en baisse de 5,76 % en 2024. Ainsi, la valeur de reconstitution de votre SCPI ressort à 238,51 €/part, ce qui fait apparaître un écart de 5,7 % par rapport au prix de souscription de 252,00 €/part.

Ensuite, en raison de la baisse des loyers accordés sur les 3 hôtels belges et des franchises de loyer accordées à B&B au début du bail, la distribution brute est baisse. Après 10,02 €/part en 2023, cette dernière s'élève à 8,01 €/part en 2024.

## **Un projet structurant pour votre SCPI : fusion avec la SCPI Aestiam Pierre Rendement**

Dans un environnement immobilier en constante évolution, l'optimisation de la gestion constitue un levier essentiel pour assurer la performance et la pérennité d'une SCPI. Les récents bouleversements, comme la crise de COVID-19 et la hausse des taux d'intérêt, ont accentué la nécessité d'adapter nos stratégies afin de préserver la valorisation de nos actifs et d'optimiser la distribution des revenus.

Pour répondre aux enjeux auxquels votre SCPI et la SCPI Aestiam Pierre Rendement font face, et en concertation avec les conseils de surveillance de ces deux SCPI, nous vous soumettons au vote la fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI Aestiam Pierre Rendement. Cette opération vise à unir les forces des deux SCPI pour améliorer leur performance globale et accroître leur attractivité sur le marché.

Cette fusion permettra notamment de :

- Accroître la diversification sectorielle du portefeuille et ainsi limiter le risque de concentration sur un secteur. La fusion-absorption d'Aestiam Cap'Hébergimmo par Aestiam Pierre Rendement permet aux associés de la première d'intégrer le capital d'une SCPI plus diversifiée,
- Renforcer la mutualisation des risques avec un patrimoine combiné de 196 actifs, d'une valeur unitaire de 2,5 M€. Cette granularité élevée permet une bonne liquidité des immeubles sur les marchés de la location et de l'investissement, mais aussi de limiter les conséquences de départs ou de défaillances de locataires. La fusion-absorption permet d'atteindre une taille critique et de réduire les risques associés à un nombre limité d'immeubles et de locataires, ce qui est le cas actuellement pour Aestiam Cap'Hébergimmo. A ce jour, votre SCPI est confrontée à des enjeux de performance en raison de la défaillance du locataire Neho, exploitant hôtelier en difficulté à la suite de la crise de COVID-19. La fusion permet de limiter cet effet et d'augmenter les prévisions de distribution, qui restent non garanties,
- Mutualiser les emplois (investissement, travaux, remboursement d'emprunts, etc.) et les ressources (collecte, souscription d'emprunt, arbitrage, etc.) offrant ainsi une plus grande flexibilité dans la gestion des actifs. Par exemple, les acquisitions, les travaux et les remboursements d'emprunts de la nouvelle SCPI peuvent être financés par des arbitrages d'immeubles provenant des deux SCPI d'origine,
- Améliorer l'attractivité commerciale, en constituant un véhicule unique, mieux identifié par les distributeurs et les investisseurs.

Nous sommes convaincus que la fusion envisagée est pertinente, dans l'intérêt des associés d'Aestiam Cap'Hébergimmo et d'Aestiam Pierre Rendement.

Laurent LE





# Aestiam

## L'immobilier à taille humaine.

Acteur historique de l'épargne immobilière, Aestiam offre des solutions d'investissement aux particuliers et aux investisseurs professionnels depuis des décennies. Les équipes de la société de gestion, qui dispose d'une expertise sur toute la chaîne de valeur immobilière, sont au service des épargnants, avec agilité et exigence.

L'immobilier à taille humaine est au cœur de l'identité d'Aestiam, qui gère principalement des bureaux, des commerces, des hôtels et des locaux d'activité de petites et moyennes surfaces, adaptées aux besoins des locataires et des investisseurs.

La société de gestion met l'accent sur la gestion immobilière active de long terme : prendre soin du patrimoine des épargnants est un levier essentiel de la performance durable.

## CHIFFRES **CLEFS**

**1,4** Md€

↳ d'actifs sous gestion

**6** SCPI

↳ diversifiées et complémentaires

**1** SCI

↳ accessible en contrat d'assurance-vie

plus de **450**

↳ immeubles

**3** M€

↳ Valeur unitaire moyenne des immeubles

**1964**

↳ Date de la création de la 1<sup>ère</sup> SCPI

## NOUVEAUTÉS **2024**



### La SCPI Linacclub

Cette SCPI a pour ambition de constituer un portefeuille immobilier à fort rendement locatif, principalement composé d'actifs immobiliers alternatifs tels que des locaux d'activités, des hôtels, des établissements de santé et des résidences gérées.



### La SCI Linasens

Commercialisée par Linavest et gérée par Aestiam, la SCI Linasens est proposée sous la forme d'une unité de compte exclusivement accessible en contrat d'Assurance vie et de capitalisation.





Schloss Strasse - 63860 ROTHENBUCH



# 2

## RAPPORT DE LA ***SOCIÉTÉ DE GESTION***

### ***TABLE DES MATIÈRES***

LE MARCHÉ EN 2024	9
L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES	11
MARCHÉ DES PARTS	12
LE PATRIMOINE	15
RÉPARTITION DU PATRIMOINE	16
RÉSULTATS	19
TRÉSORERIE ET ENDETTEMENT	21
RÉGIME FISCAL DES REVENUS	23

# 2024, UNE ANNÉE DE TRANSITION POUR L'IMMOBILIER

## I. ECONOMIE FRANCAISE EN 2024 : ENTRE DÉSINFLATION, REPRISE MODÉRÉE ET INCERTITUDES PERSISTANTES

En 2024, l'économie française a fait preuve d'une résilience notable malgré un contexte mondial incertain. Selon les projections de la Banque de France, l'inflation, mesurée par l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH), a nettement reculé, passant de 5,7 % en 2023 à 2,5 % en 2024, avec une prévision de 1,5 % pour 2025, notamment en raison de la baisse annoncée des prix de l'électricité.

Cette désinflation a contribué à une augmentation du pouvoir d'achat des ménages, soutenant ainsi la consommation privée.

La croissance du produit intérieur brut (PIB) a été révisée à la hausse, atteignant 1,1 % en 2024, contre 0,8 % prévu initialement, principalement en raison de révisions des comptes nationaux trimestriels par l'Insee et de l'effet favorable des Jeux olympiques.

Cette progression a été soutenue par une augmentation des salaires réels, favorisant la consommation des ménages.

Toutefois, l'investissement des entreprises et des ménages est resté modéré, influencé par des coûts de financement élevés et une confiance économique fragile. Le secteur de la construction a particulièrement souffert, avec une baisse significative de l'activité tant dans le neuf que dans l'entretien et l'amélioration. Cette faiblesse dans l'investissement immobilier reflète les incertitudes pesant sur le marché, notamment en raison de la prudence des ménages face à l'avenir économique.

Sur le plan sectoriel, des disparités ont été observées. Le secteur des matériels de transport a montré des signes de reprise grâce à une résolution partielle des problèmes d'approvisionnement. En revanche, les industries agroalimentaires et énergétiques, telles que la chimie et la sidérurgie, ont rencontré des difficultés, subissant les répercussions d'un climat des affaires dégradé et des coûts énergétiques fluctuants.

Pour l'année 2025, la Banque de France anticipe une croissance de 1,2 %, soutenue par une reprise modérée de la demande extérieure et une poursuite de la désinflation.

Cependant, l'économie française demeure exposée à des risques significatifs, notamment les tensions

géopolitiques et les incertitudes politiques internes, qui pourraient influencer les décisions d'investissement et de consommation.

## II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Après plusieurs années de recul, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France semble atteindre un point d'équilibre, avec 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024. Cette stabilisation est notamment portée par un regain d'activité au quatrième trimestre, où 4,8 milliards d'euros ont été investis, marquant une progression de +22 % par rapport au T4 2023.

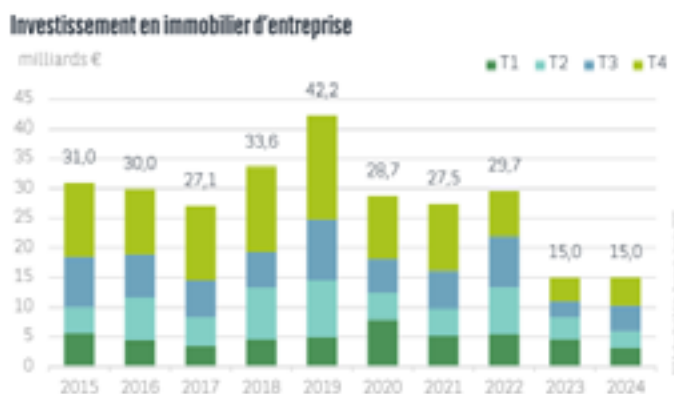


Figure 1 - Source : BNPP Real Estate

Ce redressement s'explique en partie par les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et la désinflation progressive, qui pourraient inciter les investisseurs à renforcer leur exposition à l'immobilier. Si cette dynamique se confirme, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait poursuivre son rebond pour atteindre 16 milliards d'euros en 2025.

Sur le front obligataire, le taux de l'OAT 10 ans est resté stable autour de 3 % depuis 2023, malgré une volatilité liée aux incertitudes politiques. En Île-de-France, les taux prime en bureaux ont continué leur ajustement, à l'exception du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, où une compression en fin d'année a ramené le taux à 4 %. En immobilier commercial, après une correction en 2023, les taux sont restés stables en 2024, avec une compression attendue dès le premier semestre 2025.





Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

La Banque Centrale Européenne (BCE) a accompagné cette évolution en réduisant ses taux directeurs. Depuis juin 2024, le taux de dépôt a été abaissé de 100 points de base, atteignant 3 % en décembre. Une nouvelle baisse de 100 points de base est anticipée au premier semestre 2025, bien que des incertitudes persistent quant à l'évolution de l'inflation « core » en Europe et aux conséquences des décisions monétaires aux États-Unis.

Cette combinaison de facteurs macroéconomiques et sectoriels pourrait favoriser un retour progressif des investisseurs sur le marché immobilier français en 2025, bien que des risques subsistent en fonction de l'évolution du contexte économique international.

### III. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

#### 1. Performances

Après un rebond observé à la fin du premier trimestre 2024, suivi d'un ralentissement au deuxième trimestre, d'un impact mesuré des Jeux Olympiques et d'un automne morose, l'hôtellerie a connu un sursaut en fin d'année. En décembre, le RevPAR a enregistré une croissance de 6,3 % par rapport à décembre 2023, et même de 14,2 % à Paris, porté par une clientèle loisirs haut de gamme et premium. Cette dynamique a permis d'atteindre un RevPAR annuel positif de 83,6 €, en progression de 1,8 % par rapport à 2023.

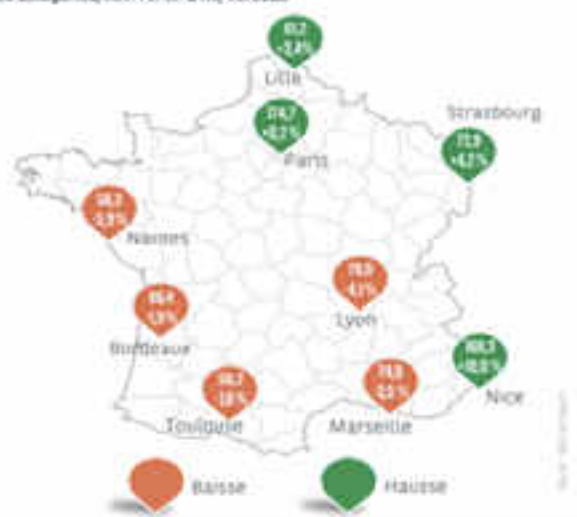


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

Les taux d'occupation ont également progressé en décembre, notamment à Paris où ils affichent une hausse de 5 % par rapport à l'année précédente. Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2024, une légère baisse de 0,9 point est observée, avec un taux d'occupation moyen s'établissant à 65,4 %, témoignant des contrastes qui ont marqué le secteur au cours de l'année.

#### Performances hôtelières en France en 2024

Toutes catégories, RevPAR en € HT, vs. 2023



#### 2. Investissements

En 2024, l'investissement dans l'hôtellerie a atteint 2,7 milliards d'euros, enregistrant une hausse de 25 % par rapport à 2023, dont 700 millions d'euros engagés au cours du quatrième trimestre. Cette performance fait de 2024 la meilleure année pour l'hôtellerie depuis 2016, confirmant l'attrait renouvelé de ce secteur auprès des investisseurs.

L'hôtellerie a représenté 18 % du total des investissements en immobilier d'entreprise sur l'année, portée par le retour des investisseurs étrangers, notamment américains et asiatiques, qui ont conclu plusieurs transactions d'envergure dépassant les 100 millions d'euros

##### L'investissement hôtelier en France par trimestre

En milliards d'euros



Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

La répartition géographique des investissements montre une prédominance de l'Île-de-France, qui a concentré près de 1,7 milliard d'euros, soit 65 % des montants engagés, tandis que les régions ont capté 35 % des investissements, totalisant 940 millions d'euros.

##### L'investissement hôtelier en France par localisation

En milliards d'euros



Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

# L'ESSENTIEL EN CHIFFRES

## AU 31/12/2024

	Global	Par part
Capital souscrit	65 068 000 €	200,00 €
Nombre de parts	325 340	
Nombre d'associés	1 707	
Valeur vénale / Expertise	78 151 760 €	240,22 €
Valeur de réalisation	63 408 567 €	194,90 €
Valeur de reconstitution	77 597 263 €	238,51 €
Prix de souscription		252,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	81 985 680 €	
Prix de souscription moyen pondéré		252,00 €
Prix de retrait		226,80 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2024 <sup>(1)</sup>		208,88 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2024 <sup>(2)</sup>		137,02 €
Bénéfice <sup>(3)</sup>	2 144 507 €	6,61 €
Distribution de dividendes 2024 <sup>(3)</sup>	2 602 068 €	8,01 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2024)	34 343 €	0,11 €
Surface en m <sup>2</sup>	35 406 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine	12	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM	100 %	
Taux d'occupation physique	100 %	
Rendement global immobilier <sup>(4)</sup>	-4,85 %	
Taux de distribution 2024 (méthode ASPIM)	3,18 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) <sup>(5)</sup> 5 ans	0,39 %	
TRI 7 ans	2,03 %	
TRI 10 ans	3,43 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 92,10 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 60,41 %

(3) Base de 325 340 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 2024 est de 65 068 000 €. Il est divisé en 325 340 parts de 200 € de nominal. Le capital est réparti entre 1 707 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
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 €
2024	65 068 000 €	- €	325 340	1 707	14 011 €	252 €

## II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2024, le prix de souscription était fixé à :

du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2024

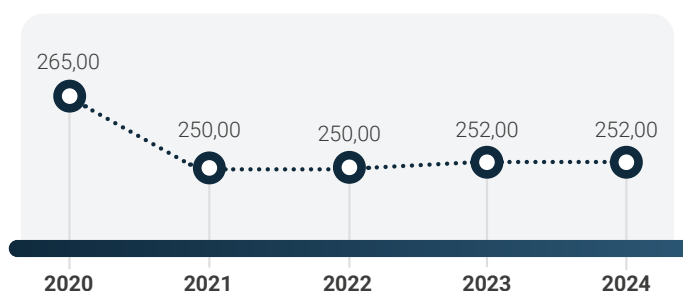
Valeur nominale	200,00 €
Prime d'émission	52,00 €
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>252,00 €</b>

## Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années

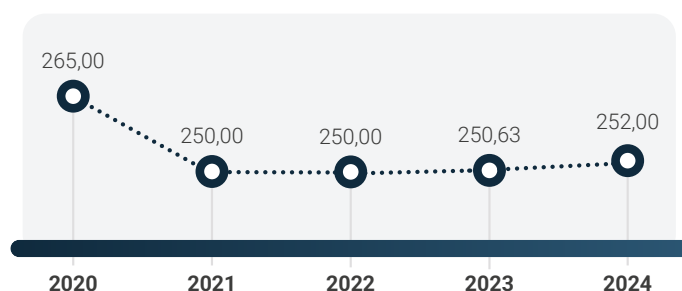
	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	265,00	250,00	250,00	252,00	252,00
Prix de souscription net acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	-	265,00	-	250,00	-
Variation du prix de souscription	- 5,66 %	-	0,80 %	-	
Variation	-4,91 %				
Prix moyen pondéré de la part	265,00	250,00	250,00	250,63	252,00
Variation de prix moyen pondéré*	- 5,66 %	-	-		
Variation totale	-4,91 %				

\* 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 :

- 01/01/24 au 31/12/24 : 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.

## IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2024, il a été enregistré la souscription de 556 parts au nominal de 200 € et le retrait de 556 parts.

Au 31 décembre 2024, il y a 11 487 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
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
2024	556	0,17 %	11 487

# 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 2024 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 85 278 831 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2024 à 78 151 760 € hors droits.

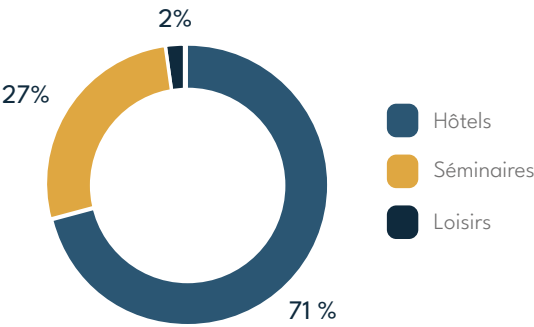
A patrimoine identique au titre de l'exercice 2024, la valeur du patrimoine de la société ressort à 78 151 760 € en 2024 contre 82 932 000 € en 2023, faisant ainsi apparaître un retrait de 5,76 %.

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.

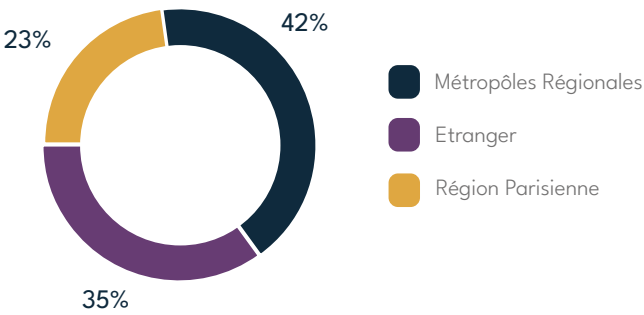
Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)				
	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	Total
HÔTEL		33 160 000 € 42 %	22 505 760 € 29 %	55 665 760 € 71 %
SEMINAIRES	16 756 000 € 21 %		4 380 000 € 6 %	21 136 000 € 27 %
LOISIRS	1 350 000 € 2 %			1 350 000 € 2 %
TOTAL	18 106 000 € 23 %	33 160 000 € 42 %	26 885 760 € 35 %	78 151 760 € 100 %

Répartition sectorielle



Répartition géographique



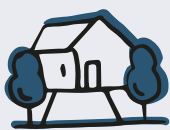


## RÉPARTITION DU PATRIMOINE



**71 %**

Hôtellerie



**27 %**

Séminaires



**2 %**

Loisirs



Métropoles  
Régionales

**42 %**

Etranger

**35 %**

Région  
Parisienne

**23 %**

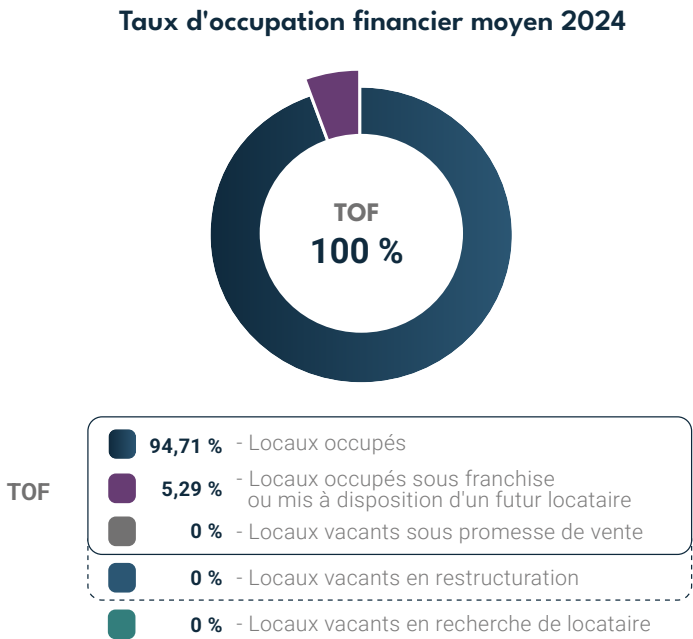
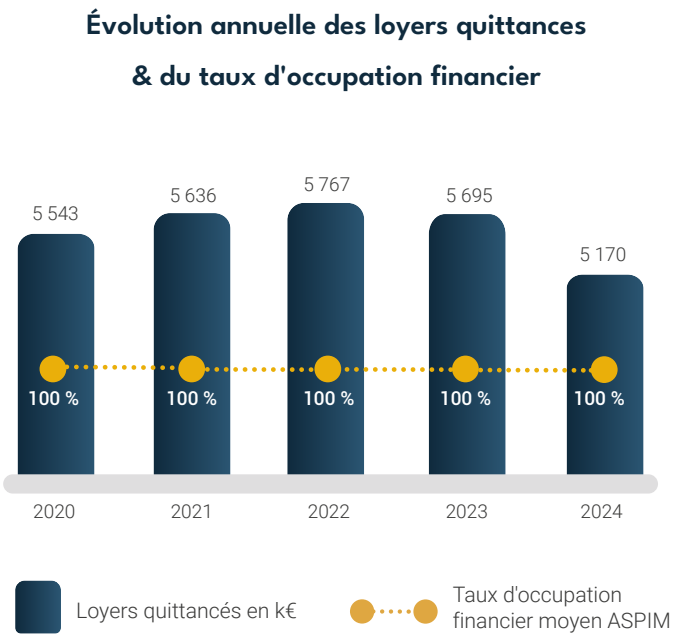
II. GESTION LOCATIVE

Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers théoriques 100%	5 543 480	5 636 264	5 766 770	5 694 861	5 458 978
Loyers quittancés	5 543 480	5 636 264	5 766 770	5 694 861	5 170 166
Variation	+ 1,67 %		+ 2,32 %	- 1,25 %	- 9,21 %
Franchise Covid-19	- 3 868 964	- 1 055 513	- 1 172 022	-	767 342
Taux d'occupation financier moyen ASPIM	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2023 et 2024				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2023	100 %	100 %	100 %	100 %
2024	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 2024, il n'y a aucune surface libre sur les 35 406 m² constituant le patrimoine de la SCPI.



## Changement de locataires sur les trois hôtels Belges

Au cours de cette année 2024, des baux ont été signés avec B&B pour la reprise de trois hôtels situés en Belgique.

Ces hôtels étaient précédemment exploités par un opérateur en difficulté financière, affecté durablement par la pandémie de Covid-19.

Le nouvel opérateur, B&B, est un des leaders européens de l'hôtellerie, avec plus de 770 hôtels dans 17 pays et en forte croissance depuis 10 ans.

B&B s'engage à réaliser des travaux sur les hôtels repris. Cependant, le loyer accordé à B&B est en baisse par rapport au loyer consenti au précédent locataire. Ce changement nécessaire d'exploitant hôtelier a des conséquences sur la performance 2024 de votre SCPI.



112 Rue des Arbalestriers - 7000 MONS BELGIQUE

### III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

#### 1. ACQUISITION

aucune acquisition réalisée lors de l'exercice 2024

#### 2. CESSION

aucune cession réalisée lors de l'exercice 2024



# RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 2 144 507 € soit 6,61 € par part pour 324 605 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 8,01 € par part en 2024 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 0,39 € par part.

Par ailleurs, une reprise de 457 561 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2024 et portera donc le report à nouveau à 34 343 € soit 0,11 € par part sur une base de 325 340 parts au 31 décembre 2024.

Répartition du résultat de l'exercice sur 2024	
Résultat de l'exercice 2024	2 144 507 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2023	491 904 €
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>	<b>2 636 411 €</b>
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 8,01 € par part en jouissance sur l'année entière	
<b>Soit un total de dividendes versés proposé pour 2024</b>	<b>- 2 602 068 €</b>
Report à nouveau après affectation du résultat	34 343 €

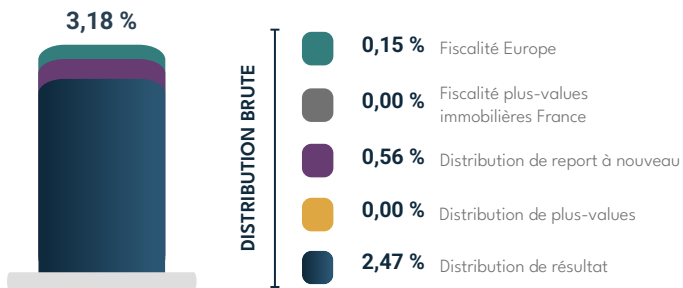
Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende	3,87	8,76	12,51	10,02	8,01***
TDVM*	1,46 %	3,50 %			
TD**		3,31 %	5,00 %	4,01 %	3,18 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	265,00	250,00	250,00	250,63	252,00
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	265,00	265,00	250,00	250,63	252,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	0,43	0,45	2,32	1,49	0,11

\* 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.

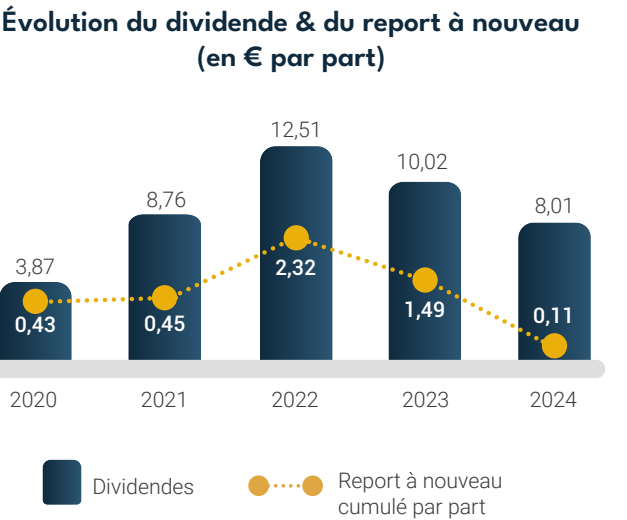
\*\* Taux de distribution de la SCPI (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, il remplace le TDVM) : rapport entre le dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité) versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

\*\*\* dont 0,39 € 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	8,01 €
Fiscalité Europe	0,39 €
<b>Acompte versé</b>	<b>7,62 €</b>
Distribution de plus-values	- €
Fiscalité + values immobilières France	- €



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

Les éléments de l'exercice 2024 sont établis pour 324 605 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.	2020		2021		2022		2023		2024	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>Produits</b>										
Recettes locatives brutes	5,40	99,80%	14,24	99,98%	14,27	99,99%	17,66	99,76%	18,31	99,93%
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	0,20%	0,00	0,02%	0,00	0,01%	0,04	0,24%	0,01	0,07%
<b>TOTAL PRODUITS</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>18,33</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
<b>Charges externes</b>										
Commission de gestion	0,35	6,42%	0,72	5,04%	1,03	7,19%	1,18	6,65%	1,33	7,25%
Autres frais de gestion	0,99	18,26%	1,06	7,43%	1,27	8,92%	2,96	16,72%	3,38	18,47%
Entretien du patrimoine	0,00	0,06%	0,00	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,15	0,79%
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,07	0,46%	0,15	1,06%	0,14	0,81%	0,20	1,11%
<b>SOUS TOTAL</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>5,06</b>	<b>27,62%</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%	0,09	0,65%	0,06	0,44%	0,01	0,07%	0,06	0,30%
Autres provisions nettes	0,13	2,41%	3,52	24,70%	-2,62	-18,33%	4,20	23,71%	6,59	35,98%
<b>SOUS TOTAL</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>6,65</b>	<b>36,29%</b>
<b>TOTAL CHARGES</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>11,71</b>	<b>63,91%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</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>	<b>6,61</b>	<b>36,09%</b>
Report à nouveau	0,00	0,00%	0,43	3,00%	0,45	3,16%	2,31	13,07%	1,52	8,28%
Variation du report à nouveau	-0,18	-3,34%	0,21	1,51%	0,02	0,17%	1,86	10,52%	-0,78	-4,28%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4,64	32,52%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</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>	<b>8,01</b>	<b>43,71%</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>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>	<b>8,01</b>	<b>43,71%</b>

## Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2023	Variation 2024	Total au 31/12/2024
<b>+ Fonds collectés</b>	<b>83 094</b>	<b>-</b>	<b>83 094</b>
<b>+ Cession d'immeubles</b>	<b>13 694</b>	<b>-</b>	<b>13 694</b>
<b>+ Emprunts</b>	<b>16 500</b>	<b>-</b>	<b>16 500</b>
- Reconstitution R.A.N	- 236	- 8	- 244
- Commissions de souscription	- 7 054	-	- 7 054
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	- 97 372	- 107	- 97 479
- Frais d'acquisition	- 6 451	-	- 6 451
- Frais bancaires	- 270	- 205	- 475
<b>Somme restant à investir</b>	<b>1 907</b>	<b>- 320</b>	<b>1 587</b>

Évaluation du patrimoine de la société (en €)					
Valeur de la société en	2020	2021	2022	2023	2024
Capitaux propres au 31 décembre	68 985 793 214,24	68 866 068 213,87	70 699 936 219,56	71 062 415 218,42	70 398 639 216,38
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	87 521 700 271,80	89 959 900 279,38	85 552 410 265,69	82 932 000 254,91	78 151 760 240,22
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	66 908 181 207,79	69 256 656 215,08	71 198 034 221,11	68 941 786 211,91	63 408 567 194,90
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	81 158 474 252,04	83 863 723 260,44	87 424 157 271,50	84 600 702 260,04	77 597 263 238,51

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					-					194
Montant total des factures concernées HT (en K€)	-	-	-	-	-	110	2	28	5 473	5 613
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						2,0%	0,0%	0,5%	97,4%	99,8%
(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 ET ENDETTEMENT

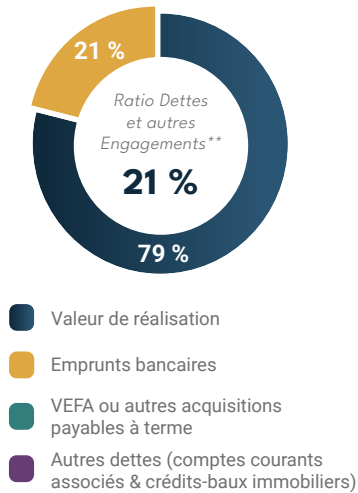
Au 31 décembre 2024, elle s'établit à 3 374 806 € et intègre la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, qui s'élève à 848 999 €.

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 2024.

### Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est autorisée, conformément à la 5<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 26 juin 2024 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. Au 31 décembre 2024, les emprunts représentent 20,13 % de la capitalisation de la SCPI.

Par ailleurs, le levier AIFM selon la méthode brute et le levier AIFM selon la méthode de l'engagement s'élèvent respectivement à 124,92 % et 119,87 % au 31 décembre 2024.



\*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 2024					Revenus financiers 2024	
En k€	Français	Allemand	Espagne	Belgique	Revenu global	0,00 €
Revenu brut	3 165	392	482	1 849	Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Charges déductibles	-578	-171	0	-2 671	Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Intérêts d'emprunt	-1 012	-	-	-	Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Revenu net	1 575	221	482	-822		
Soit par part en pleine jouissance (en €)	4,86	0,68	1,49	-2,54		
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	4,50					
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,11	-0,28	-		

## II. PERSONNES MORALES

en k€	2024
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	2 145
Réintégrations	63
Déductions	-1 068
Plus value de cessions	-
<b>Résultat fiscal</b>	<b>1 140</b>
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	3,52
Résultat foncier de source allemande	0,68
Impôt redevable en Allemagne	0,11
Résultat foncier de source espagnole	1,49
Impôt acquitté en Espagne	0,28
Résultat foncier de source Belge	-2,54
Impôt redevable en Belgique	0,00

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) <sup>(1)</sup>	3,05	5,35	6,47	0,51	4,86
Produits financiers brut	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) <sup>(1)</sup>	0,13	4,87	9,22	2,13	3,52
(1) Revenus fonciers de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	0,06	0,81	0,81	0,91	0,68
Impôt redevable en Allemagne	0,01	0,13	0,13	0,14	0,11
(1) Revenus fonciers de source espagnol ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français			0,04	1,43	1,49
Impôt acquitté en Espagne			- 0,01	0,28	0,28
(1) Revenus fonciers de source belge	0,77	2,38	5,09	-0,53	-2,54
Impôt redevable en Belgique	0,23	0,71	1,51	-	-



# COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2024

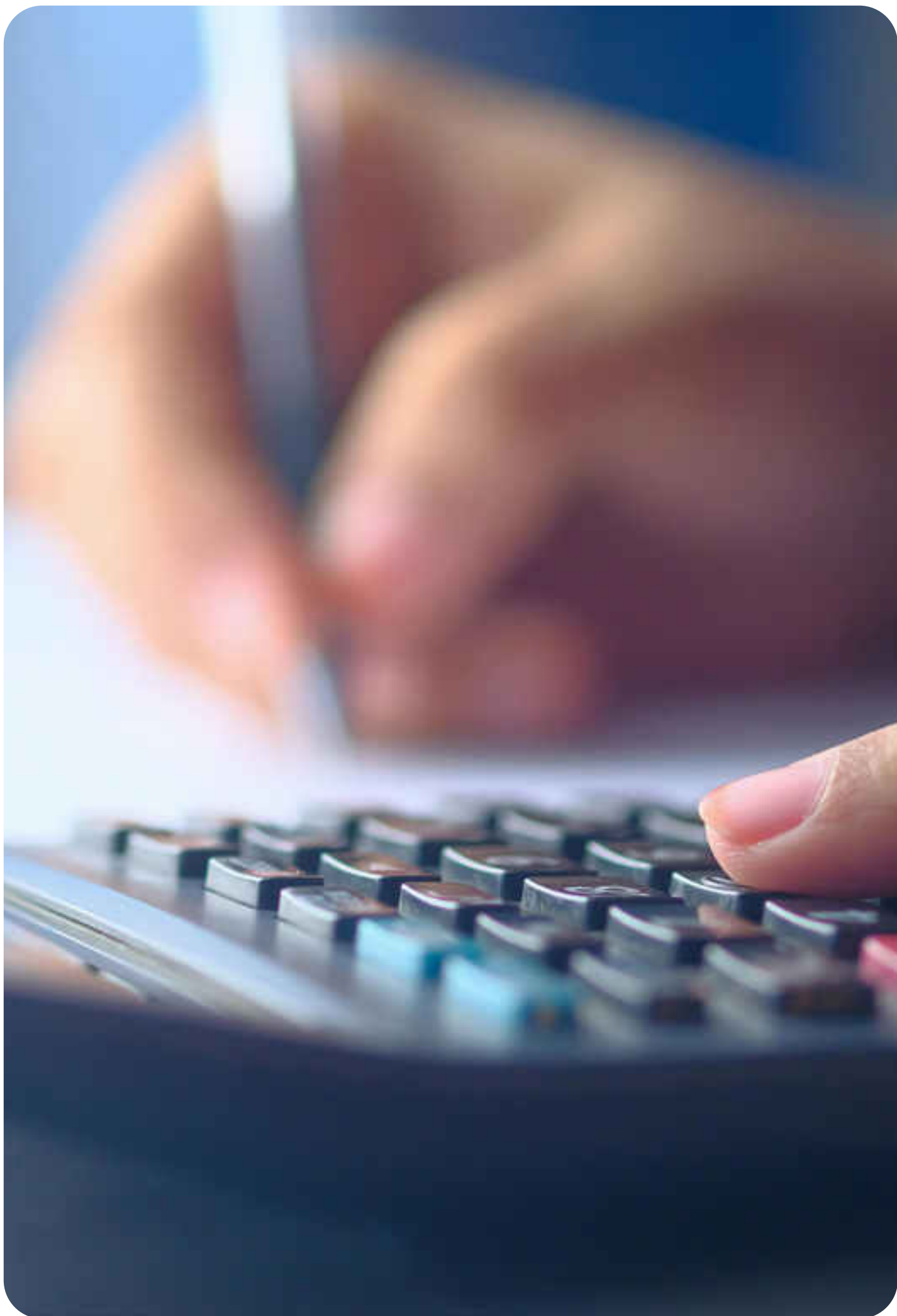
## TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	28
ÉTAT DU PATRIMOINE	29
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	30
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	31
ANNEXES	32
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	37
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT	39





Lotissement Bâton Rouge - 33470 GUJAN MESTRAS





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

---

## **PRÉSENTATION DES COMPTES**

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 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 2024

en k€	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	85 279	78 152	85 172	82 932
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-137	-	-119	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>85 142</b>	<b>78 152</b>	<b>85 053</b>	<b>82 932</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	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	6 345	6 345	5 536	5 536
Autres créances	500	500	422	422
Provision pour dépréciation des créances	-3 821	-3 821	-1 683	-1 683
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 375	3 375	2 899	2 899
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>6 399</b>	<b>6 399</b>	<b>7 174</b>	<b>7 174</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Dettes financières	-17 050	-17 050	-17 156	-17 156
Dettes d'exploitation	-1 635	-1 635	-2 295	-2 295
Dettes diverses	-2 457	-2 457	-1 714	-1 714
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-21 142</b>	<b>-21 142</b>	<b>-21 165</b>	<b>-21 165</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>70 399</b>		<b>71 062</b>	
Valeur estimée du patrimoine		63 409		68 942

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2024

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
Capital				
Capital souscrit	74 149	-	111	74 260
Capital remboursé	-9 081	-	-111	-9 192
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	20 764	-	29	20 792
Primes d'émission remboursée	-2 736	-	-29	-2 765
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-14 011	-	-214	-14 225
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	1 494	-	-	1 494
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	746	-262	8	492
Résultat de l'exercice	2 970	-2 970	2 145	2 145
Acomptes sur distribution	-3 232	3 232	-2 602	-2 602
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>71 062</b>	<b>-</b>	<b>-664</b>	<b>70 399</b>



## Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2024

en k€	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	5 170	5 695
Loyers incidence Covid	767	-
Charges refacturées	445	413
Produits annexes	7	13
Reprise de provision pour gros entretien	40	115
Transfert de charges immobilières	18	-
<b>TOTAL I (produits immobiliers)</b>	<b>6 447</b>	<b>6 237</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-445	-413
Travaux de gros entretien	-47	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-21	-15
Dotation aux provisions pour gros entretien	-58	-119
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-45	-32
<b>TOTAL II (charges immobilières)</b>	<b>-616</b>	<b>-579</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)</b>	<b>5 831</b>	<b>5 658</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour risque	-	330
Transferts de charges d'exploitation	220	452
<b>TOTAL I (produits d'exploitation)</b>	<b>220</b>	<b>782</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-431	-380
Charges d'exploitation de la société	-226	-168
Charges prélevées sur capitaux propres	-220	-452
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-2 138	-1 683
<b>TOTAL II (charges d'exploitation)</b>	<b>-3 014</b>	<b>-2 684</b>
<b>Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)</b>	<b>-2 794</b>	<b>-1 902</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	-890	-786
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>-890</b>	<b>-786</b>
<b>Résultat financier C = (I+II)</b>	<b>-890</b>	<b>-786</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	1	-
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I (produits exceptionnels)</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-3	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I+II)</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>2 145</b>	<b>2 970</b>

# ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 décembre 2024 dont le total est de 70 399 K€ dégageant un bénéfice de 2 145 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	Non applicable
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 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.

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.

### 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 inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour le coût d'acquisition, augmenté s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance et l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur, en recourant aux méthodes reconnues dans la profession.

## 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 31/12/2023	Dotation		Reprise		Montant au provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
Dépenses prévisionnelles 2024	40				-40	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2025)	64		51			115
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2026)	15		7			22
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2027)	0					0
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2028)	0					0
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2029)						
Total	119	0	58	0	-40	137

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 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Cession de droits	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et immeubles	85 169	-	-	85 169
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements	2	107	-	110
Sous-total	85 172	107	-	85 279
Immobilisations en cours				
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements divers	-	-	-	-
TOTAUX	85 172	107	-	85 279

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	5 371 759 €
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 €
TOTAL SCPI AESTIAM CAP'HEBERGIMMO				35 406	85 278 831



## 2.4 États des provisions

en k €	À nouveau au 01/01/2024	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2024
1. Pour dépréciation				
des comptes clients	-1 683	-2 138	-	-3 821
2. Pour gros entretien				
Provision pour gros entretien	-119	-58	40	-137
3. Pour risques et charges				
Protocole d'accord baisse de loyer				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-1 802</b>	<b>-2 196</b>	<b>40</b>	<b>-3 958</b>

## 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat de l'exercice précédent s'élevait à 2 970 K€, il a été distribué un dividende de 3 232 K€ et la différence, soit 262 K€, a été prélevée sur le compte de report à nouveau.

## 2.7 Variation du compte de report à nouveau

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte de juin 2017, afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existante, à chaque nouvelle souscription, il est procédé à la reconstitution du poste de report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission.

en k€	
Report à nouveau au 01/01/2024	746
Affectation du résultat 2023	-262
Reconstitution du report à nouveau	8
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2024</b>	<b>492</b>

La reconstitution du report à nouveau au titre de l'exercice 2023 a été appliquée au 1<sup>er</sup> janvier 2024, pour un montant de 2,32 € par nouvelle part, soit la somme de 7 744 € au total.

Pour l'exercice 2024, toutes les parts souscrites ayant été compensées par des retraits, il n'y a pas de reconstitution du report à nouveau.

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 Produits à recevoir

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

en k€	Solde au 31/12/2024
Charges locatives à régulariser	64
Factures à établir	140
Produits à recevoir	-
Etat - Produit à recevoir	16
<b>TOTAL</b>	<b>220</b>

### 3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2024
Factures non parvenues	-187
Charges locataires à régulariser	-4
Locataires - avoirs à établir	-1 406
Etat - charges à payer	-663
Intérêts courus à payer	-144
<b>TOTAL</b>	<b>-2 405</b>

### 3.8 Emprunts bancaires

La SCPI a deux emprunts en cours à la clôture 2024, pour un encours total de 16,5 M€ :

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

- Un emprunt in fine de 25 mois à hauteur de 6,5 M€, souscrit le 06/02/24 à la Caisse d'Epargne (taux variable Euribor plus marge fixe de 1,90 %), entièrement tiré au 31/12/24.

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

### 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 Schiltigheim et Gujan-Mestras.

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 78 152 k€.

### 3.14 Augmentation de capital

Sur l'exercice 2024, il a été souscrit 556 parts et il a été retiré 556 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2024 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 2024

Détail de l'actif en k€	31/12/2024	31/12/2023
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
Bâtiments	85 169	85 169
Agencements	110	2
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
<b>Total terrains et constructions locatives</b>	<b>85 279</b>	<b>85 172</b>

<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>		
Locataires	2 682	2 541
Factures à établir	140	41
Charges à régulariser	64	105
Autres débiteurs	3 459	2 849
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>	<b>6 345</b>	<b>5 536</b>

<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
TVA crédit	211	151
TVA déductible	8	3
TVA à régulariser	252	236
Produit à recevoir - Etat	16	16
Produit à recevoir	-	1
Avoirs à recevoir	7	9
Débiteurs divers	5	6
<b>Total autres créances</b>	<b>500</b>	<b>422</b>

<b>DISPONIBILITÉS</b>		
Comptes bancaires courants	3 375	2 899
Fonds de remboursement	-	-
Comptes à terme	-	-
<b>Total disponibilités</b>	<b>3 375</b>	<b>2 899</b>



## DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2024

Détail du passif en k€	31/12/2024	31/12/2023
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Dettes bancaires	-16 500	-16 500
Comptes bancaires créditeurs	-	-
Dépôts et cautionnements	-406	-389
Intérêts courus	-144	-266
Autres dettes financières	-	-
<b>Total dettes financières</b>	<b>-17 050</b>	<b>-17 156</b>

<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Factures Non Parvenues	-187	-61
Fournisseurs d'exploitation	-1	-13
Charges à régulariser	-4	-4
Locataires créditeurs	-	-
Dettes gérance	-36	-25
Avoirs à établir	-1 406	-2 192
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>-1 635</b>	<b>-2 295</b>

<b>DETTES DIVERSES</b>		
TVA	-891	-848
Charges d'état à payer	-663	-538
Associés	-903	-327
Autre	-	-
<b>Total dettes diverses</b>	<b>-2 457</b>	<b>-1 714</b>

## DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

Produits en k€	31/12/2024	31/12/2023
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>		
Refacturation provisions sur charges	9	5
Refacturation taxe foncière	410	403
Refacturation taxe bureaux	5	5
Diverses refacturations	20	1
<b>Total charges refacturées</b>	<b>445</b>	<b>413</b>

<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Refacturations privatives assujetties à TVA	0	-
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,... )	7	13
<b>Total produits annexes</b>	<b>7</b>	<b>13</b>

<b>TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Indemnités d'assurance	18	-
<b>Total transferts de charges immobilières</b>	<b>18</b>	<b>-</b>

<b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	14	326
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	1	20
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	-	74
Frais de souscription d'emprunt	205	32
Commissions sur arbitrages	-	-
<b>Total transferts de charges d'exploitation</b>	<b>220</b>	<b>452</b>

<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits divers	1	-
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
<b>Total produits exceptionnels</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

## DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

CHARGES en k€	31/12/2024	31/12/2023
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Charges locatives non récupérables	-20	-4
Décret tertiaire	-1	-10
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>-21</b>	<b>-15</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges lots vacants	-	-
Taxes foncières non récupérables	-	-
Taxes bureaux non récupérables	-	-
Assurance	-45	-32
Taxes lots vacants	-	-
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>-45</b>	<b>-32</b>
<b>Rémunération gérance</b>	<b>-431</b>	<b>-380</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Honoraires experts	-19	-14
Honoraires commercialisation	-	-
Honoraires commissaires aux comptes	-15	-15
Honoraires avocats	-84	-41
Honoraires dépositaires	-8	-9
Honoraires architectes	-	-5
Impôts et taxes	-41	-37
Information des associés	-16	-14
Conseils de surveillance	-16	-15
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Charges exploitation diverses	-28	-20
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>-226</b>	<b>-168</b>
<b>CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES</b>		
Honoraires frais acquisition	-	-74
Commissions souscription	-15	-346
Commissions d'arbitrage	-	-
Commissions souscription emprunts	-205	-32
<b>Charges prélevées sur capitaux propres</b>	<b>-220</b>	<b>-452</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS</b>		
Dépréciation des créances douteuses	-2 138	-1 683
Dotation Provisions Risques et Charges	-	-
Amortissement frais d'acquisition	-	-
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions</b>	<b>-2 138</b>	<b>-1 683</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	-890	-786
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
<b>Charges financières</b>	<b>-890</b>	<b>-786</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Autres charges exceptionnelles	-3	-
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-3</b>	<b>-</b>

# CONSEIL DE ***SURVEILLANCE***

---

# 4

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.

La totalité des mandats des 8 membres arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, soit en juin 2025.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature à la suite de l'appel indéré dans le bulletin d'information n°24-4 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I. À L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

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 menée au cours de l'année.

Au cours de l'année écoulée et notamment lors de la réunion du 6 mars 2025, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la Gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 de votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE.

## 1. FUSION ENTRE AESTIAM PIERRE RENDEMENT ET VOTRE SCPI :

Lors de la prochaine Assemblée Générale de votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, vous aurez à vous prononcer sur le traité de fusion entre Aestiam Pierre Rendement et votre SCPI, votre SCPI sera absorbée par Aestiam Pierre Rendement.

Depuis quelques années, votre SCPI a cessé de se développer. La collecte n'est plus au rendez-vous. Le nombre de parts au 31 décembre 2024 constituant le capital était de 325 340, sans changement par rapport au 31 décembre 2023, alors que les parts en attente de cession représentaient fin 2024 3.53% des parts émises, soit 11 487 parts.

Le marché des parts sera suspendu dès lors que la communication du projet de fusion sera portée à votre connaissance, soit le 5 mai 2025. L'Autorité des Marchés Financiers a été informée de cette suspension.

Les ordres en attente de retraits (de cession) seront annulés et communication par écrit sera faite aux Associés ayant envoyé un ordre de vente. Par contre, les Associés concernés par l'annulation de leurs ordres pourront réitérer leur ordre de retrait entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 août 2025.

Les ordres réitérés prendront rang sur le registre d'Aestiam Pierre Rendement en fonction de la date à laquelle ils avaient été inscrits sur le registre d'origine d'Aestiam Cap'Hébergimmo.

Vous trouverez les modalités relatives à ce mécanisme dans le traité de fusion et le guide de fusion préparé par la société de gestion.

Votre Société, en plus d'un manque de collecte, voit sa rentabilité chuter. Le bénéfice 2024 par part est de 6,62 €, contre 9,21 € en 2023 et 14,38 € en 2022. Le dossier Ného a continué de produire ses effets négatifs.

Le dividende proposé au titre de 2024 est de 8,01 € contre 10,02 € en 2023.

Le montant des emprunts au 31 décembre 2024 est de 16 500 000 €, sans changement par rapport à fin 2023. Les frais financiers pèsent de plus en plus lourds dans les résultats, ils étaient de 890 K€ au 31 décembre 2024 et représentaient 15% des produits immobiliers.

Dans le cadre de ces circonstances, le conseil de surveillance a émis un avis favorable au projet de fusion présenté par la gérance et explicité dans son rapport de gestion.

## 2. 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.

## 3. 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 et de l'Assemblée Générale Extraordinaire, y compris celles relatives au projet de fusion-absorption de notre SCPI par Aestiam Pierre Rendement.

**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  
SARL au capital de 26 800 €  
SIRET 411 608 508 00064







## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 65 068 000 € au 31 décembre 2024

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 2024, 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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport..

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-1-6 du code de commerce.

### 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.821-55 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 25 mars 2025

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 2024  
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 65 068 000 € au 31 décembre 2024  
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 14.845,91 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 430.534,38 euros hors taxes pour l'exercice 2024 et correspond à 9 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Fait à Paris, le 25 mars 2025

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





Château de Rochefort - 78730 ROCHEFORT

# 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, mis à jour le 4 juin 2024.

### DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

**Président :**  
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**  
50 cours de l'Île Seguin - CS 50280  
BOULOGNE-BILLANCOURT (92650)  
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 214-59 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.



# GOVERNANCE 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 ;
- De la connaissance client et de la provenance des flux financiers.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne repose notamment sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs ;
- La réalisation de contrôles de premier et deuxième niveau ;
- La séparation des fonctions opérationnelles et de contrôle (muraille de Chine) ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs ;
- Un système d'information et d'outils métiers dédiés.

Ce dispositif s'articule sur trois niveaux :

- Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles directement sur les opérations qu'ils traitent et des contrôles complémentaires sont effectués par leurs responsables hiérarchiques.
- Sur la base d'un plan de contrôle annuel, les contrôles de second niveau sont réalisés par le service Conformité et Contrôle Interne et ont pour objectif de s'assurer de la réalisation des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants. Ces contrôles ont également comme but de s'assurer du respect des procédures appliquées et de la conformité des opérations, et peuvent conduire à la définition de recommandations et d'axes d'amélioration.
- Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles de 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> niveau et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la Société de gestion et des véhicules gérés. Pour réaliser ce suivi, Aestiam s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière 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 Société de gestion et des véhicules gérés.

Le dispositif de contrôle 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 s'assurent que les comptes reflètent les opérations.
- 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 de liquidité (cash monitoring),
  - le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
  - le suivi de la documentation des véhicules gérés par Aestiam 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 chaque véhicule géré par Aestiam 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 des véhicules gérés par Aestiam.
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire d'Aestiam.

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 responsable de la gestion des risques veille au respect des limites encadrant notamment les différents risques auxquels peuvent être exposés les véhicules gérés par Aestiam, tels que les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels. La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs d'Aestiam et de ses véhicules gérés. Pour garantir l'indépendance de sa fonction par rapport aux équipes opérationnelles, le responsable des risques est rattaché au Président d'Aestiam.

Un Comité des risques suit les contrôles réalisés et prend toute décision nécessaire s'y rapportant. Aestiam a établi un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque de ses véhicules gérés (à l'actif et au passif) est conforme à celui décrit aux investisseurs.

Le dispositif de contrôle interne repose notamment sur un recueil des procédures et sur le RCCI, qui veille à la cohérence du dispositif interne en contrôlant l'activité d'Aestiam et qui couvre :

- La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;
- Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans les prospectus de la SCPI (document d'information clés, note d'information, statuts, rapport annuel, etc.) ;
- La transparence de l'information commerciale communiquée via les réseaux sociaux, le site internet d'Aestiam et les newsletters ;
- L'éthique professionnelle de l'ensemble des collaborateurs dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite ;
- La protection de l'intérêt des clients (classification conformément à la Directive MIFID II) ;

- La gestion des réclamations clients ;
- Le suivi des risques relatifs à la protection des données personnelles ;
- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;
- La fraude interne et externe ;
- La politique des cadeaux et invitations ;
- La formation obligatoire périodique de l'ensemble des collaborateurs ;
- La veille juridique et réglementaire.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement au Président d'Aestiam.

Les anomalies éventuelles rapportées par les services à la Conformité sont analysées et font l'objet de contrôle a posteriori.

Les contrôles et recommandations sont présentés a minima annuellement au 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.

## RÉGLEMENTATION

### Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, Aestiam recense les situations de potentiels conflits d'intérêts au sein d'une cartographie et d'une politique dédiée. La charte de déontologie d'Aestiam précise les règles et principes de bonne conduite afin de garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Lors de leur embauche, les collaborateurs d'Aestiam reçoivent également le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM.

Les collaborateurs d'Aestiam 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 fournir ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection et la sécurité des données à caractère personnel. Les informations communiquées par les associés sont sauvegardées 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 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 et 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 d'argent et le financement du terrorisme (LCB-FT), Aestiam s'assure de la provenance des fonds et de 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, portant 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 qu'à ses véhicules gérés en tant que FIA (Fonds d'Investissement Alternatif). Ce règlement impose à Aestiam 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.

Le label ISR de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, Aestiam Placement Pierre et Linaclub a été décerné par l'AFNOR, la classification applicable relève de l'article 8 au sens du Règlement Disclosure du 27 novembre 2019. Les autres SCPI gérées par Aestiam sont classifiées article 6.

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 à la rubrique « Documentation » - Documentation réglementaire - Annexe II SFDR.

### Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques durables d'un point de vue environnemental et contient 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 de baux 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 DEEPMI 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.

Afin de se conformer à la réglementation, Aestiam a engagé les actions suivantes :

- 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.

### 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 à la 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 régulièrement pour superviser sa stratégie notamment en matière de mise en œuvre des attentes de ses clients et de la politique ESG.

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. 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 également en compte dans ses critères ESG la consommation de papier (sensibilisation du personnel et monitoring du relevé des compteurs des photocopieurs).

## RISQUES AUXQUELS 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 10 ans. Les principaux risques auxquels s'expose toute souscription ou acquisition de parts de la SCPI sont :

**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. 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.

**Risque lié à la liquidité :** correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas le retrait ou la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit sur le marché primaire dans le cadre de la variabilité du capital ou sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente. L'investissement en parts de la SCPI doit s'envisager sur une durée longue, la durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

**Risque lié au marché immobilier :** Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Des facteurs liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement 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. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

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, sanitaire (Covid, etc.), nationale ou internationale ;
- à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- à l'évolution des loyers fixes et variables ;

- 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 la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;
- à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, en France ou dans les autres juridictions de situation des immeubles.

**Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées :** les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

**Risque lié à la gestion discrétionnaire :** le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

**Risques liés à l'endettement :** les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible 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, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risque de contrepartie :** correspond au risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.



**Risque de taux :** malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

**Risque en matière de durabilité :** se définit comme un événement ou situation dans le domaine Environnemental, Social ou de la Gouvernance (ESG) qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

La Société de Gestion identifie les risques de durabilité suivants :

- Risques environnementaux : La Société de Gestion évalue l'impact des catastrophes naturelles et industrielles sur l'environnement, ainsi que les effets du changement climatique, notamment les risques physiques tels que les inondations et la sécheresse.

- Risques sociaux : La Société de Gestion prend en compte la qualité intrinsèque des bâtiments, en particulier la qualité de l'air et de l'eau, afin de garantir leur conformité réglementaire et d'assurer des conditions optimales pour les occupants.

- Risques liés à la gouvernance : la Société de Gestion identifie les locataires et fournisseurs engagés dans une démarche responsable et respectueuse des principes de développement durable.

**Risque de conflits d'intérêts :** La Société de Gestion 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.

## ***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 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 37 collaborateurs au 31 décembre 2024) s'élève à 2 523 k€. Ce montant se décompose comme suit :

► Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 368 k€, soit 93.8 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

► Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 155 k€ soit 6.2% 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) au sens de la Directive AIFM (5 personnes au 31 décembre 2024) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 685 k€.

# 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.





## Chers associés,

Lors de cette Assemblée Générale Mixte, vous serez amenés à vous prononcer sur plusieurs décisions structurantes pour le développement de votre SCPI.

**L'Assemblée Générale Ordinaire** prend les décisions ordinaires. Lors de **l'Assemblée Générale Extraordinaire**, vous serez invités à voter sur le projet de **fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI Aestiam Pierre Rendement**.

### Résolutions à caractère ordinaire :

- **Résolutions n°1 à 4** : Approbation des comptes annuels 2024.
- **Résolution n°5** : Renouvellement de l'autorisation donnée à Aestiam, pour le compte de la SCPI, de contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme. Les limites fixées restent identiques aux années précédentes.
- **Résolutions n°6 à 7** : Fonctionnement du conseil de surveillance
- **Résolution n°8** : Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes, Révision Conseil Audit, pour une durée de six ans.
- **Résolution n°9** : Election des membres du Conseil de surveillance.
- **Résolution n°10** : Autorisation donnée à la Société de Gestion pour réaliser les formalités nécessaires.

### Projet de fusion-absorption avec la SCPI Aestiam Pierre Rendement

Vous pouvez retrouver l'ensemble des informations relatives à cette opération sur votre espace extranet rubrique "Mes documents", "fusion" :

- Guide de la fusion (contexte, détermination de la parité d'échange, fiscalité éventuelle, foire aux questions)
- Traité de fusion
- Rapport du commissaire aux comptes

### Contexte

Dans un environnement immobilier en constante évolution, l'optimisation de la gestion constitue un levier essentiel pour assurer la performance et la pérennité d'une SCPI. Les récents bouleversements, comme la crise de COVID-19 et la hausse des taux d'intérêt, ont accentué la nécessité d'adapter nos stratégies afin de préserver la valorisation de nos actifs et d'optimiser la distribution des revenus.

Pour répondre aux enjeux auxquels votre SCPI et la SCPI Aestiam Pierre Rendement font face, et en concertation avec les conseils de surveillance de ces deux SCPI, nous vous soumettons au vote la fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI Aestiam Pierre Rendement. Cette opération vise à unir les forces des deux SCPI pour améliorer leur performance globale et accroître leur attractivité sur le marché.

Cette fusion permettra notamment de :

- Accroître la diversification sectorielle du portefeuille et ainsi limiter le risque de concentration sur un secteur. La fusion-absorption d'Aestiam Cap'Hébergimmo par Aestiam Pierre Rendement permet aux associés de la première d'intégrer le capital d'une SCPI plus diversifiée,
- Renforcer la mutualisation des risques avec un patrimoine combiné de 196 actifs, d'une valeur unitaire de 2,5 M€. Cette granularité élevée permet une bonne liquidité des immeubles sur les marchés de la location et de l'investissement, mais aussi de limiter les conséquences de départs ou de défaillances de locataires. La fusion-absorption permet d'atteindre une taille critique et de réduire les risques associés à un nombre limité d'immeubles et de locataires, ce qui est le cas actuellement pour Aestiam Cap'Hébergimmo. A ce jour, votre SCPI est confrontée à des enjeux de performance en raison de la défaillance du locataire Neho, exploitant hôtelier en difficulté à la suite de la crise de COVID-19. La fusion permet de limiter cet effet et d'augmenter les prévisions de distribution, qui restent non garanties,



- Mutualiser les emplois (investissement, travaux, remboursement d'emprunts, etc.) et les ressources (collecte, souscription d'emprunt, arbitrage, etc.) offrant ainsi une plus grande flexibilité dans la gestion des actifs. Par exemple, les acquisitions, les travaux et les remboursements d'emprunts de la nouvelle SCPI peuvent être financés par des arbitrages d'immeubles provenant des deux SCPI d'origine,
- Améliorer l'attractivité commerciale, en constituant un véhicule unique, mieux identifié par les distributeurs et les investisseurs.

Les fusions de SCPI sont des opérations complexes et structurantes, mais elles ont été réalisées à plusieurs reprises, aussi bien chez Aestiam que chez les autres acteurs du marché. D'ailleurs, Aestiam Pierre Rendement résulte d'une fusion intervenue en 2002.

### Résolutions relatives à la fusion

Dans le cadre de cette opération, vous serez amené à vous prononcer sur :

- **Résolutions n°11 à 13** : Approbation du traité de fusion, approbation de l'évaluation des apports, approbation de la parité d'échange, pouvoirs pour constater la réalisation de la fusion et en vue des formalités.

# 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 2024, 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 2024.

### 2<sup>ème</sup> résolution

#### Approbation de l'affectation du résultat 2024

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 2 144 507 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2024	2 144 507 €
Report à nouveau	491 904 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>2 636 411 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 2 602 068 €
Report à nouveau après affectation du résultat	34 343 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 8,01€ en 2024.

### 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 2024,
- 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 2024 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	70 398 639 €	216,38 €
Valeur de réalisation	63 408 567 €	194,90 €
Valeur de reconstitution	77 597 263 €	238,51 €

### 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 2026 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 2025 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.

Election des membres du Conseil de Surveillance

9<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant :

- d'une part l'échéance des huit mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : SC LA PERRIERE représentée par Monsieur MAITRE Joël, SC ISIS représentée par Madame PONTABRY Dany, Monsieur ALZON Pierre, Monsieur BLICQ Olivier, SA LES MAGNOLIAS représentée par Monsieur CHUPIN Dominique, Monsieur DE GELOES Bertrand, Monsieur PETOIN Jacques et la SC KER MAD représentée par Monsieur ROLAND Michel.

- et au vu des candidatures exprimées de :

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/ NP/ USU)	Membres du Conseil	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
ALZON Pierre	1963	MAISONS LAFFITTE (78)	217	Sortant	2	Investisseur et membre du Comex Incidence Sails
BLICQ Olivier	1957	LILLE (59)	130	Sortant	14	Investisseur privé
DE GELOES Bertrand	1947	VANNES (56)	180	Sortant	11	Retraité
PETOIN Jacques	1952	ISSY LES MOULINEAUX (92)	200	Sortant	0	Retraité Conseil en patrimoine
SC ISIS représentée par Mme PONTABRY Dany		CANNES (06)	850	Sortant	3	
SC KER MAD représentée par M. ROLAND Michel		PARIS (75)	300	Sortant	0	
SNRT représentée par M. CHUPIN Dominique		BORDEAUX (33)	200	Sortant	10	
CATTIN Michel	1948	CHAPELLE D'HUIN (25)	110	Entrant	14	Consultant en stratégie auprès d'un réseau d'exploitation agricoles françaises
DE JUVIGNY Jacques	1964	STRASBOURG (67)	60	Entrant	4	Directeur Général d'un organisme de prévention et de santé
KIMMEL Olivier	1978	CROZON (29)	70	Entrant	2	Conseiller en immobilier pour le réseau Axo, Investisseur privé
ROL Aurélien	1980	LEVALLOIS PERRET (92)	5	Entrant	7	Juriste fiscaliste dans le notariat
SCHREINER Pascal	1962	MERLENHEIM (67)	172	Entrant	3	Retraité responsable de projets informatiques
VIAROUGE Thierry	1965	DRAVEIL (91)	80	Entrant	3	Cadre supérieur de la Banque postale
CLAMALYVE représentée par M. DROGAT Alexandre		FONTENAY SOUS BOIS (94)	1 167	Entrant	0	

8<sup>ème</sup> résolution

Renouvellement du Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de la société Révision Conseil Audit dont le siège est situé 7 rue Ernest Cresson à PARIS en qualité de Commissaire aux comptes pour une durée de six années, soit au plus tard en juin 2030 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2029.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Nomme ou renouvelle les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votant par correspondance (étant rappelé que le Conseil de Surveillance est composé de huit membres au moins et dix au plus).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de huit l'effectif du Conseil de Surveillance.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membres du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

### 10<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.

## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

### 11<sup>ème</sup> résolution

#### **Approbation des termes et conditions du traité de fusion, approbation de l'évaluation des apports, fusion-absorption de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo par la SCPI Aestiam Pierre Rendement**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires conformément aux dispositions de l'article L. 214-112 du Code monétaire et financier et après avoir pris connaissance,

- de l'ensemble des dispositions du projet de traité de fusion absorption et de ses annexes (le « Traité de Fusion ») intervenu le 11 avril 2025 entre la SCPI Aestiam Pierre Rendement et la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, établissant les termes et conditions de la fusion par absorption de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, société absorbée, par la SCPI Aestiam Pierre Rendement, société absorbante (la « Fusion »), sous les conditions suspensives énumérées audit Traité de Fusion ;
- du rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale ;
- du rapport spécial du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale ;
- du rapport du Commissaire aux comptes de la SCPI Aestiam Pierre Rendement et de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo exerçant la mission de Commissaire à la fusion conformément à l'article L. 214-111 du Code monétaire et financier ;
- de la proposition de la Société de Gestion visant à permettre aux associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo et de la

SCPI Aestiam Pierre Rendement concernés par l'annulation de leurs demandes de retrait de réitérer cette demande, pour un montant inférieur ou égal à celui de l'ordre annulé, auprès de la SCPI Aestiam Pierre Rendement,

décide, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion, d'approuver :

- dans toutes ses dispositions, le Traité de Fusion aux termes duquel la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo fait apport à la SCPI Aestiam Pierre Rendement, à titre de fusion-absorption, de l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine ; ledit apport prenant effet d'un point de vue comptable et fiscal rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2025,
- conformément à l'article L. 214-113 du Code monétaire et financier, la valeur nette des apports en nature effectués par la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo au bénéfice de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, tels que ces apports figurent dans le Traité de Fusion, à savoir un montant net de 63.408.567,07 Euros,
- l'attribution aux associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo de parts sociales nouvelles de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, et ce à raison de 0,22669 part sociale nouvelle de la SCPI Aestiam Pierre Rendement pour 1 part sociale de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo (la « Parité de Fusion »),
- conformément à l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, la méthode de traitement des rompus dont les associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo viendraient à être titulaires dans le cadre de la réalisation de la Fusion compte tenu de la Parité de Fusion, en application des termes et conditions du Traité de Fusion et en particulier de son Annexe 11 (Modalités de traitement des rompus),



- approuve la proposition de la Société de Gestion visant à permettre aux associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo et de la SCPI Aestiam Pierre Rendement concernés par l'annulation de leurs demandes de retrait de réitérer cette demande, pour un montant inférieur ou égal à celui de l'ordre annulé, auprès de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, telle que celle-ci est présentée dans le Traité de Fusion,

décide en conséquence de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, à l'effet de recevoir des associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, leurs instructions concernant les rompus et, selon les instructions ainsi reçues, d'effectuer les remboursements en numéraire ou de recevoir les versements complémentaires calculés selon les modalités prévues au Traité de Fusion et, plus généralement réaliser toutes opérations permettant la réalisation de la Fusion et l'Augmentation de Capital Définitive de la SCPI Aestiam Pierre Rendement (tel que ce terme est défini ci-après),

prend acte de ce que les parts nouvelles de la SCPI Aestiam Pierre Rendement qui seront créées au terme de la Fusion porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2025, date d'ouverture de l'exercice en cours de la SCPI Aestiam Pierre Rendement et auront droit en conséquence aux distributions versées au cours de l'exercice 2025 étant précisé que pour permettre d'assurer une égalité entre les parts, chaque part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement aura droit, lors des décisions de distribution et de la mise en paiement d'acomptes sur dividende postérieurement à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-après) de la Fusion à un certain niveau de distribution déterminé après imputation des acomptes sur dividendes déjà perçus conformément aux Articles 7.1.2 et 7.2.2 du Traité de Fusion, de sorte que chaque part de la SCPI Aestiam Pierre Rendement perçoive, au titre de l'exercice 2025, un dividende global de même montant.

décide que les parts nouvelles de la SCPI Aestiam Pierre Rendement qui seront créées au terme de la Fusion, sous la seule réserve de leur date de jouissance, seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital de la SCPI Aestiam Pierre Rendement, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales,

prend acte

- qu'entre le 1<sup>er</sup> juillet et 31 août, les associés dont les demandes de retrait ont été annulées du fait du projet de Fusion pourront réitérer leur demande de retrait ;
- que les ordres réitérés transmis au cours de cette période et qui en remplissent les conditions d'éligibilité seront inscrits dans le registre des retraits de la SCPI Aestiam Pierre Rendement dès la réouverture du marché, selon un rang qui sera fonction de la date à laquelle ils avaient été inscrits sur leur registre d'origine.

donne en conséquence tous pouvoirs à la Société de Gestion pour organiser les modalités de réitération des demandes de retrait annulées.

précise que la réalisation définitive de la Fusion interviendra le jour au cours duquel la dernière des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion sera levée ou réalisée (la « Date de Réalisation »), à savoir la décision de la Société de Gestion de la SCPI Aestiam Pierre Rendement arrêtant le montant définitif de l'augmentation de capital

de la SCPI Aestiam Pierre Rendement (l'« Augmentation de Capital Définitive de la SCPI Aestiam Pierre Rendement »),

décide que la différence entre le montant de l'actif net transmis par la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo qui s'élève à 63.408.567,07 Euros et le montant de l'Augmentation de Capital Définitive de la SCPI Aestiam Pierre Rendement représentera le montant de la prime de fusion qui sera en conséquence inscrit au passif du bilan de la SCPI Aestiam Pierre Rendement à un compte « prime de fusion », sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux.

## 12<sup>ème</sup> résolution

### Pouvoirs à la Société de Gestion pour constater la réalisation de la Fusion

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires conformément aux dispositions de l'article L. 214-112 du Code monétaire et financier et après avoir pris connaissance,

- du Traité de Fusion ;
- du rapport spécial de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale ;
- du rapport spécial du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale ;

ayant pris acte de l'adoption de la 11 résolution ci-avant,

prend acte de ce que la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo sera dissoute de plein droit au terme de la réalisation de la Fusion,

prend acte de ce que les parts nouvelles créées par SCPI Aestiam Pierre Rendement au terme de la réalisation de la Fusion (telle que prévue au Traité de Fusion), seront immédiatement et directement attribuées aux associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, conformément à la Parité de Fusion et en fonction de la décision de chacun des associés de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo pour ce qui concerne le sort des rompus dont il pourrait être titulaire,

donne en conséquence tous pouvoirs à la Société de Gestion de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo pour constater la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives stipulées au Traité de Fusion et la réalisation consécutive de la Fusion, et

plus généralement, donne en tous pouvoirs à la Société de Gestion de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo de procéder à toutes constatations, communications et formalités qui se révéleraient nécessaires pour les besoins de la réalisation de la Fusion.

## 13<sup>ème</sup> résolution

### Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire, comme conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

# ***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 versées 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

Le Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (DVM) correspond au rapport entre les dividendes bruts versés aux associés et le prix acquéreur moyen de la part au cours de la même année. Depuis le 1er janvier 2022, il a été remplacé par le Taux de Distribution.

## 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 les valeurs 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

### Levier AIFM :

Le levier AIFM d'une SCPI correspond au ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées. Selon la méthode brute, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires et diminuée de la trésorerie. Selon la méthode de l'engagement, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires.

### 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.

### 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.

## 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 cession. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

## Provision pour gros 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 OPCl 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 ou en immobilier résidentiel.

## 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 marché (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'ajoutent 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.

[illegible]







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.

---



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

**Service relation clients :**

**01 55 52 53 16 - [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)**

S.A.S au capital de 400 000 €

RCS PARIS n°642 037 162 - N° Intercommunautaire : FR55 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 , mis à jour le 4 juin 2024

Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris