

Aestiam Cap'Hébergimmo



Bulletin trimestriel d'information

4^{ème} trimestre 2024 - BTI n°24-4

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2025 et
relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2024

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

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 (sous réserve d'approbation par l'assemblée générale), ce qui fait apparaître une surcote de 5,7 % du 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 en baisse. Après 10,02 €/part en 2023, cette dernière s'élève à 8,01 €/part en 2024 (sous réserve d'approbation par l'assemblée générale). Pour 2025, la distribution prévisionnelle (non garantie) est comprise entre 8,00 et 9,00 €/part.

La société de gestion poursuit ses actions pour renforcer la base locative de votre SCPI et tirer partie des fondamentaux immobiliers de l'hôtellerie sur le long terme.



Laurent LE
Président

Votre SCPI en chiffres au 31/12/2024

Capitalisation	82 M€
Prix de part	252,00 €
Prix de retrait	226,80 €
Nombre d'associés	1 707
Nombre d'actifs	12
Nombre de baux	12
Surface totale	35 406 m ²
Dividende brut T4 2024	2,70 € par part
WALB	7,67 ans
WALT	9,10 ans
Taux de distribution	3,18 %
TRI à 10 ans	3,43 %
Report à Nouveau	5 jours/part
Valeur d'expertise ⁽¹⁾	78 M€ (240,22 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	63 M€ (194,90 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	78 M€ (238,51 €/part)
Rendement Global Immobilier	-4,85 %

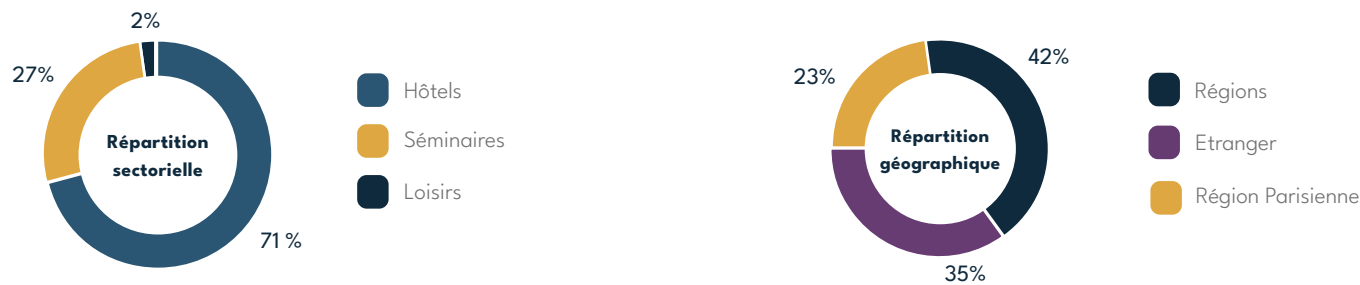
⁽¹⁾ Ces valeurs seront approuvées lors de la prochaine
Assemblée Générale de juin 2025.

Contactez-nous !

Nos équipes sont joignables pour toute demande
par téléphone au **01 55 52 53 16**
par email à **scpi@aestiam.com**
par courrier à **AESTIAM - Service Relations Clients**
37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine



Les mouvements locatifs du trimestre



- relocation
pour un loyer de
- K€

Principales relocations

Aucune relocation ce trimestre

Principales libérations

Aucune libération ce trimestre

- libération
pour un loyer de
- K€



7,67 ans
WALB
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

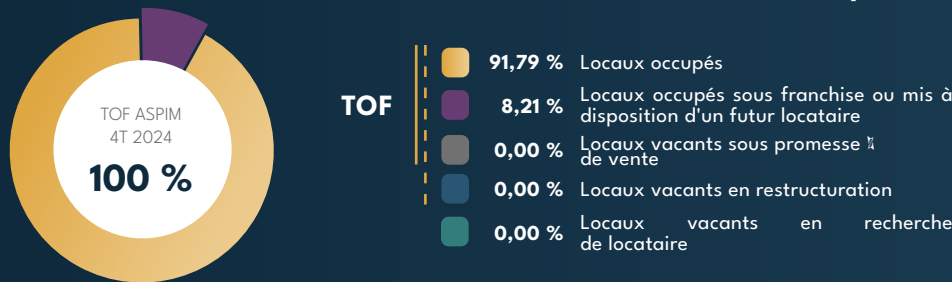


9,10 ans
WALT
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux



1 183 183 €
Loyers quittancés
Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



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

Les acquisitions du trimestre

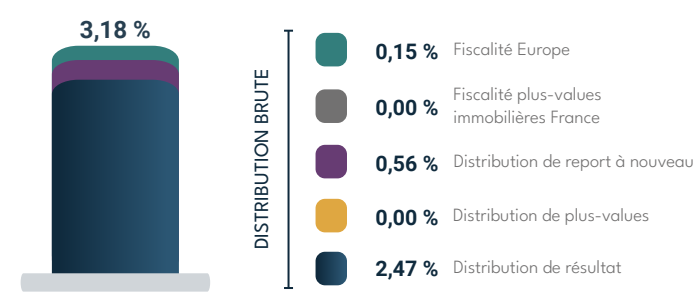
Typologie	Ville	Prix AEM	Surface	Locataires
Aucune acquisition ce trimestre.				

Les arbitrages du trimestre

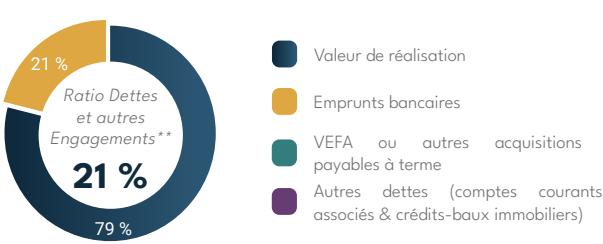
Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport
Aucun arbitrage ce trimestre.			

Les performances de votre SCPI

Le Taux de Distribution* (TD) 2024 de votre SCPI



Le point sur l'endettement de votre SCPI au 31/12/2024



* Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, 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 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs

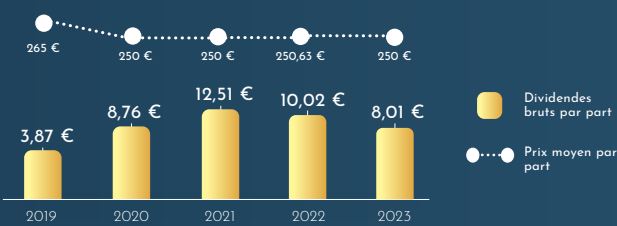
Les dividendes en détail

par part	2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Date de versement		25/04/2024	25/07/2024	25/10/2024	24/01/2025
Acompte courant	10,02 €	1,02 €	2,04 €	2,25 €	2,70 €
Fiscalité Europe	0,66 €	0,09 €	0,12 €	0,09 €	0,09 €
Acompte versé	9,36 €	0,93 €	1,92 €	2,16 €	2,61 €
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *					
Total brut 2024	8,01 €				
Prévision 2025**	8,00 € - 9,00 €				

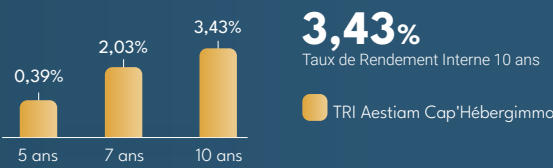
* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.

** La distribution brute prévisionnelle repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion, et ne constitue pas une promesse de distribution.

Performances en € par part en pleine jouissance



Taux de Rendement Interne (TRI)



A savoir

Appel à candidature en qualité de membre du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance est à renouveler dans son intégralité lors de la prochaine Assemblée Générale. Les associés souhaitant se présenter à un poste de membre du Conseil de Surveillance sont invités à faire acte de candidature auprès de la Société de Gestion avant le 31 Mars 2025, en indiquant leurs nom, prénom, date de naissance et activité professionnelle exercée au cours des cinq dernières années ainsi que la photocopie de leur carte d'identité.

La dématérialisation, un geste pour la planète et pour votre épargne

Si votre dossier comporte une adresse e-mail, nous vous informons que nos échanges seront désormais dématérialisés. Au delà des différents avantages que nous connaissons déjà, ce mode de communication témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable.

De plus et à compter de cette année, les Assemblées Générales seront également dématérialisées pour les votes. Il est donc essentiel de créer votre compte extranet, grâce auquel vous pourrez accéder directement à la plateforme de vote via un lien prévu à cet effet (courant mai 2025).

Grâce à votre e-mail, vous aurez la possibilité de vous créer/connecter à votre compte extranet depuis notre site internet et d'accéder à tout moment à vos informations personnelles et documents importants (bulletins d'informations, bordereaux de distribution, Imprimé Fiscal Unique, etc.).

Vous gardez la possibilité d'arrêter la dématérialisation de nos échanges sur simple demande auprès de notre service relations clients. Cependant, nous vous informons que cette démarche entraînera la coupure d'accès à votre compte extranet.

