

Bulletin d'information du 3^{ème} trimestre 2022

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2022 et relatif à la période du 1^{er} juillet au 30 septembre 2022

A savoir

- La tendance haussière du secteur hôtelier se maintient pour la fin de l'année, avec un taux de réservation en hausse de 100 % sur un an pour le mois d'octobre 2022 (source : MKG Consulting).
- Retrouvez les dernières actualités et articles d'AESTIAM et de vos SCPI en ligne sur notre site internet, notre page LinkedIn ou notre chaîne Youtube.

Chiffres clés



250,00 €/part

Prix de souscription



225,00 €/part

Valeur de retrait ⁽¹⁾



9,97 ans

WALB ⁽²⁾



10,06 ans

WALT ⁽³⁾

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

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



Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Ce troisième trimestre 2022 s'achève sur l'affichage d'excellents indicateurs pour votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, portée par un secteur touristique qui confirme le dynamisme retrouvé au cours du premier semestre 2022 et qui lui permet d'afficher des niveaux de performance proches voire supérieurs à ceux d'avant-crise. Les belles performances du secteur initiées depuis l'été 2021 se sont ainsi vues confirmées par une saison estivale particulièrement radieuse et dont les prévisions d'activité pour la saison hivernale sont également très positives.

Les premiers mois de l'année 2022 ont entériné l'amélioration de l'activité touristique en France avec un taux d'occupation des hôtels à 70,9% au 31 juin 2022 tandis que la fréquentation hôtelière a augmenté de 34% dans le même temps et que le Revenu par Chambre Disponible (RevPar) s'établit à 88 € en hausse de 21% par rapport à l'été 2021, grâce à une progression des prix moyens. Ce retour à des niveaux de performances supérieurs ou égales à 2019 a été porté par la clientèle touristique et domestique dès 2021 et renforcé par le retour de la clientèle d'affaires ainsi que la clientèle internationale dans les premiers mois de 2022. Par exemple, Châteaufort leader des séminaires d'entreprises, a retrouvé des niveaux d'activité supérieurs à 2019, qui était déjà une année historique pour le groupe et affiche des carnets de réservation complets pour les prochains mois. Il y a donc un redémarrage significatif et pérenne de l'activité de l'ensemble des segments touristiques avec un besoin très fort de se retrouver et de recréer du lien.

Les prévisions de réservations et d'intentions de voyage pour l'arrière-saison et la saison hivernale anticipent un maintien de cette dynamique particulièrement positive pour le tourisme français et européen, et ce en dépit du contexte économique actuel.

Votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est ainsi en mesure de verser un dividende de 3,33 € par part pour le troisième trimestre 2022, en ligne avec le trimestre précédent, et correspondant à un taux de distribution annualisé de 4,90 %. Cette stabilité de la performance nous permet de confirmer la fourchette du dividende que nous vous annonçons déjà au 2^{ème} trimestre 2022 et qui s'établit entre 11,20 € et 12,80 € pour l'année 2022 soit un taux de distribution comprise entre 4,7 % et 5,1 % .

Dans le précédent bulletin trimestriel, nous vous informions également de l'évolution de la stratégie d'investissement de votre SCPI, votée en Assemblée Générale, vers des catégories d'actifs englobant et allant au-delà de l'hôtellerie : l'accueil et le service pour les personnes âgées, les résidences étudiantes, l'enseignement, les loisirs, les crèches, les résidences gérées et la restauration, en France et en Europe. Cette évolution vient répondre aux transformations propres au secteur de l'hébergement, qui évolue rapidement vers de nouveaux modèles à la croisée du résidentiel et du tourisme, en harmonie avec l'émergence de nouvelles habitudes dans un monde post crise-sanitaire où les frontières entre le tourisme, le travail et le logement sont de plus en plus floues.

A la lumière de cette évolution et dans un contexte particulièrement favorable au secteur hôtelier, votre SCPI réaffirme sa conviction dans le tourisme et l'hébergement, un maillon clé de l'économie, qui a plusieurs fois prouvé sa solidité et sa résilience. Alors que nous entrons dans la dernière partie de l'année 2022, votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est ainsi très bien positionnée pour bénéficier du dynamisme du secteur hôtelier aussi bien que de l'émergence de nouveaux produits au sein du résidentiel géré.

Alexandre CLAUDET
Président



⁽¹⁾Valeur de retrait depuis le 1^{er} juillet 2022

⁽²⁾Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

⁽³⁾Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

L'essentiel

au 30/09/2022

81 M€
Capitalisation

1 672
Nombre d'associés

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

au 31/12/2021

69 M€ (215,08 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾

84 M€ (260,44 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾

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

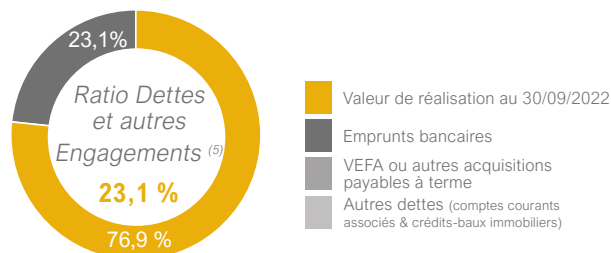
⁽¹⁾Ces valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022.

Indicateurs financiers

3,50 %
TDVM 2021 ⁽²⁾

6,82 %
RGI 2021 ⁽⁴⁾

3,31 %
TD 2021 ⁽³⁾



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

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

⁽⁴⁾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⁾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 à la date d'arrêt du bulletin trimestriel.

La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2021	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
Date de versement		25/04/2022	25/07/2022	25/10/2022	janvier 2023
Dividende Brut	8,76 €	2,52 €	3,33 €	3,33 €	-
Dividende exceptionnel plus-value	-	-	-	-	-
Impôt étranger	- 0,82 €	- 0,33 €	- 0,03 €	- 0,03 €	-
Dividende net versé	7,94 €	2,19 €	3,30 €	3,30 €	-

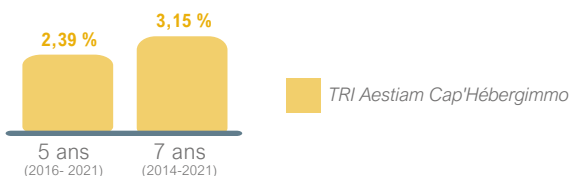
Prévisions 2022 11,80 € - 12,80 €*

*Ce montant annuel est purement prévisionnel et s'entend par part et sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.

Les performances

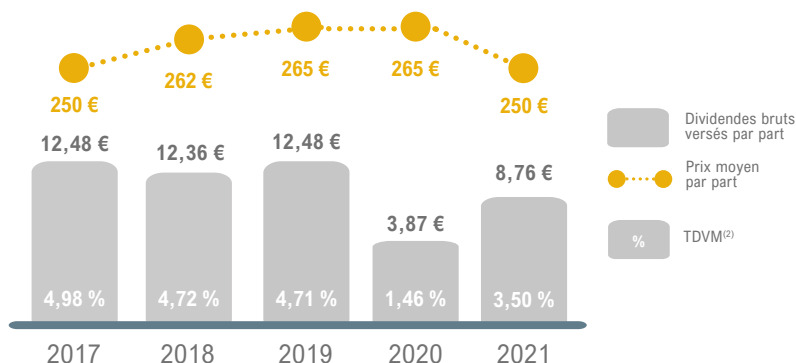
Taux de Rendement Interne (TRI)

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



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, les locataires actuels ne préjugent pas des locataires futurs, les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans cette SCPI comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

Historique



Les acquisitions

Néant

Les arbitrages

Néant

L'activité locative

Ni libération, ni relocation



Le patrimoine

au 30/09/2022



18

Nombre d'immeubles



18

Nombre de baux



9,97 ans

WALB**



41 165 m²

Surface totale



3 165 030 €

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



10,06 ans

WALT***

* Les loyers quittancés peuvent différer des loyers encaissés. **Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances. ***Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

Pays	Enseigne	Ville	Activité	Détention	Etoiles	En %*	Poids pays
	B&B	Gujan Mestras (33)	Hôtel	PP	★★	5,5 %	
	Châteauform'France	Cely en Bière (77)	Séminaires	IND		11,8 %	
		Rochefort (78)	Séminaires	IND		6,4 %	
	Exclusive Golf	Rochefort (78)	Loisirs	IND		1,4 %	
FR	Roi Soleil Prestige	Amneville les Thermes (57)	Hôtel	IND	★★★★	2,2 %	69 %
		Colmar (68)	Hôtel	IND	★★★★	2,8 %	
		Colmar (68)	Hôtel	IND	★★★★	2,1 %	
		Mundolsheim (67)	Hôtel	IND	★★★★	1,7 %	
		Sausheim (68)	Hôtel	IND	★★★★	1,3 %	
		Schiltigheim (67)	Hôtel	PP	★★★★	12,3 %	
		Holtzheim (67)	Hôtel	IND	★★	1,5 %	
		Roi Soleil	Kingersheim (68)	Hôtel	IND	★★	
		Saint Avold (57)	Hôtel	IND	★★	1,6 %	
	Les Portes de Genève	Ferney Voltaire (01)	Hôtel	PP	★★★★	17,1 %	
DE	Châteauform GmbH	Rothenbuch	Séminaires	PP		4,8 %	5 %
	Ibis	Woluwe	Hôtel	IND	★★★★	8,7 %	
BE	Le Lido	Mons	Hôtel	IND	★★★★	6,6 %	26 %
	Ramada	Mons	Hôtel	IND	★★★★	10,9 %	

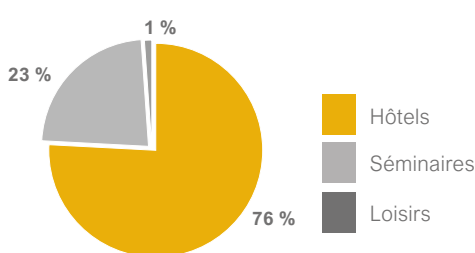
*Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2021

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

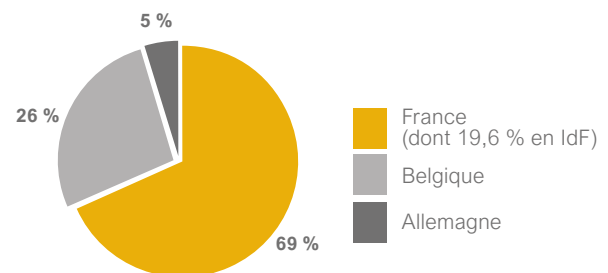


La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 30/09/2022 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique



Le taux d'occupation financier (TOF)

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



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

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

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

Conditions de souscription et de retrait

■ SOUSCRIPTION

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

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

Cette commission comporte :

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

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

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

■ CONDITIONS ET MODALITÉS DE RETRAIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

■ TRANSFERT DE PARTS

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

Les mouvements de parts

	Année 2021	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^{ème} trimestre 2022	3 ^{ème} trimestre 2022	4 ^{ème} trimestre 2022
Capitalisation		80 500 500 €	80 500 500 €	80 500 500 €	
Nombre de parts totales		322 002	322 002	322 002	
Souscriptions (en nombre de parts)	1 605	100	237	563	
Retraits (en nombre de parts)	1 605	100	237	563	
Parts en attente de retrait		6 523	6 804	5 766	

Fiscalité

■ REVENUS FONCIERS

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

■ REVENUS FINANCIERS

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

■ REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE

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

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

■ PLUS-VALUES SUR CESSIION DE PARTS SOCIALES

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

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

■ IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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



L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

S.A.S au capital de 400 000 €

RCS PARIS n°642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille

Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014



Contact

Service relation clients

9, rue de Téhéran 75008 Paris

01 55 52 53 16

scpi@aestiam.com

Toutes vos informations et documentation sur :

www.aestiam.com

Suivez-nous



Aestiam Cap'Hébergimmo

Bulletin d'information n°22-3

Date de création **15 mai 2013**

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

Échéance statutaire **99 ans**

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

Capital statutaire maximum **160 000 000 €**

Type de SCPI **Spécialisée**

Capital **Variable**