

### Bulletin d'information du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022

#### A savoir

- **Le tourisme, moteur de l'économie mondiale** : selon l'OMT (Organisation Mondiale du Tourisme), la contribution directe du tourisme au PIB mondial et de l'ordre de 3,1% et contribue à hauteur de 9% à l'emploi dans le monde. L'Europe est la région du monde qui reçoit le plus de touristes internationaux.

- **Zoom sur le tourisme en Espagne, un acteur de poids dans l'économie**. L'Espagne est le 3<sup>ème</sup> pays le plus visité au monde, avec environ 83 millions de visiteurs internationaux en 2020. Le tourisme est donc un secteur important de l'économie espagnole, qui contribue de manière significative au PIB du pays. Selon l'OMT, le tourisme représente 12,5% du PIB espagnol et 13% des emplois en 2022.

#### Chiffres clés



**250,00 €/part**

Prix de souscription



**225,00 €/part**

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



**10,34 ans**

WALB <sup>(2)</sup>



**11,28 ans**

WALT <sup>(3)</sup>

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

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



#### Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Tout d'abord, nous tenons à vous souhaiter une très belle année ainsi qu'à vos proches et à vous remercier pour votre confiance renouvelée. Nous sommes très heureux de vous adresser le bulletin trimestriel du quatrième trimestre 2022 pour votre SCPI Cap'Hébergimmo, qui a connu une année particulièrement ensoleillée et s'ouvre sur de belles perspectives pour 2023.

2022 a été une année charnière à de nombreux égards : inflation, hausse des taux et bouclements géopolitiques en Europe, autant d'événements qui changent la donne économique pour les mois à venir. En 2023, l'inflation reste présente et les taux d'intérêts sont particulièrement volatils, deux facteurs déterminants dans l'allocation de portefeuille et qui mettent en relief la capacité des SCPI à démontrer leur résilience dans ce type d'environnement économique.

Dans ce contexte particulier, le quatrième trimestre 2022 vient assoir le dynamisme retrouvé de l'hôtellerie et de l'hébergement, initié sotto-voce dès l'été 2021 puis crescendo au cours du second semestre 2022, porté par le retour de la clientèle étrangère.

L'ensemble des segments de l'industrie hôtelière a bénéficié de l'envie de voyager et de se retrouver, portée par la clientèle domestique d'abord puis internationale. Qu'il s'agisse de l'hôtellerie de loisirs, d'affaires ou de séminaires, le désir d'évasion, le besoin des entreprises de réunir leurs collaborateurs et la reprise des salons ont permis à l'hôtellerie de retrouver des indicateurs supérieurs à ceux de l'année 2019.

Le taux d'occupation des hôtels s'établit à 63% au 15 novembre 2022 tandis que le RevPar, principal indicateur utilisé dans l'industrie hôtelière pour mesurer les performances, est à 69€, poursuivant une croissance positive (+108,7%) sur un an, dépassant son niveau de 2019 (+3,6%), soutenu par la progression constante des prix moyens.

L'année 2022 a vu également Aestiam Cap'Hébergimmo faire évoluer sa stratégie d'investissement. Afin de refléter les évolutions du secteur, votre SCPI a confirmé l'élargissement de ses cibles d'acquisitions ainsi que son périmètre géographique. Ainsi, dès le quatrième trimestre 2022, cette stratégie a été mise en œuvre avec la cession du portefeuille d'hôtels du Roi Soleil, dans l'Est de la France, et le remploi partiel dans deux hôtels en Espagne. Le premier est un actif d'exception situé au cœur d'un des plus anciens quartiers de Cadix, loué à la chaîne espagnole « Casual Hoteles », tandis que le deuxième concerne un hôtel opéré par le groupe « B&B » dans le centre-ville de Saragosse.

Votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est ainsi en mesure de verser un dividende de 3,33 € par part pour le quatrième trimestre 2022, en ligne avec le trimestre précédent, et correspondant à un taux de distribution de 5% pour 2022, en nette hausse par rapport à 2021. De plus, à périmètre constant, la valeur d'expertise de votre SCPI est en progression.

Nous restons ainsi confiants dans l'avenir du secteur de l'hôtellerie, un secteur résilient qui a prouvé sa capacité d'adaptation et de rebond, soutenu par les fondamentaux solides du tourisme en France et en Europe.

Alexandre CLAUDET  
Président



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

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

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



8 route de Saint-Germain CELY EN BIÈRE (77)

# L'essentiel

au 31/12/2022



**81 M€**  
Capitalisation



**1 687**  
Nombre d'associés



**2,97 %**  
Taux de Rendement Interne (TRI) 7 ans



**69 M€** (215,08 €/part)  
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>  
au 31/12/2021



**84 M€** (260,44 €/part)  
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>  
au 31/12/2021

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

## Indicateurs financiers



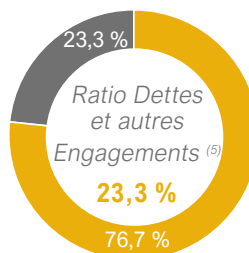
**5,00 %**  
TDVM 2022 <sup>(2)</sup>



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



**5,00 %**  
TD 2022 <sup>(3)</sup>



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

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

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

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

<sup>(5)</sup>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)

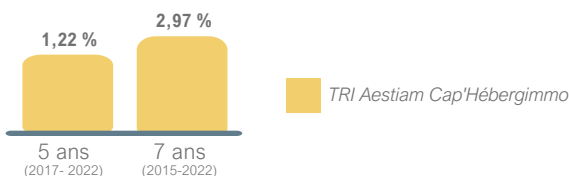
	Année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Date de versement		25/04/2022	25/07/2022	25/10/2022	25/01/2023
Dividende Brut	8,76 €	2,52 €	3,33 €	3,33 €	3,33 €
Dividende exceptionnel plus-value	-	-	-	-	-
Impôt étranger	- 0,82 €	- 0,33 €	- 0,03 €	- 0,03 €	- 0,03 €
Dividende net versé	7,94 €	2,19 €	3,30 €	3,30 €	3,30 €
<b>Total brut 2022</b>	<b>12,51 €*<sup>(*)</sup></b>				

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

## Les performances

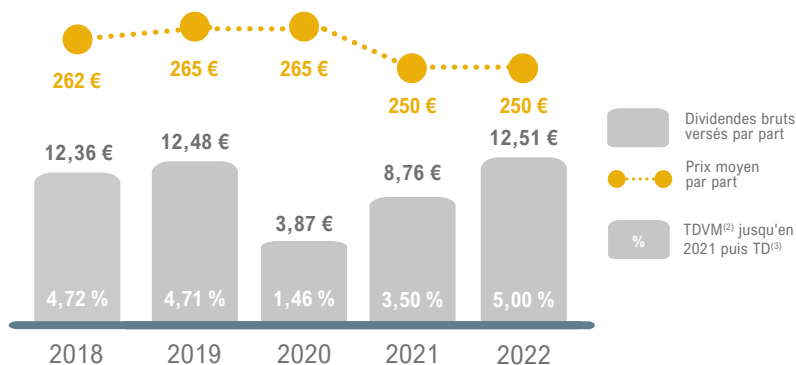
### Taux de Rendement Interne (TRI)

Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31/12/2022.



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



## L'activité locative

Ni libération, ni relocation



## Les acquisitions



Ville : ZARAGOZA (Espagne)

Typologie : Hôtel

Prix : 4,3 M€ Acte en Main

Surface : 95 chambres



Ville : CADIZ (Espagne)

Typologie : Hôtel

Prix : 3,7 M€ Acte en Main

Surface : 35 chambres



## Les arbitrages

Ville : Amneville les Thermes (57)

Typologie : Hôtel

Prix : 2,2 M€ net vendeur

Ville : Colmar (68)

Typologie : Hôtel

Prix : 2,7 M€ net vendeur

Ville : Colmar (68)

Typologie : Hôtel

Prix : 2,0 M€ net vendeur

Ville : Holtzheim (67)

Typologie : Hôtel

Prix : 1,4 M€ net vendeur

Ville : Kingersheim (68)

Typologie : Hôtel

Prix : 1,3 M€ net vendeur

Ville : Mundolsheim (67)

Typologie : Hôtel

Prix : 1,6 M€ net vendeur

Ville : Saint Avold (57)

Typologie : Hôtel

Prix : 1,5 M€ net vendeur

Ville : Sausheim (68)

Typologie : Hôtel

Prix : 1,3 M€ net vendeur



## Le patrimoine

au 31/12/2022



12

Nombre d'immeubles



12

Nombre de baux



10,34 ans

WALB\*\*



35 406 m<sup>2</sup>

Surface totale



4 594 748 €

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



11,28 ans

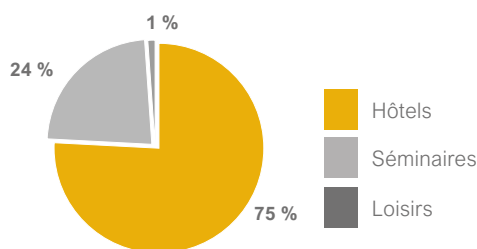
WALT\*\*\*

\* 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.

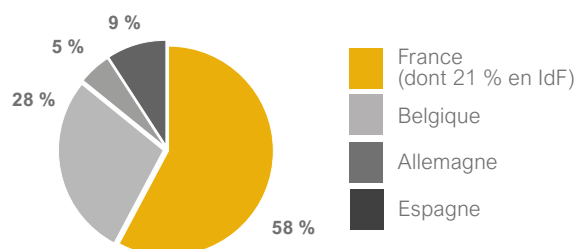


## La répartition du patrimoine

Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2022 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



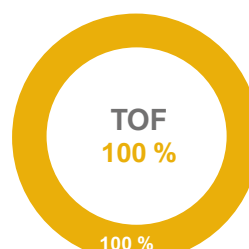
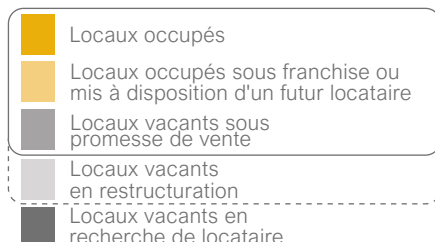
Répartition géographique



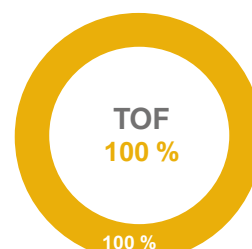
## Le taux d'occupation financier (TOF)

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

### TOF



4<sup>ème</sup> trimestre 2022



Année 2022

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

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

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

## Conditions de souscription et de retrait

### SOUSCRPTION

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

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

Cette commission comporte :

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

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

Une commission de gestion est fixée à 9 % HT (soit 10,80 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

### CONDITIONS ET MODALITÉS DE RETRAIT

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

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

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

## Les mouvements de parts

Dans la continuité de la résolution votée lors de l'Assemblée Générale Mixte qui s'est tenue le 23 juin 2022, un fonds de remboursement a été créé et doté afin de compenser les parts en attente de retraits. Conformément à la réglementation article 422-230 du RGAMF, les demandes de retrait seront traitées selon l'ordre chronologique d'inscription dans le carnet d'ordre. Ainsi, les premiers associés concernés ont été informés par courrier recommandé à partir du 30/12/2022.

	Année 2021	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	4 <sup>ème</sup> trimestre 2022
Capitalisation		80 500 500 €	80 500 500 €	80 500 500 €	80 500 500 €
Nombre de parts totales		322 002	322 002	322 002	322 002
Souscriptions (en nombre de parts)	1 605	100	237	563	1 459
Retraits (en nombre de parts)	1 605	100	237	563	1 459
Parts en attente de retrait		6 523	6 804	5 766	6 353

## Fiscalité

### REVENUS FONCIERS

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

### REVENUS FINANCIERS

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

### REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE

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

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

### PLUS-VALUES SUR CESSION DE PARTS SOCIALES

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

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

### IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt. Les valeurs de l'IFI seront données à titre indicatif par la Société de gestion dans le bulletin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Chaque porteur de parts peut déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité.

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.

### CESSION DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION : CESSION 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.



### Contact

#### Service relation clients

9, rue de Téhéran 75008 Paris

01 55 52 53 16

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

Toutes vos informations et documentation sur :

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

Suivez-nous



## Aestiam Cap'Hébergimmo

Bulletin d'information n°22-4

Date de création **15 mai 2013**

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

Échéance statutaire **99 ans**

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

Capital statutaire maximum **160 000 000 €**

Type de SCPI **Spécialisée**

Capital **Variable**