

**Objectif :** Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Informations Générales

### Aestiam Cap'Hébergimmo

ISIN : SCPI00003909

- ➔ **Nom de l'initiateur :** AESTIAM
- ➔ **Devise du produit :** EUR
- ➔ **Site internet :** [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)
- ➔ **Contact. :** Appelez le +33 1 78 95 72 00 pour de plus amples informations
- ➔ **Autorité compétente :** Autorité des Marchés Financiers, France
- ➔ **Date de production :** 02/07/2021

**Avertissement :** Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

La SCPI a pour objectif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans l'optique de dégager un rendement et de réaliser une distribution régulière de revenu aux porteurs de parts.

**Objectifs :** Aestiam Cap'Hébergimmo vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié, à la fois par sa typologie et sa localisation. Pour ce faire, elle investit dans des actifs immobiliers du secteur de l'organisation de séminaires et de l'hôtellerie. Ces investissements sont et seront réalisés par les acteurs ou groupes spécialisés et reconnus dans chacun des secteurs d'activité sélectionnés. La SCPI procèdera, dans la mesure du possible, à des acquisitions d'immeubles faisant l'objet d'un bail ferme de douze (12) ans au moment de la signature de l'acte et ce, en vue de délivrer un rendement potentiel immédiat et pérenne. Les acquisitions seront réalisées à Paris, en région parisienne, en province et zone euro. 76% de l'immobilier détenu est investi en hôtellerie et 24% en espaces de séminaires et loisirs, situé à Paris et en région parisienne (19%), en province (49%), avec un investissement notable en zone euro (32%).

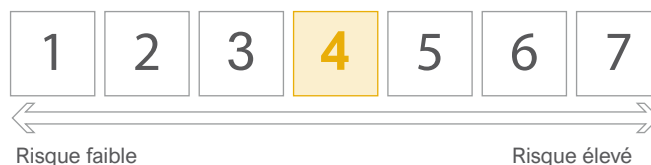
Les performances de SCPI de rendement sont susceptibles de varier en fonction des cycles immobiliers. Dès lors, le versement de dividende peut varier à la hausse ou à la baisse, voire être potentiel, en fonction des conditions de location des immeubles, du taux de vacance, du niveau de loyer ou de la réalisation de travaux. Même si cela ne préjuge pas du futur, Aestiam Cap'Hébergimmo a, pour sa part, toujours distribué des dividendes depuis sa création.

**Investisseurs de détail visés :** tout investisseur professionnel ou non professionnel qui souhaite diversifier son patrimoine et/ou se constituer des revenus complémentaires par le biais d'un placement dit long terme.

**Assurance :** non-applicable.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque :



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de liquidité :** L'existence d'un marché secondaire tenu par la Société de Gestion ou encore la possibilité d'une cession sur le marché de gré à gré peuvent permettre à l'associé de céder ses parts en cours de vie du produit, mais ne lui garantissent pas de récupérer l'intégralité de la valeur d'acquisition. La sortie du produit n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

**Risque de marché :** Ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risque de perte en capital :** Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti, ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## Scénarios de performances

Montant investi : 10 000€

| Scénarios                     |  | 1 an                | 5 ans              | 10 ans<br>Période de détention recommandée |
|-------------------------------|--|---------------------|--------------------|--|
| <b>Scénario de tensions</b>   | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br>Rendement annuel moyen | 7 816 €<br>-21,84 % | 6 440 €<br>-8,42 % | 5 531 €<br>-5,75 %                         |
| <b>Scénario défavorable</b>   | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br>Rendement annuel moyen | 8 959 €<br>-10,41 % | 10 062 €<br>0,12 % | 12 171 €<br>1,98 %                         |
| <b>Scénario intermédiaire</b> | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br>Rendement annuel moyen | 9 674 €<br>-3,26 %  | 11 877 €<br>3,50 % | 15 351 €<br>4,38 %                         |
| <b>Scénario favorable</b>     | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts<br>Rendement annuel moyen | 10 298 €<br>2,98 %  | 13 821 €<br>6,69 % | 19 087 €<br>6,68 %                         |

Le rendement moyen est estimé sur la base des prix de souscription et des distributions mensuelles nettes sur la période concernée.

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur une période de détention recommandée de 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous ayez investi 10 000 euros. Ces scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter, vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Ils sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact.

Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez le produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit, par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 10 ans.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ils ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si AESTIAM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

AESTIAM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter les règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI et par conséquent, le défaut d'AESTIAM n'aura pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction de rendement (RIY) qui figure dans le tableau « coût au fil du temps » ci-dessous montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires, dont le détail figure au tableau « composition des coûts ».

Les montants indiqués dans le tableau « coût au fil du temps » sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

| Montant investi : 10 000 €                 | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans | Si vous sortez après 10 ans<br>Recommandé |
|--|---------------------------|----------------------------|---|
| <b>Coûts totaux</b>                        | 1 182 €                   | 2 940 €                    | 6 509 €                                   |
| <b>RIY (réduction du rendement) par an</b> | 11,82 %                   | 4,68 %                     | 3,76 %                                    |

Ce tableau prend en compte tous les coûts et est à lire avec le scénario de performance qui montre bien les rendements coûts déduits.

Ce calcul est fondé sur le scénario intermédiaire, sur la période de détention recommandée de dix (10) ans. Ainsi, si vous sortez après dix (10) ans, vous devriez percevoir 15 351 euros net de coûts, capital inclus; les coûts sur la même période s'élevant à 6 509 euros.

## Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- ➔ L'incidence annuelle des différents types de coût sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée (10 ans);
- ➔ La signification des différentes catégories de coût.

### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| <b>Coûts ponctuels</b>   | Coûts d'entrée : 0,93 %                       | L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée.  |
|                          | Coûts de sortie : 0,00 %                      | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.                        |
| <b>Coûts récurrents</b>  | Coûts de transaction de portefeuille : 2,39 % | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des actifs sous-jacents au produit.             |
|                          | Autres coûts récurrents : 0,41 %              | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement.                          |
| <b>Coûts accessoires</b> | Commission liée aux résultats : 0,00 %        | L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prenons pas cette commission sur votre investissement. |
|                          | Commissions d'intéressement : 0,00 %          | L'incidence des commissions d'intéressement. Nous ne prenons pas cette commission sur votre investissement.     |

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La période de détention recommandée est dix (10) ans.

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 10 ans, durée recommandée de détention de parts à compter de la date de souscription. Vous pouvez céder vos parts de façon anticipée :

- ➔ en demandant le remboursement des parts de la SCPI que vous aviez souscrites (retrait) à la société de gestion AESTIAM (procédure décrite au B de la note d'information page 11). **Nous attirons votre attention sur le fait que la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.**
- ➔ sans intervention de la société de gestion AESTIAM dans le cadre d'une transaction de gré à gré (procédure décrite au C de la note d'information page 12).

**La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.**

## Comment puis-je introduire une réclamation ?

Toute réclamation sur le produit (parts de la SCPI), ou sur Aestiam Cap'Hébergimmo ou sur la société de gestion, ou sur la personne qui vous fournit des conseils sur le produit ou qui vous le vend, peut être adressée au siège social d'AESTIAM, à l'attention du département des réclamations : 9 rue de Téhéran – 75008 Paris.

- ➔ Tél. : +33 1 78 95 72 00
- ➔ E-Mail : [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)
- ➔ Site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

Pour plus de détail sur la procédure de réclamation, suivre le lien suivant :

[https://www.aestiam.com/pdf/POLITIQUE\\_DE\\_GESTION\\_DES\\_RE\\_CLAMATIONS\\_AESTIAM\\_01\\_07\\_2020\\_-\\_draft\\_002.pdf](https://www.aestiam.com/pdf/POLITIQUE_DE_GESTION_DES_RE_CLAMATIONS_AESTIAM_01_07_2020_-_draft_002.pdf)

## Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (Bulletin d'information et rapport annuel) que vous pouvez également consulter sur notre site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

