

## Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo se tiendra le 15 juin 2021, à 11 heures.

En raison des incertitudes liées à la crise sanitaire, les modalités de tenue de l'assemblée générale seront précisées ultérieurement dans les convocations ainsi que sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

## Chiffres clés



**250,00 €/part**  
Prix de souscription



**228,50 €/part**  
Valeur de retrait



**236,24 €**  
Valeur IFI résident  
au 31/12/2020

**161,62 €**  
Valeur IFI non-résident  
au 31/12/2020

**+** **LE PLUS** : Accès simple et rapide à vos informations sur votre **nouvel Espace sécurisé**.  
Rendez-vous sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) - "Mon Compte"



## Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Entre espoir et lassitude, l'année 2021 a démarré avec son lot de bonnes nouvelles (effet positif de la vaccination, perspectives de réouverture des secteurs actuellement fermés avant l'été) et de contraintes (couvre-feu, mesures de restriction de circulation, fermetures de commerces). Dans ce contexte de nouveau rebond épidémique, les secteurs du tourisme et des loisirs comme ceux des séminaires ou de la restauration continuent de souffrir. Certains établissements sont fermés depuis plusieurs mois et donc souvent, incapables d'honorer leurs engagements. Plus encore que sur l'année 2020, les taux d'occupation des chambres sont bas.

Mais la différence avec l'année dernière, c'est l'espoir de sortie du tunnel grâce à la vaccination et l'exemple qui nous vient de certains pays plus en avance sur ce point.

L'année 2020 avait vu la mise en place d'accords, souvent dans un cadre contraint (conciliation, mandat ad hoc) entre votre SCPI et les exploitants afin de leur permettre de passer cette épreuve. Force est de constater que le premier semestre 2021 est beaucoup plus difficile que toutes les prévisions qui avaient pu être faites et que de nouveaux efforts pour aider les groupes hôteliers à surmonter cette période vont devoir être faits. De nouvelles négociations sont en cours. A ce stade, il semble probable que les efforts devraient être moins importants que l'an dernier. Les équipes d'AESTIAM sont totalement impliquées au quotidien et proches des exploitants pour trouver les meilleurs accompagnements possibles et rechercher les solutions qui préservent au mieux vos intérêts.

Dans ce contexte, Aestiam Cap'Hébergimmo sert un acompte sur dividende de 0,66 euros, en ligne avec celui du quatrième trimestre 2020, avec l'objectif d'une hausse progressive sur l'année.

Par ailleurs, et à votre demande, nous reprenons en 2021 la formule des bulletins trimestriels d'information plutôt que l'alternance bulletin semestriel – lettre L'Essentiel. La régularité d'un même format clarifie la communication des informations, toujours dans une volonté de transparence.

Enfin, le deuxième trimestre étant synonyme d'assemblée générale, celle d'Aestiam Cap'Hébergimmo est programmée le 15 juin 2021 à 11 heures. Devant les incertitudes qui demeurent, les modalités de tenue de cette assemblée vous seront communiquées ultérieurement. Si elle devait avoir lieu à huis clos, une possibilité d'y assister à distance vous sera proposée.

Et si vous ne l'avez pas encore fait, pensez à renvoyer, grâce à l'enveloppe T, votre autorisation pour recevoir toutes vos informations de manière dématérialisée. Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.

Alexandre CLAUDET  
Président directeur général



# L'essentiel

au 31/03/2021

 **81 M€**  
Capitalisation

 **1 661**  
Nombre d'associés

 **27,33 %**  
Taux d'endettement  
emprunts tirés divisé par la capitalisation

au 31/12/2020

 **67 M€** (207,79 €/part)  
Valeur de réalisation\*

 **81 M€** (252,04 €/part)  
Valeur de reconstitution\*

 **88 M€** (271,80 €/part)  
Valeur d'expertise

 **1,46 %**  
TDVM 2020\*\*

 **+ 0,00 %**  
VPM 2020\*\*\*

\*Ces valeurs doivent être approuvées lors de la prochaine Assemblée Générale qui se tiendra le 15 juin 2021.

\*\*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.

\*\*\* Variation du prix moyen de la part

## Les mouvements de parts

	4 <sup>ème</sup> trimestre 2020	1 <sup>er</sup> trimestre 2021
Capitalisation	85 330 530 €	80 500 500 €
Nombre de parts	322 002	322 002
Souscriptions	220	561
Retraits	220	561
Parts en attente de retrait	6 527	4 430

## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

	Année 2020	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
Date de versement		23/04/2021	juillet 2021	octobre 2021	janvier 2022
Dividende Brut	3,87 €	0,66 €	-	-	-
Dividende exceptionnel Plus-value	-	-	-	-	-
Impôt étranger prélevé sur les loyers	0,09 €	-	-	-	-
Dividende net versé	3,78 €	0,66 €	-	-	-

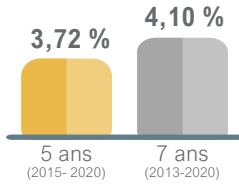
Prévisions 2021

4,00 € - 8,00 €

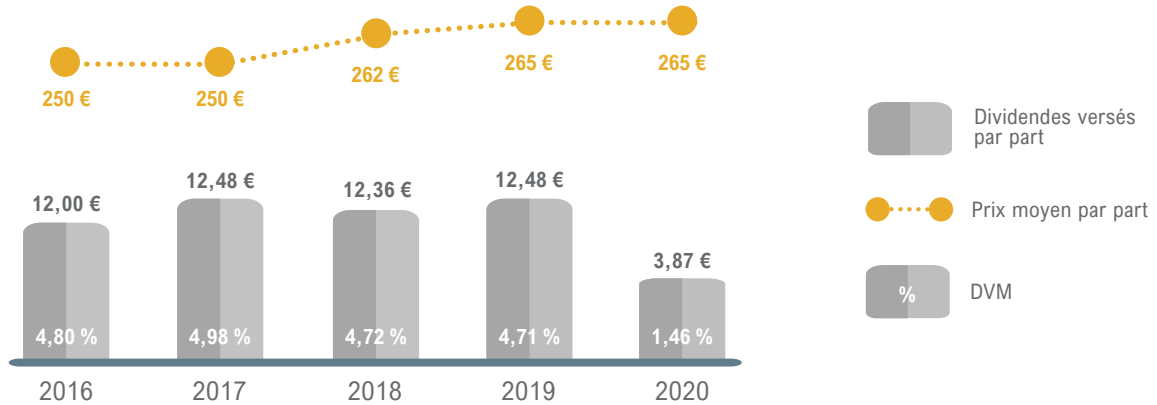
Ce montant annuel par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12 est purement prévisionnel. Il ne constitue ni une garantie ni un engagement. Cette fourchette sera affinée au cours de l'année.

## 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 31/12/2020.



## Les performances - Historique



## Le patrimoine

au 31/03/2021



18

Nombre d'immeubles



18

Nombre de baux



44 575 m<sup>2</sup>

Surface totale



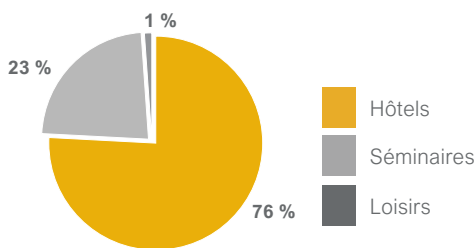
1 407 622 €

Loyers quittancés\*\*  
déduction faite des franchises  
et des reports

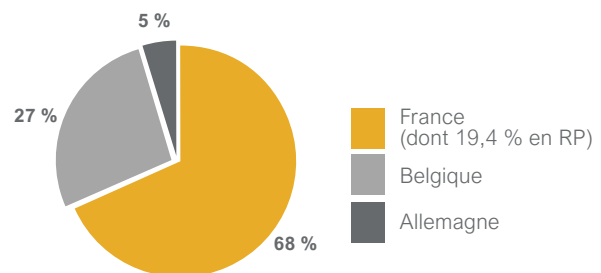
\*\* Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés. D'autre part, des reports de paiement sur le premier trimestre, ont été accordés sur le reste de l'année 2021.

## La répartition du patrimoine

Mise à jour au 31/03/2021 par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais



Répartition sectorielle



Répartition géographique

## Le taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Plusieurs établissements font l'objet de mesures d'accompagnement sous forme de reports de paiement au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Dans les faits, le taux d'occupation physique est de 100%, la totalité des établissements étant exploités.



1<sup>er</sup> trimestre 2021

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.

## Conditions de souscription et de retrait

### ■ PRIX DE SOUSCRIPTION

Jusqu'au 24 janvier 2021, le prix de souscription était de 265,00 €, dont 65,00 € de prime d'émission. Celle-ci intégrait notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion qui représentait un montant total de 22,79 € TTC par part.

Depuis le 25 janvier 2021, 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, décomposée comme suit :

- les frais de collecte à hauteur de 8 % TTI, soit 20,00 € TTI,
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque acquisition à hauteur de 0,50 % HT, soit 0,60 % TTC (1,50 € TTC).

Ce qui représente un montant total de 21,50 € TTC par part.

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 porteront jouissance avec effet au premier jour du troisième mois qui suit la souscription et son règlement.

## Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion AESTIAM vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo au titre de l'année précédente.

### ■ 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.

### ■ CONDITIONS ET MODALITÉS DE RETRAIT

Tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour se 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 (à majorer du taux de TVA en vigueur) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

### ■ 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 forfaitaire d'un montant de 100 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque 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 forfaitaire d'un montant de 100 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) 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.

### ■ 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.

### ■ ASSOCIES NON-RESIDENTS

L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la Société de Gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident.

### ■ DÉCLARATION DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1er janvier 2018 sur le patrimoine immobilier.

Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt.

Valeur IFI résident au 31/12/2020 : 236,24 €

Valeur IFI non-résident au 31/12/2020 : 161,62 €



ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

Agrément AMF n° GP-14000024

en date du 11 juillet 2014

Toutes vos informations et documentation sur :

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



### Contact

Service relation clients

9, rue de Téhéran 75008 Paris

01 55 52 53 16

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



Suivez notre compte



## Aestiam Cap'Hébergimmo

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