Aestiam

Cap'Hébergimmo



Bulletin trimestriel d'information

4ème trimestre 2024 - BTI n°24-4

Valable du 1er janvier au 31 mars 2025 et
relatif à la période du 1er 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 apparaitre 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 m²**
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 approuées lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2025.**

Contactez-nous !

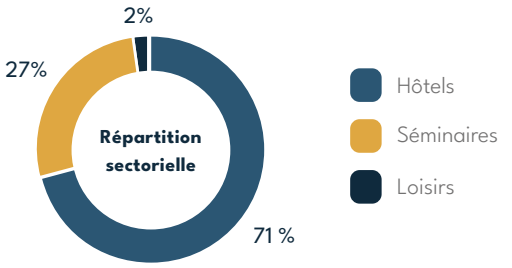
Nos équipes sont joignables pour toute demande
par téléphone au **01 55 52 53 16**
par email à **scpi@aestiam.com**
par courrier à **AESTIAM - Service Relations Clients**
37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS

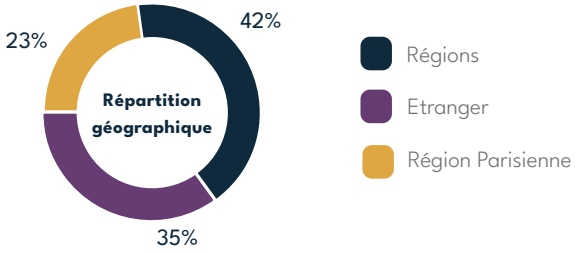
Aestiam

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

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

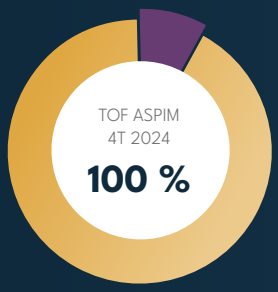
- libération
pour un loyer de
-K€

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



TOF

91,79 %	Locaux occupés
8,21 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,00 %	Locaux vacants sous promesse de vente
0,00 %	Locaux vacants en restructuration
0,00 %	Locaux vacants en recherche de locataire

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.

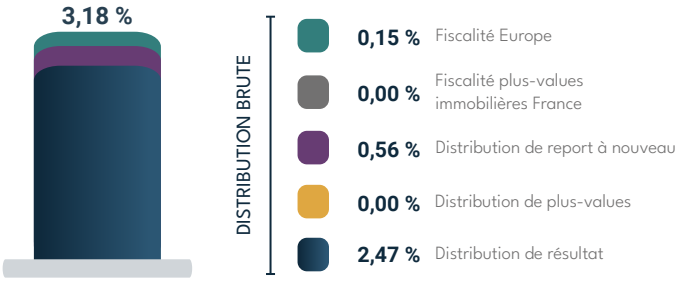
Les arbitrages du trimestre

Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport

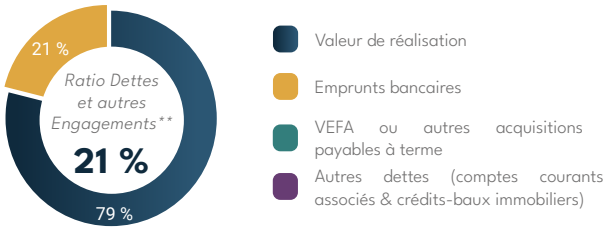
Aucun arbitrage ce trimestre.

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 1er 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*

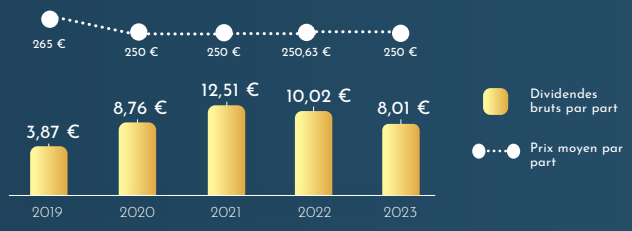
Les dividendes en détail

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 €				

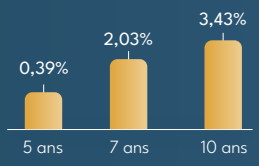
Par part sur une jouissance complète du 01/01 au 31/12.

** 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)



3,43%
Taux de Rendement Interne 10 ans

TRI Aestiam Cap'Hébergimmo

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.

Conditions de souscription et de retrait

Souscription

Depuis le 1er juillet 2023, le prix de souscription est de 252,00 €, dont 52,00 € 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 (soit 12 % TTC) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 25,20 € HT par part (soit 30,24 € 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 a l'adresse suivante AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS. **Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit la souscription et son règlement pour toute souscription depuis le 1er août 2024.**
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 modalites 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 le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, 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.

Pierre(papier).

Retrouvez l'ensemble de nos documents au format numérique sur notre site internet **www.aestiam.com**



Les mouvements de parts

	Année 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Capitalisation	81 985 680 €	81 985 680 €	81 985 680 €	81 985 680 €	81 985 680 €
Nombre total de parts	325 340	325 340	325 340	325 340	325 340
Souscriptions (nombre de parts)	12 988	177	159	220	0
Retraits (nombre de parts)	9 650	177	159	220	0
Parts en attente de retrait	21	1 260	10 804	10 959	11 487

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 1er 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 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. 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 qui lui restent personnel et sous sa responsabilité. Valeur IFI résident au 31/12/2024 : 208,88 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 137,02 €

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**

AESTIAM : 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, mis à jour le 4 juin 2024 - 01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com - Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris - Service clients : AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS