Aestiam

RAPPORT ANNUEL

2022



Aestiam Cap' Hébergimmo



Château de
Rochefort,
ROCHEFORT (78)

SOMMAIRE

ÉDITO 2

RAPPORT DE LA
SOCIÉTÉ DE GESTION 9

COMPTES DE
L'EXERCICE
AU 31/12/2022 30

CONSEIL DE
SURVEILLANCE 46

COMMISSAIRE
AUX COMPTES 50

ORGANE DE
DIRECTION
ET DE CONTRÔLE 56

ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE 66

GLOSSAIRE 70



Alexandre Claudet
Président d'AESTIAM

2022, ENTRE **CONFIANCE ET RÉSILIENCE**

MOT DU PRÉSIDENT

2022 a été une année particulièrement riche et positive pour votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, entre rebond du secteur touristique, élargissement de sa stratégie d'investissement et retour à des niveaux de performance d'avant-crise. A la lumière de ce dynamisme, votre SCPI réaffirme cette année encore sa conviction dans le tourisme et l'hébergement, un maillon clé de l'économie, qui ne cesse de prouver sa solidité et sa résilience.

L'année 2022 signe en effet le grand retour de l'hôtellerie. 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 équivalents ou supérieurs à ceux de l'année 2019. A titre d'exemple, Châteauform' leader des séminaires d'entreprises, a atteint 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. Ce rebond du tourisme se traduit concrètement dans les chiffres avec des indicateurs en hausse par rapport à 2019, considérée comme l'année de référence. A fin 2022, le RevPar, l'indicateur-clé de performance du secteur hôtelier, affiche 69,20€ (+ 84,8% sur 1 an et +7% par rapport à 2019) tandis que le taux d'occupation est de 64,7% (+20,3 points vs 2021 et quasiment équivalent à 2019) avec un prix moyen de la chambre qui s'établit à 107,10 € (+14,3% par rapport à 2019).

Ce net retour en force du secteur hôtelier, porté par les excellents fondamentaux du secteur en Europe, s'accompagne d'un assainissement de la situation locative d'Aestiam Cap'Hébergimmo et permet à votre SCPI de bénéficier à plein de cette dynamique. Le tourisme représente 6% du PIB européen et l'hôtellerie est un secteur sur lequel il existe de fortes tensions en France et en Europe en raison d'une demande supérieure à l'offre.

Par ailleurs, dans une optique de diversification du risque et d'amélioration de la performance, la stratégie d'investissement de votre SCPI a évolué. Votée lors de la dernière assemblée générale, elle englobe désormais l'ensemble des secteurs suivants : 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. 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 où les frontières entre le tourisme, le travail et le logement sont de plus en plus proches.

Cette évolution a également confirmé l'appétence d'Aestiam Cap'Hébergimmo pour l'Europe. 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 clôt ainsi l'année 2022 avec un taux de distribution de 5%, en nette hausse par rapport à 2021, accompagné de valeurs de réalisation et de reconstitution en progression. Autant de bonnes raisons d'aborder avec confiance l'évolution du secteur pour 2023 mais également la capacité de la SCPI à affirmer sa résilience dans un contexte de persistance de l'inflation et de remontée des taux.

VOTRE SCPI **EN 2022**

Des performances ***au rendez-vous***

5,00 %
TD 2022[1]

2,97 %
TRI 7 ans[2]

12,51 €
Dividende brut[2]

Des indicateurs financiers ***au vert***

7,80 %
RGI 2022[1]

100 %
TOF moyen ASPIM[1]

68 jours
Report à nouveau[2]

[1] Ces indicateurs sont expliqués en détails aux pages 4 et 5.
[2] Ces indicateurs sont définis dans le glossaire en page 70.

Une SCPI ***plebiscitée...***

"C'est une SCPI qu'on aime bien : elle a un Taux de Distribution élevé par rapport à la moyenne de la catégorie, elle est diversifiée géographiquement [...] et elle investit dans des actifs immobiliers diversifiés : hôtellerie, résidences hôtelières et séminaires, 3 sous classes d'actifs de l'hébergement."

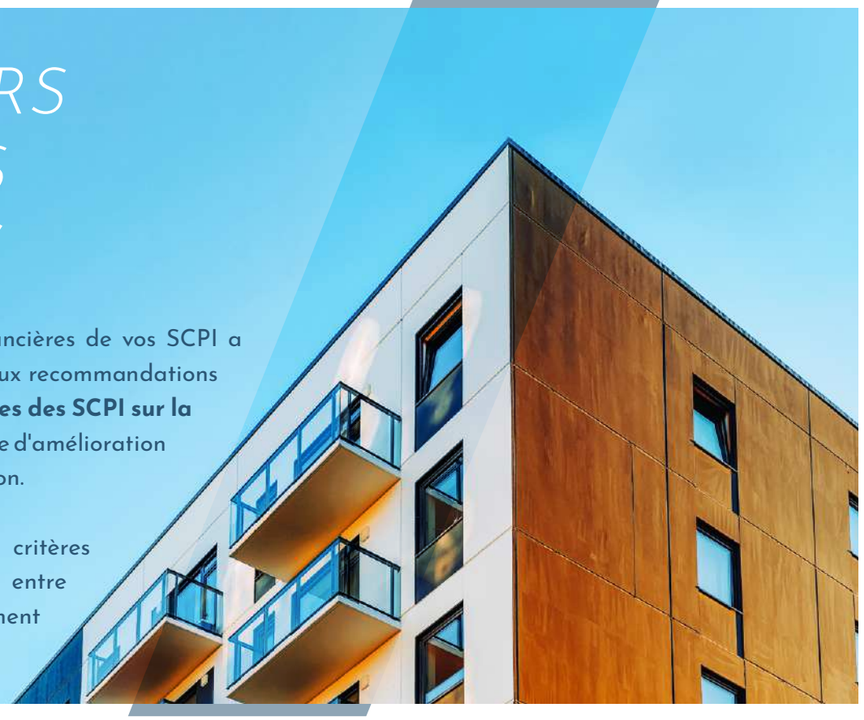
Jérôme DEDEYAN, ToutSurMesFinances.com chez BFM Business, 04/2022

AESTIAM ET SES SCPI, ***citées et plebiscitées par la presse...***

Le Revenu · Le Figaro · Le Journal du Dimanche · Les Echos · Le Point · BFM Business



DES INDICATEURS TOUJOURS PLUS **TRANSPARENTS**



La présentation des indicateurs de données financières de vos SCPI a évolué depuis le 1er janvier 2022, conformément aux recommandations de l'ASPIM, **dans le but d'harmoniser les pratiques des SCPI sur la présentation des indicateurs** dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la qualité de l'information.

Rendement, endettement, frais, ... autant de critères ajustés pour faciliter la comparaison des SCPI entre elles ainsi qu'avec les autres produits d'investissement immobilier.

PERFORMANCES DES **SCPI**

LE TDVM (TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ) EST REMPLACÉ PAR LE TAUX DE DISTRIBUTION.

Ce taux de distribution se calcule en divisant les dividendes bruts, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values réalisées) versés pendant l'année N par le prix de part au 1er janvier de l'année N. Ce calcul est valable pour les SCPI à capital variable. Pour les SCPI à capital fixe, l'ensemble est à diviser par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

Avant

Le Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) Division du dividende brut avant prélèvements versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

12,51 / 250 = 5,00 %

Après

Le Taux de Distribution correspond au rapport des dividendes bruts, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versés pendant l'année N, par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

12,51 / 250 = 5,00 %

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (RGI) S'AJOUTE AUX INDICATEURS DE PERFORMANCES.

Un nouvel indicateur de performance annuel : le "rendement global immobilier". Il permettra une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCI ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.

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 loué. Il est fait mention de la quote-part due aux indemnités compensatrices de loyers dans le TOF.

A l'initiative de la société de gestion, il peut être fait distinctement mention de la quote-part de loyers non recouvrés par rapport au total des loyers facturés au titre d'un exercice comptable. Le taux d'occupation financier est déterminé le dernier jour de chaque trimestre (30 mars, 31 juin, 30 septembre, 31 décembre). Cela prend en compte les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil échu.

Pour résumer, le taux d'occupation financier prend en compte : les locaux occupés, les locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse, les locaux vacants en restructuration. Ne sont pas considérés les actifs en construction dès lors qu'ils sont la propriété d'un tiers.

Taux d'occupation financier moyen 2022



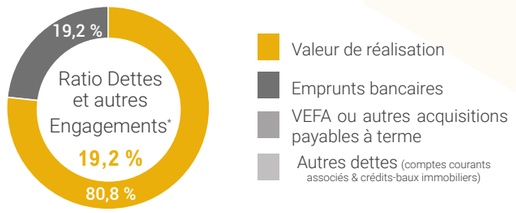
TOF

100,00 %	- Locaux occupés
0,00 %	- 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

RATIO DETTES **ET AUTRES ENGAGEMENTS**

Le ratio se présente de la manière suivante :

Dettes + engagements immobiliers/Actif Brut de la SCPI



INVESTISSEMENTS INDIRECTS **ET FRAIS**

Les sociétés de gestion, aux côtés de leurs experts comptables et commissaires aux comptes, s'engagent d'ici la publication des résultats 2022 à harmoniser la présentation de leurs comptes pour mieux retranscrire les effets des investissements indirects.

Par ailleurs, sur tout support commercial mentionnant les frais, les sociétés de gestion s'engagent à présenter l'ensemble des frais qui seront supportés par le souscripteur au profit de la société de gestion : frais de souscription, frais de gestion, frais de cession de parts, frais de cession et d'acquisition d'actifs, frais de suivi et pilotage de la réalisation des travaux et tout autre frais supplémentaire approuvé par l'assemblée générale.

UN ACTEUR IMMOBILIER **DE RÉFÉRENCE**



Depuis plus de 50 ans, AESTIAM propose aux investisseurs de nouvelles solutions d'épargne immobilière avec une seule préoccupation : la valorisation de votre épargne à moyen long terme et la pérennité de vos revenus.

Activement engagés auprès de nos clients, partenaires et locataires, nous mettons notre savoir-faire et notre maîtrise de la chaîne de valeur immobilière au service de toutes les ambitions patrimoniales.

1,2 Md€
d'actifs sous gestion

40
collaborateurs experts de l'immobilier

475 000
m² de surface gérée

18 000
clients, associés des SCPI

5 SCPI

près de **800**
locataires pour plus de 450 actifs

L'expérience et la qualité de gestion d'AESTIAM saluée à de nombreuses reprises par les experts :

DES SCPI COMPLÉMENTAIRES **ET PLEBISCITÉES**

Notre gamme de produits se distingue de manière significative du marché, dans l'optique d'optimiser et pérenniser votre épargne…

Aestiam Placement Pierre · Aestiam Cap' Hébergimmo · Aestiam Pierre Rendement · Pierrevenus · Le Patrimoine Foncier

Une communication riche et transparente !

"Pour une relation client réussie et durable, nous croyons à une approche fondée sur une communication régulière avec nos partenaires et associés. Nous multiplions les points de contact et les supports afin d'être au plus proche de vos besoins et à votre écoute ."

Mélissende **DEBARGE, Responsable Marketing & Communication**



MIEUX **VOUS ACCOMPAGNER**

Pour vous faciliter la vie et être au plus proche de votre épargne, **AESTIAM vous accompagne avec une gamme complète de services**.

Votre espace client vous permet notamment de consulter en temps réel votre patrimoine, d'accéder à vos informations et documents mais également de nous faire part de vos changements de situation. Il vous permet également de paramétrer l'ensemble de votre expérience avec AESTIAM, comme la dématérialisation des échanges et l'envoi par mail de vos documents (distribution, bulletins d'information, fiscalité, …).



Engagez-vous avec nous !

"Nous souhaitons favoriser la dématérialisation des envois afin de réduire notre impact envrionnemental, sans pour autant altérer la qualité, la régularité et la transparence de nos communications."

Somprathana **TRUONG, Responsable de la Relation Clients**



UN ACTEUR ENGAGÉ **À VOTRE SERVICE**

AESTIAM consolide sa volonté de développer un patrimoine immobilier plus résilient et plus sobre en termes de consommation énergétique : **une démarche ESG ambitieuse qui rejoint pleinement les intérêts des associés !**

Traduite par la signature « l'épargne immobilière engagée », notre stratégie repose sur la volonté d'offrir une performance long terme et vertueuse en assurant la résilience du patrimoine face aux aléas naturels. AESTIAM s'est dotée d'un **comité de pilotage de sa politique ESG**, au sein duquel sont abordés le suivi de la performance ESG des actifs, la cartographie des risques à l'échelle des actifs en passant par une veille réglementaire et sectorielle.

Au niveau de nos fonds, cela se traduit de façon concrète par l'instruction du label ISR. **La SCPI Aestiam Placement Pierre est ainsi labelisée ISR** depuis le mois de janvier 2023.





2

RAPPORT DE LA ***SOCIÉTÉ DE GESTION***

Le marché de l'Hôtellerie et du Séminaire a connu une très belle année 2022. Cette reprise se reflète dans les bons chiffres de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo avec une nette hausse du résultat comptable de près de 75 % par rapport à l'année dernière.

Le patrimoine de votre SCPI s'est valorisé par rapport à l'année 2021 de +1,27 % à périmètre constant. Cela est dû aux bonnes performances du secteurs (hausse du RevPar et du CA des exploitants Séminaire) mais aussi du fait de l'indexation positive des baux.

Cette année 2022 a été également l'occasion de renforcer la mutualisation ainsi que la diversification géographique avec l'allègement du portefeuille Néhô et la réorientation de votre SCPI vers l'Espagne, avec l'acquisition de deux hôtels situés à Saragosse et à Cadix, tout en diminuant le niveau d'endettement.

La distribution est restée prudente, tout en étant compétitive et permet à fin 2022 de constituer une réserve de Provisions pour Gros Entretiens (PGE) pour 115 k€ ainsi que du Report à Nouveau à hauteur de 68 jours.

Pierre BALLU

Gérant & Directeur du fund management



2022, UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR L'IMMOBILIER

LE MARCHÉ EN 2022

Pierre **BALLU**
Gérant & Directeur du fund management

I. LE GRAND RETOUR DE L'INFLATION ET LA HAUSSE DES TAUX

En 2022, les prix à la consommation ont augmenté en moyenne de 5,2 % en France, principalement en raison de la hausse des prix de l'énergie, des matières premières, de l'alimentation, ainsi que dans une moindre mesure des autres produits.

Plusieurs facteurs contribuent à cette forte inflation, notamment les tensions mondiales sur les approvisionnements, les matières premières et l'énergie, qui ont été exacerbées en Europe par la guerre en Ukraine.

En effet, pendant les confinements de 2020-2021, les restrictions considérables imposées aux chaînes de production mondiales ont eu peu d'impact sur les prix à la consommation. Dans certains cas, les prix ont même diminué, notamment pour l'essence, en raison d'une baisse de la demande. Cependant, les déséquilibres se sont manifestés lors de la réouverture des économies. La demande a augmenté dans les pays occidentaux, alors que la production, en particulier en Asie, restait parfois perturbée. Aux États-Unis, la demande de biens a été particulièrement forte grâce à un important soutien aux ménages, plus important que celui offert en Europe. Les prix mondiaux de l'énergie, des matières premières industrielles et alimentaires, ainsi que les prix du fret maritime ont alors fortement augmenté. Par la suite, début 2022, la guerre en Ukraine a accentué ces tensions, en particulier pour les denrées alimentaires et le gaz, surtout en Europe.

Bien que cette "inflation importée" ait eu un impact sur les prix intérieurs, les mesures prises par les autorités ont contribué à limiter son impact et cela ne signifie pas nécessairement le retour d'une dynamique de hausse de prix auto-entretenue.



Figure 1 - Source : INSEE

Face à la remontée de l'inflation, la BCE a décidé de procéder à une remontée progressive et successive de ses taux directeurs depuis le 27 juillet 2022. En effet, après 11 ans de baisse continue du taux de refinancement, qui était fixé à 0,0% depuis 2016, ce dernier s'établit désormais à 2,5% au 31 décembre 2022.

Une telle politique n'étant pas sans risques pour le système financier, les banques centrales vont devoir définir jusqu'où elles sont prêtes à relever leurs taux afin de maintenir l'inflation à un niveau « acceptable », sans dégrader l'activité économique.

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN FRANCE

Malgré un contexte de forte inflation et la fin de l'argent quasi-gratuit, le marché ne se trouve pas totalement à l'arrêt faute de liquidités. Au contraire, le marché de l'investissement se montre résilient et l'année 2022 se clôture avec 28,1 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise, soit +1,4% par rapport l'année 2021.

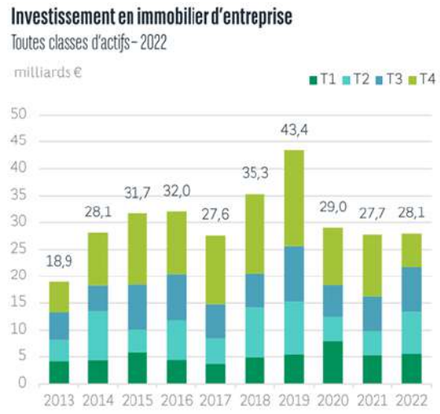


Figure 2 - Source : BNPP Real Estate

Cependant, un ralentissement du rythme d'investissement est constaté au 4ème trimestre après des volumes forts enregistrés au 2ème trimestre (7,8 milliards d'euros) et au 3ème trimestre (8,3 milliards d'euros). Ce ralentissement est principalement dû aux resserrements des conditions de financements après la hausse des taux d'intérêts. Il traduit également un décalage des attentes au niveau des prix entre vendeurs et acquéreurs.

Les nouvelles conditions macro-économiques, caractérisées par le retour de l'inflation et le durcissement de la politique monétaire, ont engendré une hausse de l'OAT 10 ans passant de 0,2% au 31/12/2021 à 3,1% au 31/12/2022. La compression de la prime de risque des actifs immobiliers, a pour conséquence, une décompression des taux de rendement « prime » sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers.

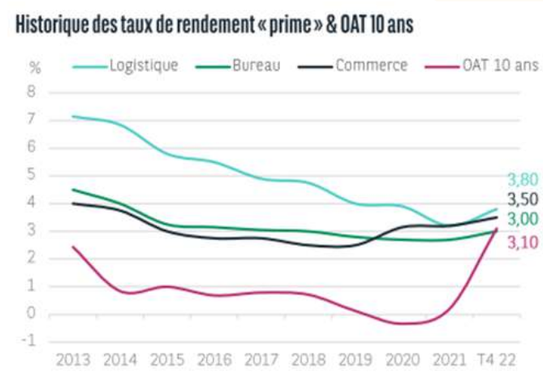


Figure 3 - Source : BNPP Real Estate

III. MARCHÉ IMMOBILIER : BUREAUX

1. Marché Bureaux – IDF

Au quatrième trimestre, le volume d'investissement en bureaux a subi une forte contraction, très impacté par l'évolution économique et financière, entraînant une troisième année consécutive de baisse avec moins de 14 milliards d'euros engagés en 2022.

Les investisseurs ont fait preuve d'une grande prudence, "flight to quality", ce qui s'est traduit par une concentration accrue sur Paris intra-muros, qui continue de représenter près de la moitié de l'activité.

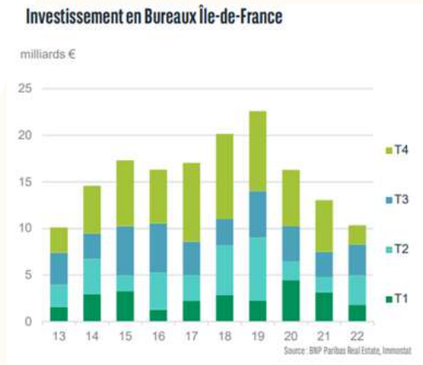


Figure 4 - Source : BNPP Real Estate

La demande placée, sur le marché Bureaux Ile-de-France, a connu une augmentation de 10% sur un an totalisant près de 2 108 300 m² placés, atteignant ainsi une performance proche de sa moyenne décennale.

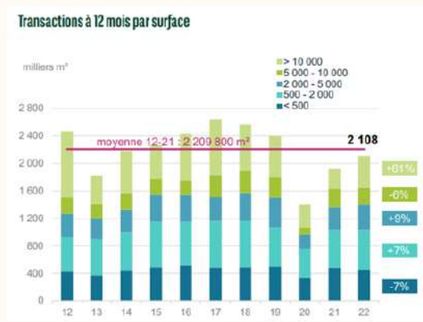


Figure 5 - Source : BNPP Real Estate

L'offre à un an, quant à elle, continue de grimper atteignant ainsi 6,0 millions de m² disponibles. Néanmoins, la situation est très contrastée entre les différents secteurs franciliens avec toujours une offre importante à la Défense, en Péri-Défense et sur les 1ères Couronnes et, à l'inverse, un manque d'offres significatif à Paris.

LE MARCHE IMMOBILIER **DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE**

Les valeurs locatives résistent et s'orientent à la hausse, principalement à Paris. Il faut, cependant, noter que les mesures d'accompagnement restent très élevées en Ile-de-France et avoisinent 23% en 2023.

2. Marché Bureaux – Régions

Les régions continuent de se positionner comme une alternative de plus en plus viable, avec des volumes près de 3,6 milliards d'euros, des volumes en ligne avec les niveaux d'activité enregistrés avant la pandémie.

D'une manière globale, la dynamique du marché de l'investissement tertiaire suit celle du marché locatif, qui donne la priorité à la centralité et à la qualité urbaine des localisations.

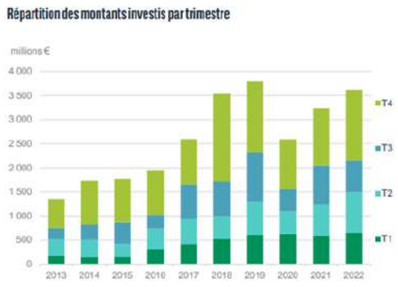


Figure 6 - Source : BNPP Real Estate

Le marché locatif des bureaux en régions enregistre près de 1,9 millions de m² placés, soit une hausse de 5% sur un an, se rapprochant ainsi du record historique de 2019 et atteignant un niveau nettement supérieur à la moyenne décennale (+22%).

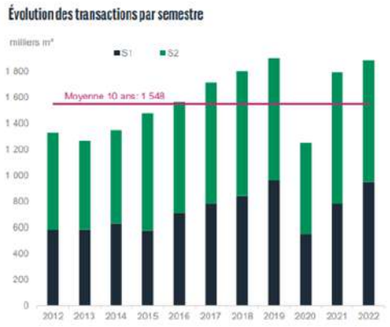


Figure 7 - Source : BNPP Real Estate

Le volume des grandes surfaces (>5 000 m²) est resté stable, tandis que le segment des moyennes surfaces (1000-5000 m²) a connu une dynamique solide. Néanmoins, il faut noter que le marché reste porté par les petites surfaces de moins de 1 000 m², qui représentent 52% du volume total.

De plus, l'offre disponible à un an s'élève à 2,4 millions de m², soit en baisse de 5% sur un an par rapport à la même période. Avec une offre qui s'oriente à la baisse et une demande placée largement au-dessus de la moyenne décennale, la plupart des grandes villes demeurent attractives en matière d'investissements dans cette classe d'actif.

IV. MARCHÉ IMMOBILIER : COMMERCE

L'année 2022 a été marquée par une hausse significative des volumes d'investissements en commerce avec 5,6 milliards d'euros investis, soit une hausse de +76% sur un an. 2022 se positionne ainsi comme la 3ème meilleure année de la décennie en matière d'investissements dans cette classe d'actif.

Cependant, un ralentissement est observé au cours du 4ème trimestre avec seulement 0,9 milliards d'euros engagés. Le commerce concentre près de 20% des montants investis en 2022 en immobilier d'entreprise, dépassant ainsi le niveau d'avant crise (17% en moyenne sur les 10 dernières années).

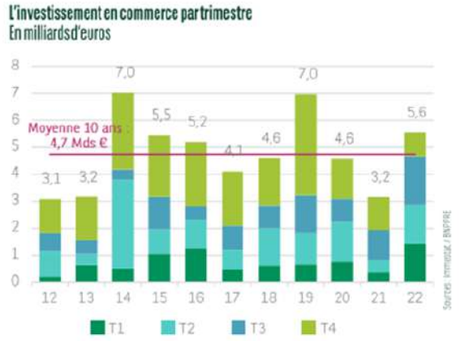


Figure 8 - Source : BNPP Real Estate

Les actifs à dominante alimentaire sont toujours très appréciés et recherchés par les investisseurs, représentant 13% des volumes.

D'une manière globale, le commerce de périphérie demeure la catégorie d'investissement la plus importante, représentant la plus grande part des investissements. Le commerce de centre-ville représente, quant à lui, 35% des montants investis.

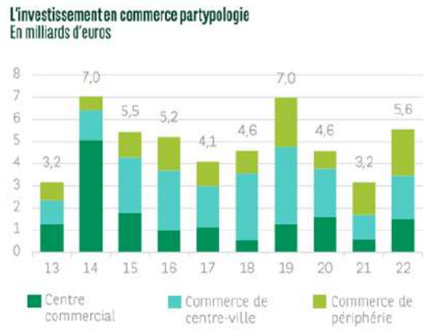


Figure 9 - Source : BNPP Real Estate

En raison de l'augmentation du taux de l'OAT 10 ans au 4ème trimestre et la compression de la prime de risque pour les actifs immobiliers, les taux de rendement «prime» de cette classe d'actif se sont également décompressés. Néanmoins, cette catégorie d'actifs reste très attrayante, pour les investisseurs, grâce à ses taux de rendement élevés.

V. MARCHÉ IMMOBILIER : HÔTEL

1. Performances

L'année 2022 a été marquée par de très belles performances du marché hôtelier français. En effet, le prix moyen en France est en hausse de +14,3% par rapport à la dernière année de référence (2019).

D'autre part, le taux d'occupation poursuit sa tendance à la hausse (+20,3 points par rapport à 2021), se rapprochant ainsi de son niveau d'avant la crise sanitaire (-4,4 points).

De ce fait, le RevPar est en augmentation et affiche une progression de +84,8% sur un an, dépassant ainsi son niveau de 2019 (+7,0%).

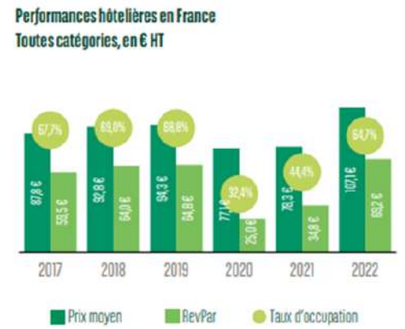


Figure 10 - Source : BNPP Real Estate

Sous réserve d'une amélioration de la situation géopolitique et de ses conséquences sur l'économie, cette tendance haussière pourrait se maintenir dans les mois à venir grâce au retour des clients d'affaires et à l'organisation de nombreux événements, tels que la Coupe du Monde de Rugby et les Jeux Olympiques 2024.

2. Investissements

En 2022, l'investissement dans le secteur de l'hôtellerie s'est élevé à 2,1 milliards d'euros, ce qui représente une croissance de +83% sur un an.

Au cours du quatrième trimestre, la dynamique positive des investissements entamée en début d'année s'est poursuivie, avec 580 millions d'euros investis, ce qui représente une augmentation de +44% sur un an et +16% par rapport à 2019. Cette dynamique des investissements a permis au marché français de dépasser sa moyenne quinquennale (+43%).

Les régions ont, une nouvelle fois, été très attractives et représentent plus de 60% du volume global des investissements.

Cette performance témoigne le retour d'intérêt des investisseurs pour cette catégorie d'actifs.

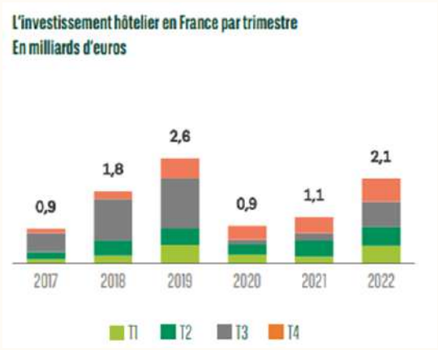


Figure 11 - Source : BNPP Real Estate

L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES
AU 31/12/2022

	Global	Par part
Capital souscrit	64 400 400 €	200,00 €
Nombre de parts	322 002	
Nombre d'associés	1 687	
Valeur vénale / Expertise	85 552 410 €	265,69 €
Valeur de réalisation	71 198 034 €	221,11 €
Valeur de reconstitution	87 424 157 €	271,50 €
Prix de souscription		250,00 €
Capitalisation *(basée sur le prix de souscription au 31/12)*	80 500 500 €	
Prix de souscription moyen pondéré		250,00 €
Prix de retrait		225,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2022 (1)		197,20 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2022 (2)		114,41 €
Bénéfice (3)	4 628 867 €	14,38 €
Distribution de dividende brute 2022 (3)	4 028 246 €	12,51 €
Report à nouveau *(après affectation du résultat 2022)*	745 939 €	2,32 €
Surface en m²	35 406 m²	
Nombre de lignes du patrimoine	12	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM *(incluant les franchises)*	100 %	
Taux d'occupation physique	100 %	
Rendement global immobilier (4)	7,80 %	
Taux de distribution 2022 *(méthode ASPIM)*	5,00 %	
Taux de Rendement Interne (TRI) (5) 5 ans	1,22 %	
TRI 7 ans	2,97 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2022 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 87,64 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2022 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 50,85 %

(3) Base de 322 002 parts en jouissance sur toute l'année.

(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) Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

MARCHÉ DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

Historique

La société Aestiam Cap'Hébergimmo a été constituée le 15 Mai 2013 sous le nom de Foncia Cap'Immo et sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

À la constitution de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, le capital social initial a été fixé à la somme de huit cent vingt cinq mille (825 000) euros, divisé en quatre mille cent vingt cinq (4 125) parts de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune assortie d'une prime d'émission unitaire de trente (30) euros.

Cette prime d'émission a notamment pour but de couvrir les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissements.

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2020 ont décidé de porter le capital plafond à 160 000 000 € soit 800.000 parts de 200 € de nominal.

Le capital au 31 décembre 2022 est de 64 400 400 €. Il est divisé en 322 002 parts de 200 € de nominal. Le capital est réparti entre 1 687 associés, les parts étant détenues à hauteur de 45 % par des personnes physiques et 55 % par des personnes morales.

Évolution du capital sur les 5 dernières années

Date de création : 15/05/2013			Nominal de la part : 200 €			
Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux collectés nets sur l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
2018	51 447 000 €	18 864 290 €	257 235	1 216	1 607 035 €	265 €
2019	58 380 800 €	9 187 285 €	291 904	1 495	1 397 902 €	265 €
2020	64 400 400 €	7 975 970 €	322 002	1 662	743 550 €	265 €
2021	64 400 400 €	- €	322 002	1 668	34 106 €	250 €
2022	64 400 400 €	- €	322 002	1 687	57 711 €	250 €

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2022, le prix de souscription était fixé à :

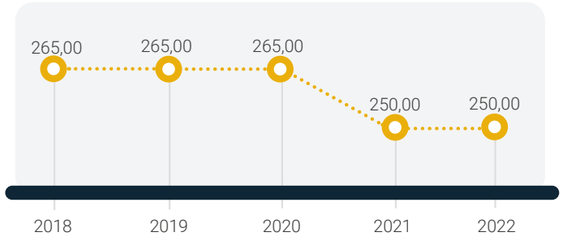
du 1er Janvier au 31 Décembre 2022

Valeur nominale	200,00 €
Prime d'émission	50,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION	**250,00 €**

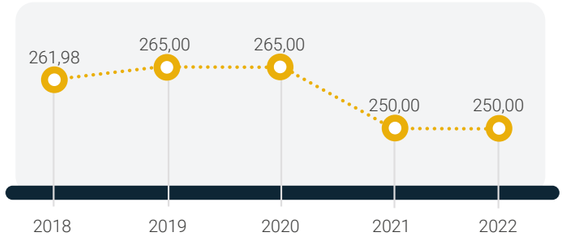
Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années					
	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	265,00 à compter du 01/08/18	265,00	265,00	250,00	250,00
Prix de souscription net acquéreur au 1er janvier	260,00			265,00	
Variation du prix de souscription	-	-	- 5,66 %	-	
Variation	- 5,66 %				
Prix moyen pondéré de la part	261,98	265,00	265,00	250,00	250,00
Variation de prix moyen pondéré*	+ 1,15 %	-	- 5,66 %	-	
Variation totale	- 4,57 %				

** Déterminé par la division de l'écart entre le prix moyen de l'année n et le prix moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1*

Prix de souscription net acquéreur au 31/12 (en €)



Prix moyen pondéré de la part (en €)



III. CONDITIONS DE RETRAIT DES PARTS

Lorsqu'un associé souhaite se retirer partiellement ou totalement de la société, deux solutions s'offrent à lui :

1.Retrait avec intervention de la société de gestion

La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées sont annulées.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des transferts.

L'inscription de la transaction sur le registre des transferts est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

Conformément à l'article 9 des statuts :

- **Il existe des demandes de souscription** pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur :

- 01/01/22 au 30/06/22 : prix de souscription en vigueur de 250 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 8 % TTI soit 20,00 € TTI et de 0,5 % HT (0,6 % TTC pour un taux de TVA à 20 %), soit 1,50 € TTC, soit une valeur de retrait de 228,50 € par part.

- 01/07/22 au 31/12/22 : prix de souscription en vigueur de 250 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 10 % HT soit 25,00 € HT, soit une valeur de retrait de 225,00 € par part.

- Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur de réalisation est calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine, arrêtés au 31 décembre de l'exercice.

- Soit il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreur 12 mois après leur inscription conformément à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10 % des parts :

- information de l'AMF par la société de gestion ;

- convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L214-114 du Code Monétaire et Financier.

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.

2. La cession sans intervention de la société de gestion

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur.

Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce, quel que soit le nombre de parts cédées.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 SD de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo dont le montant correspond aux frais de dossier ; et du formulaire 2048 M-SD "déclaration de plus-values sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière" s'il y a lieu.

3. Mise en place d'un fonds de remboursement

Conformément à la 11ème résolution de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022, la Société de Gestion a reçu l'autorisation de créer un fonds de remboursement et de le doter par tranches de 300 000 euros, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 600 000 €.

Au tire de l'excercice 2022, le fonds de remboursement a été doté à hauteur de 300 000 €.

Lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'année 2022, une résolution vous est proposée afin de reprendre la dotation non utilisée.

IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2022, il a été enregistré la souscription de 2 359 parts au nominal de 200 € et le retrait de 2 359 parts.

Au 31 décembre 2022, il y a 6 353 parts concernés par des demandes de retrait non satisfaites.

Évolution des conditions de retrait sur les 5 dernières années			
Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2018	160	0,08 %	-
2019	27 391*	10,65 %	-
2020	2 912	1,00 %	6 527
2021	1 605	0,50 %	5 868
2022	2 359	0,73 %	6 353

** Foncia détenant 27 000 parts a cédé 100 % de ses parts au cours de l'année 2019*

PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo se compose au 31 décembre 2022 de 12 actifs immobiliers représentant une surface totale de 35 406 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 85 169 312 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2022 à 85 552 410 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2022, c'est-à-dire sans tenir compte de la cession détaillée au point II ci-après la valeur du patrimoine de la société ressort à 77 847 410 € en 2022 contre 76 867 900 € en 2021, faisant ainsi apparaître une revalorisation de 1,27 %.

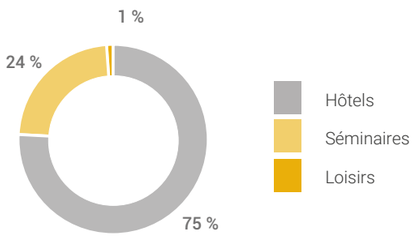
Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 6,90 % ou 7,50 % (selon la taxe régionale), 12,50 % pour la Belgique, 6,00 % pour l'Allemagne et 9,70 % pour l'Espagne de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

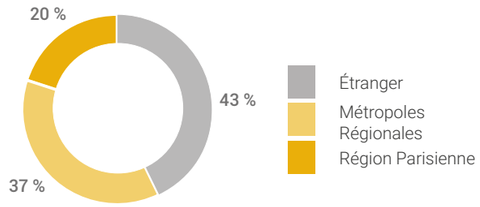
Répartition du patrimoine
en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)

	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	Total
HÔTEL		31 940 000 € 37 %	31 619 410 € 38 %	63 559 410 € 75 %
SEMINAIRES	16 454 000 € 19 %		4 300 000 € 5 %	20 754 000 € 24 %
LOISIRS	1 239 000 € 1 %			1 239 000 € 1 %
TOTAL	17 693 000 € 20 %	31 940 000 € 37 %	35 919 410 € 43 %	85 552 410 € 100 %

Répartition sectorielle



Répartition géographique



RÉPARTITION DE NOS ACTIFS

75 %
Hôtellerie

24 %
Séminaires

1 %
Loisirs

Cap sur la Zone Euro et l'hébergement multimodal !

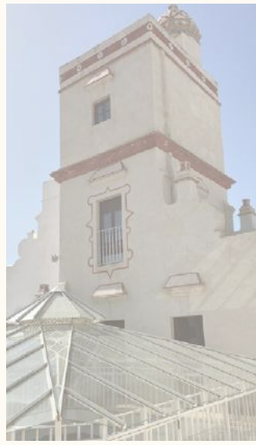
"Afin de refléter et anticiper les évolutions du secteur, Aestiam Cap'Hébergimmo a confirmé l'élargissement de ses cibles d'acquisitions à l'hébergement multimodal (enseignement, loisirs, crèches, EHPAD, maison de retraite, santé, Co-Living, Résidence Seniors, résidences étudiantes, résidences gérées), ainsi que son périmètre géographique vers la zone Euro, une zone particulièrement dynamique pour le tourisme."

Lionel **LEMARIE, Directeur du Développement**









Etranger
43 %

Métropoles Régionales
37 %

Région Parisienne
20 %







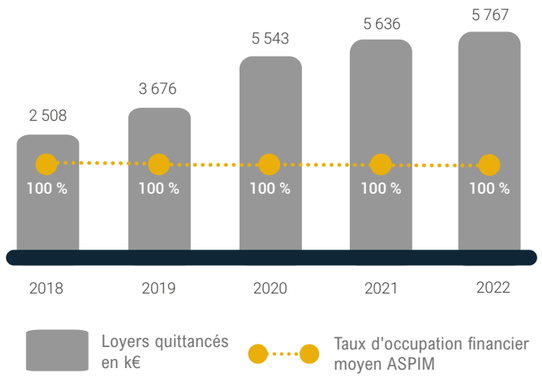
Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Loyers théoriques 100%	2 508 307	3 676 264	5 543 480	5 636 264	5 766 770
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	2 508 307	3 676 264	5 543 480	5 636 264	5 766 770
Variation		+ 46,56 %	+ 50,79 %	+ 1,67 %	+ 2,32 %
Franchise Covid-19	-	-	- 3 868 964	- 1 055 513	- 1 172 022
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2021 et 2022				
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2021*	100 %	92,25 %	93,64 %	39,26 %
2022	100 %	100 %	100 %	100 %

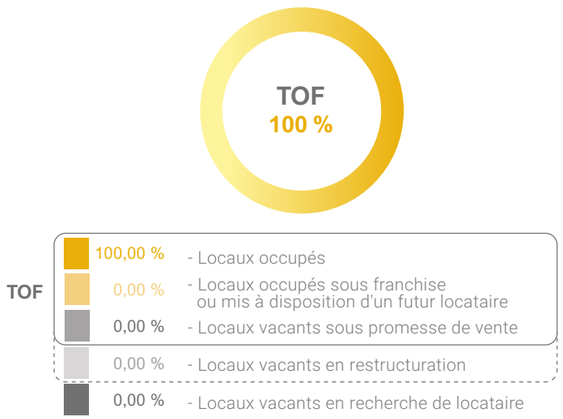
*la différence des chiffres avec ceux publiés dans le rapport annuel de 2021 sont liées au changement de la méthode de calul du taux d'occupation par l'ASPIM.

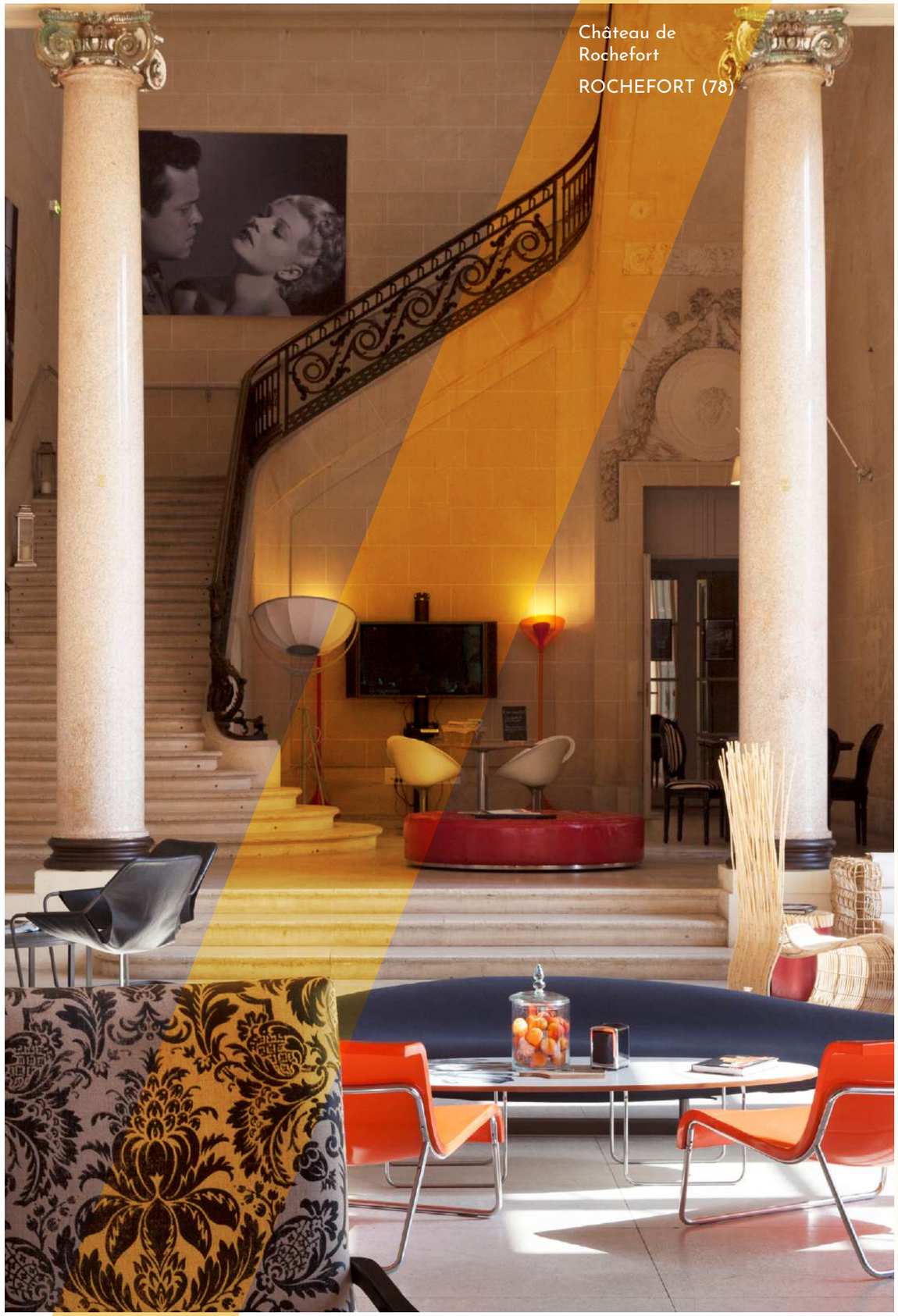
Au 31 décembre 2022, il n'y a aucune surface libre sur les 35 406 m² consituant le patrimoine de la SCPI.

Évolution annuelle des loyers quittances & du taux d'occupation financier



Taux d'occupation financier moyen 2022







CAP AU SUD

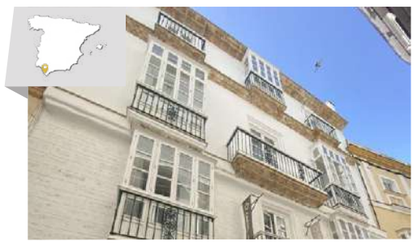
NOS ACQUISITIONS EN 2022

Frédérique **FAUCONNIER**
Directrice des investissements et des arbitrages

III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

1. ACQUISITIONS

2 acquisitions réalisées lors de l'exercice 2022 :				
Date	Adresse	Surface	Typologie	Montant en M€ droits & frais inclus
20/12/2022	Obispo de Urqnaoma 15 CADIZ (Espagne)	35 chambres	Hôtel	3,74 M€
22/12/2022	Avenue de la Jota 2 ZARAGOSSE (Espagne)	95 chambres	Hôtel	4,28 M€
			TOTAL	**8,02 M€**



Obispo de Urqnaoma | CADIZ (Espagne)

Implanté dans un palais néoclassique du 18ème siècle entièrement restructuré en 2020, dans le quartier historique de San Juan, l'un des plus anciens de la ville, cet hôtel à l'architecture remarquable bénéficie d'un emplacement idéal à quelques minutes à pied des principales attractions touristiques telle que la cathédrale ou la Plaza de las Flores ainsi que des plages de Caleta et de Santa Maria.



Avenue de la Jota 2 | ZARAGOSSE (Espagne)

L'hôtel, qui comprend 95 chambres, est localisé à Saragosse, 5e ville d'Espagne et nœud stratégique entre le centre de l'Espagne, Madrid et Barcelone. Proche de l'autoroute A-2 qui relie Madrid et Barcelone, il est facilement accessible en voiture et se situe à 15 minutes de l'aéroport et de la gare. L'établissement, livré en 2015, est exploité par le groupe B&B, dans le cadre d'un bail de 30 ans dont 20 ans ferme. Il accueille une clientèle à la fois d'affaires et touristique.

2. CESSIONS

8 cessions réalisées lors de l'exercice 2022 :				
Cédé le	Adresse	Surface	Typologie	Montant en € net vendeur
15/12/2022	Bois de Coulange AMNEVILLE LES THERMES (57)	1 208 m²	Hôtel	2 200 000 €
15/12/2022	1 bis rue des Frères Lumières COLMAR (68)	920 m²	Hôtel	2 660 000 €
15/12/2022	26 rue des Métiers COLMAR (68)	1 574 m²	Hôtel	1 960 000 €
15/12/2022	10 rue Joseph Graff HOLTZHEIM (67)	1 090 m²	Hôtel	1 380 000 €
15/12/2022	13 bis rue de la Griotte KINGERSHEIM (68)	953 m²	Hôtel	1 300 000 €
15/12/2022	4 rue Thomas Edison MUNDOLSHEIM (67)	1 021 m²	Hôtel	1 600 000 €
15/12/2022	45 avenue du Général Patton SAINT AVOLD (57)	1 318 m²	Hôtel	1 500 000 €
15/12/2022	ZI Ile Napoleon SAUSHEIM (68)	698 m²	Hôtel	1 280 000 €
			TOTAL	**13 880 000 €**







CAP AU SUD, AESTIAM S'OUVRE À L'EUROPE !

Depuis 13 ans, l'INSEEC occupe des locaux d'en[illegible]000 m² situés au 27 avenue Claude Vellefaux dans le 10ème arrondissement de Paris, propriété de la [illegible] Patrimoine Foncier. Dans le cadre de ce partenariat, et du souhait d'extension sur 3 000 m² suppl[illegible]és, Le Patrimoine Foncier a lancé la restructuration du bâtiment voisin, au 29-31 de la même avenue. Le bâtiment a fait l'objet d'une mise en conformité pour transformation en ERP Formation.

Le chantier est terminé et la réception des locaux, au design industriel, a eu lieu le 1er mars 2022.

RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 4 628 867 € soit 14,38 € par part pour 322 002 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 12,51 € par part en 2022 pour une part en jouissance sur l'année entière, étant précisé qu'il a été déduit un acompte d'impôt sur les revenus allemands, belges et espagnols versés pour votre compte à savoir 0,42 € par part.

Ainsi, une dotation de 600 621 € sera effectuée sur le report à nouveau, après affectation du résultat 2022.

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2022 à la somme de 745 939 €, soit 2,32 € par part sur une base de 322 002 parts au 31 décembre 2022.

Répartition du résultat de l'exercice sur 2022	
Résultat de l'exercice 2022	4 628 867 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2021	145 318 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	0 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	**4 774 185 €**
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 12,51 € par part en jouissance sur l'année entière	
Soit un total de dividendes versés proposé pour 2022	**- 4 028 246 €**
Report à nouveau après affectation du résultat	745 939 €

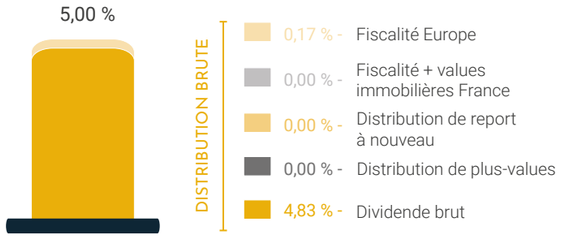
Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende	12,36	12,48	3,87	8,76	12,51***
TDVM*	4,72 %	4,71 %	1,46 %	3,50 %	
TD**				3,31 %	5,00 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	261,98	265,00	265,00	250,00	250,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	0,43	0,21	0,43	0,45	2,32

* Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N.

** Taux de distribution de la SCPI (depuis le 1er janvier 2022, il remplace le TDVM) : 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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

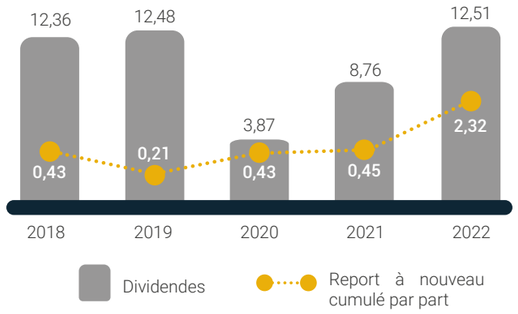
*** dont 0,42 € d'impôt étranger prélevé sur les loyers des immeubles situés à l'étranger. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

Taux de distribution



	par part en €
Acompte courant	12,51 €
Fiscalité Europe	0,42 €
Acompte versé	**12,09 €**
Distribution de plus-values	- €
Fiscalité + values immobilières France	- €

Évolution du dividende & du report à nouveau (en € par part)



Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années	2018		2019		2020		2021		2022	
Les éléments de l'exercice 2022 sont établis pour 322 002 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
Produits										
Recettes locatives brutes	12,11	99,66%	14,12	99,89%	5,40	99,80%	14,24	99,98%	14,27	99,99%
Produits financiers avant prélèvements	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,04	0,34%	0,01	0,11%	0,01	0,20%	0,00	0,02%	0,00	0,01%
TOTAL PRODUITS	**12,15**	**100 %**	**14,13**	**100 %**	**5,41**	**100 %**	**14,24**	**100%**	**14,27**	**100%**
Charges										
Charges externes										
Commission de gestion	0,78	6,40%	0,88	6,22%	0,35	6,42%	0,72	5,04%	1,03	7,19%
Autres frais de gestion	0,45	3,70%	0,74	5,19%	0,99	18,26%	1,06	7,43%	1,27	8,92%
Entretien du patrimoine	0,02	0,16%	-0,01	-0,05%	0,00	0,06%	0,00	0,02%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,07	0,46%	0,15	1,06%
SOUS TOTAL	**1,25**	**10,27%**	**1,61**	**11,36%**	**1,34**	**24,75%**	**1,84**	**12,94%**	**2,45**	**17,17%**
Autres charges										
Amortissements nets du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,09	0,65%	0,06	0,44%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,13	2,41%	3,52	24,70%	-2,62	-18,33%
SOUS TOTAL	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00%**	**0,13**	**2,41%**	**3,61**	**25,35%**	**-2,55**	**-17,90%**
TOTAL CHARGES	**1,25**	**10,27%**	**1,61**	**11,36%**	**1,47**	**27,16%**	**5,45**	**38,30%**	**-0,10**	**-0,73%**
RÉSULTAT COURANT	**10,91**	**89,72%**	**12,52**	**88,63%**	**3,94**	**72,83%**	**8,79**	**61,70%**	**14,38**	**100,73%**
Report à nouveau	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,43	3,00%	0,45	3,16%
Variation du report à nouveau	1,19	9,79%	-1,12	-7,87%	-0,18	-3,34%	0,21	1,51%	0,02	0,17%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4,64	32,52%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	**12,36**	**101,64%**	**12,48**	**88,30%**	**3,87**	**71,58%**	**8,76**	**61,54%**	**12,51**	**87,66%**
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	**12,36**	**101,64%**	**12,48**	**88,30%**	**3,87**	**71,58%**	**8,76**	**61,54%**	**12,51**	**87,66%**

Emploi des fonds (en K€)	Total au 31/12/2021	Variation 2022	Total au 31/12/2022
+ Fonds collectés	**82 260**	**0**	**82 260**
+ Cession d'immeubles	**-**	**13 694**	**13 694**
+ Emprunts	**21 000**	**-**	**21 000**
- Reconstitution R.A.N	-236	0	-236
- Commissions de souscription	-6 950	-	-6 950
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	-89 664	-7 705	-97 369
- Frais d'acquisition	-6 137	-239	-6 376
- Frais bancaires	-215	-22	-238
Somme restant à investir	**57**	**5 728**	**5 785**

Évaluation du patrimoine de la société (en €)					
Valeur de la société en	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Capitaux propres au 31 décembre	57 731 557 224,43	65 040 053 222,81	68 985 793 214,24	68 866 068 213,87	70 699 936 219,56
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	50 640 540 196,86	68 061 000 233,16	87 521 700 271,80	89 959 900 279,38	85 552 410 265,69
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	59 364 457 230,78	69 610 035 238,47	66 908 181 207,79	69 256 656 215,08	71 198 034 221,11
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	68 705 481 267,09	81 112 728 277,87	81 158 474 252,04	83 863 723 260,44	87 424 157 271,50

Toutes les valeurs en gris figurant dans ce tableau sont les valeurs en €/part.

	Article D.441 I.1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					-					121
Montant total des factures concernées HT (en K€)	-	-	-	-	-	142	222	-	2 653	3 017
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						2,3%	3,6%	0,0%	42,7%	48,6%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre de factures exclues	N/A					N/A				
Nombre total des factures exclues	N/A					N/A				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)										
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs					Paiement à réception des factures par le client				

TRÉSORERIE

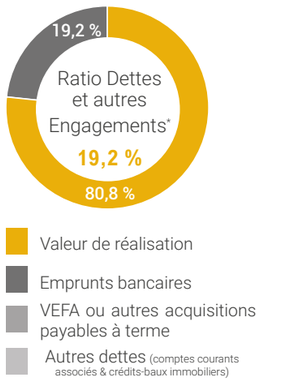
Au 31 décembre 2022, elle s'établit à 7 976 432 € et intègre la distribution du 4ème trimestre 2022, qui s'élève à 1 072 268 €.

Par ailleurs, la SCPI dispose d'une capacité d'emprunt de 10 M€ auprès de la Banque Palatine et de 11 M€ auprès de la Caisse d'Epargne, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté à hauteur de 21 M€ sur la majeure partie de l'exercice 2022.

Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est autorisée, conformément à la 5ème résolution approuvée en Assemblée Générale du 23 juin 2022 à contracter des emprunts, assumer des dettes et pricéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % maximum de la capitalisation de la SCPI, etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 35 % de la capitalisation de la SCPI.

Nous allons lors de la présente Assemblée, vous proposer de renouveler cette autorisation.



**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*



RÉGIME FISCAL DES REVENUS

Conformément à l'article 8 du Code Général des Impôts, les SCPI sont dotées de la transparence fiscale entraînant l'imposition entre les mains des associés.

Ainsi, les associés déclarent leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo comprennent :

Les revenus fonciers, qu'ils soient de source française, allemande (depuis 2016), belge (depuis 2020) ou espagnols (depuis 2022) sont issus des loyers provenant de la location des immeubles, après imputation de diverses charges tels que les frais de gérance, les charges d'intérêt d'emprunt et l'imposition foncière.

En vertu de la Convention fiscale franco-allemande du 21 juillet 1959, les revenus locatifs perçus d'Allemagne par la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale française. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt.

Par ailleurs, en vertu de la Convention fiscale franco-belge du 26 décembre 1964, les revenus locatifs perçus de Belgique par la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Belgique. Néanmoins, ces revenus doivent faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale française. Dès lors, afin d'éviter la double imposition, le montant de l'impôt payé en Belgique sera imputé sur le montant de l'impôt sur le revenu français.

Enfin, en vertu de la Convention fiscale franco-espagnole du 10 octobre 1995, les revenus locatifs perçus en Espagne par la SCPI Aestiam Cap'Hebergimmo ainsi que les plus-values de cession des biens immobiliers réalisées sont imposables en Espagne. Néanmoins, ces revenus doivent faire l'objet d'une déclaration à l'administration fiscale française. Afin d'éviter la double imposition, en vertu de l'article 245 (1) a) i), la convention prévoit l'octroi, en France, d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français afférent aux revenus locatifs de source espagnole. Pour les plus-values, l'article 24 (1) a) ii) de la convention, prévoit l'octroi, en France, d'un crédit d'impôt égal à l'impôt espagnol afférent aux plus-values de source espagnole et imputable sur l'impôt français applicable à ces plus-values.

Les revenus financiers, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. Depuis le 1er janvier 2018, s'applique un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % incluant à la fois les prélèvements sociaux de 17,2 % et l'imposition sur le revenu de 12,8 %. Ainsi, les revenus financiers mobiliers font l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % à titre d'acompte de l'impôt sur le revenu.

Les plus-values de cession qui découlent de la revente des parts par un associé, sont soumises à une imposition forfaitaire. Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières, l'abattement par durée de détention est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au-delà d'un délai de détention de vingt-deux ans. Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières, l'abattement par durée de détention est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième année ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au-delà d'un délai de détention de trente ans.

Les plus-values de cession pour un montant supérieur à 50 000 €, sont soumises à une taxation forfaitaire supplémentaire en application de l'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts.

L'impôt sur la fortune immobilière : Conformément à la loi de finance pour 2018 n°2017-1837, adoptée le 30 décembre 2017 et publiée au JO le 31 décembre suivant, l'impôt sur la fortune (ISF) est supprimé. Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) s'applique et grève les biens et droits immobiliers détenus en France et/ou à l'étranger selon la résidence fiscale du contribuable. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de ce nouvel impôt.

Au visa de l'article 964 du Code général des impôts (CGI), sont soumises à cet impôt :

- **Résident** : Les personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France, à raison de leurs actifs mentionnés à l'article 965 du CGI situés en France ou hors de France ;
- **Non Résident** : Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France, à raison des biens et droits immobiliers mentionnés au 1° de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2° du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2022				
En k€	Français	Allemand	Espagne	Belgique
Revenu brut	2 909	366	14	1 641
Charges déductibles	-578	-106	-0	-1
Intérêts d'emprunt	-248	-	-	-
Revenu net	2 082	260	13	1 639
Soit par part en pleine jouissance (en €)	6,47	0,81	0,04	5,09
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	12,41			
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,13	-0,01	1,51

Revenus financier 2022	
Revenu global	**0,00 €**
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

II. PERSONNES MORALES

en k€	2022
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	4 629
Réintégrations	385
Déductions	-3 538
Plus value de cessions	1 494
Résultat fiscal	**2 970**
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	9,22
Résultat foncier de source allemande	0,81
Impôt redevable en Allemagne	0,13
Résultat foncier de source espagnole	0,04
Impôt acquitté en Espagne	-0,01
Résultat foncier de source Belge	5,09
Impôt redevable en Belgique	1,51

Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) (1)	10,79	12,09	3,05	5,35	6,47
Produits financiers brut	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) (1)	1,92	1,91	0,13	4,87	9,22
(1) Revenus fonciers de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	1,70	0,90	0,06	0,81	0,81
Impôt redevable en Allemagne	0,36	0,18	0,01	0,13	0,13
(1) Revenus fonciers de source espagnol ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français					0,04
Impôt acquitté en Espagne					- 0,01
(1) Revenus fonciers de source belge	-	-	0,77	2,38	5,09
Impôt redevable en Belgique	-	-	0,23	0,71	1,51

COMPTES DE L'EXERCICE
AU 31/12/2022

3



LOTISSEMENT
BATON ROUGE
33470 GUJAN
MESTRAS



UN CONTRÔLE FINANCIER **FIABLE ET TRANSPARENT**

Alexandre **PITOISET**
Directeur administratif et financier

TABLE **DES MATIÈRES**

INTRODUCTION 32

ÉTAT DU PATRIMOINE 34

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 35

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 36

ANNEXES 37

DÉTAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE 42

DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT 44

PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC-2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI. Les états financiers et leurs annexes sont présentés en kiloeuros ("K€"), avec arrondi au kiloeuro près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états ou pour certains totaux.

L'ÉTAT DU PATRIMOINE

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

LE COMPTE DE RÉSULTAT

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

État du patrimoine au 31 décembre 2022

en k€	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-		-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-		-	-
Terrains et constructions locatives	85 169	85 552	89 664	89 960
Immobilisations en cours	-		-	
Autres immobilisations	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-115		-95	
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	**85 054**	**85 552**	**89 569**	**89 960**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF C	-	-	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC	-	-	-	-
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	**-**	**-**	**-**	**-**
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	-	-	-	-
Dépréc. immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 367	3 367	2 672	2 672
Autres créances	417	417	93	93
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	300	300	-	-
Autres disponibilités	7 976	7 976	2 396	2 396
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**12 060**	**12 060**	**5 162**	**5 162**
Passifs d'exploitation				
Dettes financières	-21 433	-21 433	-21 326	-21 326
Dettes d'exploitation	-2 305	-2 305	-945	-945
Dettes diverses	-2 358	-2 358	-2 422	-2 422
Provisions pour risques et charges	-330	-330	-1 172	-1 172
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**-26 427**	**-26 427**	**-25 865**	**-25 865**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	12	12	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	**12**	**12**	**-**	**-**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**70 700**		**68 866**	
Valeur estimée du patrimoine		**71 198**		**69 257**

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2022

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	71 079	-	472	71 551
Capital remboursé	-6 679	-	-472	-7 151
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	19 988	-	118	20 106
Primes d'émission remboursée	-2 128	-	-118	-2 246
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-13 540	-	-261	-13 801
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	1 494	1 494
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	138	8	-0	145
Résultat de l'exercice	2 827	-2 827	4 629	4 629
Acomptes sur distribution	-2 819	2 819	-4 028	-4 028
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	**68 866**	**-**	**1 834**	**70 700**

Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2022		
en k€	31/12/2022	31/12/2021
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 767	5 636
Loyers incidence Covid	-1 172	-1 056
Charges refacturées	444	467
Produits annexes	1	0
Reprise de provision pour gros entretien	30	1
Transfert de charges immobilières	12	-
TOTAL I (produits immobiliers)	**5 082**	**5 049**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-444	-467
Travaux de gros entretien	-	-1
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-16	-2
Dotation aux provisions pour gros entretien	-50	-31
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-33	-19
TOTAL II (charges immobilières)	**-543**	**-520**
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	**4 539**	**4 529**
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	1 172	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	40
Transferts de charges d'exploitation	319	161
TOTAL I (produits d'exploitation)	**1 491**	**202**
Charges d'exploitation de la société		
Commissions de la société de gestion	-330	-231
Charges d'exploitation de la société	-158	-125
Charges prélevées sur capitaux propres	-319	-161
Diverses charges d'exploitation		
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-330	-1 172
Dépréciation des créances douteuses	-	-
TOTAL II (charges d'exploitation)	**-1 137**	**-1 689**
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	**354**	**-1 487**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (produits financiers)	**-**	**-**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-264	-215
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	**-264**	**-215**
Résultat financier C = (I+II)	**-264**	**-215**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	1
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
TOTAL I (produits exceptionnels)	**-**	**1**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	**-**	**-**
Résultat exceptionnel D = (I+II)	**-**	**1**
Résultat net (A+B+C+D)	**4 629**	**2 827**

ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 décembre 2022 dont le total est de 70 700 K€ dégageant un bénéfice de 4 629 K€.

- L'annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- Le sommaire étant un des éléments de l'annexe, l'indication «non applicable» est une information en elle-même.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Évaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	Non applicable
2.4 État des provisions	PRODUITE
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	PRODUITE
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	Non applicable
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	PRODUITE
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	PRODUITE
3.11 Engagements hors bilan	PRODUITE
3.12 Information complémentaire	PRODUITE
3.13 Expertise des immeubles	PRODUITE
3.14 Augmentation de capital	PRODUITE
3.15 Evènements significatifs	PRODUITE

I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1.1 Modes et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Conformément aux dispositions du CRC N° 2004-6 applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes :

A- Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût de l'immeuble ou de la partie d'immeuble.

La valeur estimée du patrimoine figurant dans l'état du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

B- Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés. Ils ne sont plus étalés.

C- Commissions versées à la société de gestion :

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion une commission calculée sur le prix de souscription des parts – prime d'émission incluse – et finançant les frais de collecte et de recherche de nouveaux investissements.

Les commissions de souscription sont prélevées sur la prime d'émission.

1.2 Évaluation des immeubles

Le patrimoine immobilier est porté à l'état du patrimoine selon la méthode du coût historique, la valeur brute de l'immobilisation est constituée par le prix de revient.

1.3 Plan pluriannuel d'entretien

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.
Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

		Dotation		Reprise		
en k€	Montant provision au 31/12/2021	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Montant au provision 31/12/2022
Dépenses prévisionnelles 2022	50	0			-50	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2023)	0		50		65	115
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2024)	27		0		-27	0
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2025)	12		0		-12	0
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2026)	6		0		-6	0
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2027)			0			0
Total	95	0	50	0	-30	115

1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise

Les frais d'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

1.5 Valeur des terrains

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

en k €	À nouveau au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2022
Immobilisations incorporelles				
Cession de droits	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et immeubles	89 664	7 705	12 200	85 169
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-
Sous-total	89 664	7 705	12 200	85 169
Immobilisations en cours				
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements divers	-	-	-	-
TOTAUX	89 664	7 705	12 200	85 169

2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Bureaux					
62000001	LOTISSEMENT BATON ROUGE 33470 GUJAN MESTRAS FRANCE	31/01/2014	100	2 148	4 452 000 €
62000013	SCHLOSS STRASSE 6 DE_63860 ROTHENBUCH DEUTSCHLAND	26/08/2017	100	3 750	5 319 942 €
62000014	AVENUE DE LONDRES 67300 SCHILTIGHEIM FRANCE	14/12/2018	100	4 182	10 794 100 €
62000015	1 AVENUE DU JURA 01210 FERNEY VOLTAIRE FRANCE	15/05/2019	100	4 753	14 471 139 €
62000019	C.OBISPO URQUINAOMA, 15, 11005 CADIZ ESPANA	20/12/2022	100	980	3 555 000 €
62000020	AVENIDA DE LA JOTA, 2, 50014 ZARAGOSSE ESPANA	22/12/2022	100	2 043	4 150 000 €
FP000125	8 ROUTE DE SAINT GERMAIN 77930 CELY EN BIERE FRANCE	09/09/2014	70	3 562	10 010 000 €
FP000126	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	30	3 480	5 262 240 €
FP000127	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	30	Golf	1 200 000 €
FP000140	67/69 AVENUE DES PLEIADES BE 1200 WOLUWE ST LAMBERT BELGIQUE	31/01/2020	51	5 148	8 550 443 €
FP000141	112 RUE DES ARBALESTRIERS BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	51	3 371	10 820 721 €
FP000142	27 BOULEVARD CHARLES QUINT BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	51	1 989	6 583 728 €
TOTAL SCPI AESTIAM CAP'HEBERGIMMO				35 406	85 169 312

2.4 États des provisions

en k €	À nouveau au 01/01/2022	Dotation	Reprise	Solde au 31/12/2022
1. Pour dépréciation				
des comptes clients	-	-	-	-
2. Pour gros entretien				
Provision pour gros entretien	-95	-50	30	-115
3. Pour risques et charges				
Protocole d'accord baisse de loyer	-1 172	-330	1 172	-330
TOTAL GENERAL	**-1 267**	**-380**	**1 202**	**-445**

2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat de l'exercice précédent s'élevait à 2 827 K€, il a été distribué un dividende de 2 819 K€ et le solde, soit 8 K€, a été affecté au compte de report à nouveau.

2.7 Variation du compte de report à nouveau

Conformément à la décision prise par les associés lors de l'assemblée générale mixte de juin 2017, afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existant, à chaque nouvelle souscription, il est procédé à la reconstitution du poste de report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission.

Néanmoins, au cours de l'exercice 2022, toutes les souscriptions ayant été compensées par des retraits de parts, il n'a pas été nécessaire de reconstituer le compte de report à nouveau.

en k€

Report à nouveau au 01/01/2022	138
Affectation du résultat 2021	8
Reconstitution du report à nouveau	-
Total du report à nouveau au 31/12/2022	**145**

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

Ils figurent dans les comptes suivants de l'état du patrimoine :

en k€	Solde au 31/12/2022
Charges locatives à régulariser	40
Produits à recevoir	1
Etat - Produit à recevoir	16
TOTAL	57

3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2022
Factures non parvenues	-57
Charges locataires à régulariser	-14
Locataires - avoirs à établir	-2 174
Etat - charges à payer	-451
Intérêts courus à payer	-105
TOTAL	-2 799

3.3 Charges constatées d'avance

en k€	Solde au 31/12/2022
Assurance immeuble 2023 - CADIZ	4
Assurance immeuble 2023 - ZARAGOZA	8
TOTAL	12

3.8 Emprunts bancaires

La SCPI a deux emprunts en cours à la clôture 2022, pour un montant total de 21 M€ :

- Un emprunt in fine de 24 mois, prorogeable 12 mois, à hauteur de 10 M€, souscrit le 16/04/21 à la Banque Palatine (taux variable Euribor 3 ou 6 mois plus marge fixe de 1,30 %) ;

- Un emprunt in fine de 12 mois à hauteur de 11 M€, souscrit le 28/01/22 à la Caisse d'Epargne (taux variable Euribor + 1,20 %) tiré à hauteur de 11 M€ au 31/12/22.

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)	jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
emprunts amortissables			-	-
emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-21 000	-	-	-21 000
TOTAL GENERAL	**-21 000**	**-**	**-**	**-21 000**

3.10 Cession de parts

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

3.11 Engagements hors bilan

Engagements donnés

L'emprunt souscrit auprès de la Banque Palatine est garanti par une affectation hypothécaire au 1er rang sur les biens immobiliers de Schiltigheim et de Gujan-Mestrans.

L'emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne est quant à lui garanti par une promesse d'affectation hypothécaire sur l'actif de Ferney-Voltaire.

3.12 Informations complémentaires

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 15 000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.13 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 85.552 K€.

3.14 Augmentation de capital

Sur l'exercice 2022, il a été souscrit 2 359 parts entièrement compensées par le retrait de 2 359 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2022 s'élève ainsi à 64.400 K€, divisé en 322.002 parts sociales de 200,00 € de valeur nominale.

3.15 Evénements significatifs

En fin d'exercice 2022, les 8 immeubles français exploités par Nehô et détenus en indivision par votre SCPI ont été cédés pour 13,9 M€, réduisant ainsi l'exposition à ce preneur. Les fonds ainsi libérés ont été partiellement réengagés lors des acquisitions en pleine propriété de deux hôtels espagnols, situés à Cadix et Saragosse, pour près de 7,9 M€.

Les fonds non réemployés ont permis le refinancement partiel de la dette bancaire arrivant à terme en janvier 2023 et la mise en place d'un fonds de remboursement, tel que voté lors de l'Assemblée Générale tenue le 23 juin 2022, pour un montant total de 300 k€. Son utilisation effective est prévue pour 2023.

Détail de l'actif en k€	31/12/2022	31/12/2021
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	85 169	89 664
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
Total terrains et constructions locatives	**85 169**	**89 664**
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS		
Locataires	978	936
Factures à établir	0	-
Charges à régulariser	40	31
Autres débiteurs	2 348	1 705
Total locataires et comptes rattachés	**3 367**	**2 672**
AUTRES CRÉANCES		
TVA crédit	130	60
TVA déductible	26	3
TVA à régulariser	244	9
Produit à recevoir - Etat	16	16
Produit à recevoir	1	1
Avoirs à recevoir	-	-
Débiteurs divers	1	5
Total autres créances	**417**	**93**
DISPONIBILITÉS		
Comptes bancaires courants	7 976	2 396
Fonds de remboursement	300	-
Comptes à terme	-	-
Total disponibilités	**8 276**	**2 396**

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2022

Détail du passif en k€	31/12/2022	31/12/2021
DETTES FINANCIÈRES		
Dettes bancaires	-21 000	-21 000
Comptes bancaires créditeurs	-	-
Dépôts et cautionnements	-329	-237
Intérêts courus	-105	-89
Autres dettes financières	-	-
Total dettes financières	**-21 433**	**-21 326**
DETTES D'EXPLOITATION		
Factures Non Parvenues	-57	-67
Fournisseurs d'exploitation	-3	-106
Charges à régulariser	-14	-4
Locataires créditeurs	-	-
Dettes gérance	-59	-1
Avoirs à établir	-2 174	-767
Total dettes d'exploitation	**-2 305**	**-945**
DETTES DIVERSES		
TVA	-775	-471
Charges d'état à payer	-451	-375
Associés	-1 093	-1 576
Autre	-39	-
Total dettes diverses	**-2 358**	**-2 422**

Produits en k€	31/12/2022	31/12/2021
CHARGES REFACTURÉES		
Refacturation provisions sur charges	35	35
Refacturation taxe foncière	405	427
Refacturation taxe bureaux	5	5
Diverses refacturations	-	-
Total charges refacturées	**444**	**467**
PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	-	-
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,…)	1	0
Total produits annexes	**1**	**0**
TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
Indemnités d'assurance	12	-
Total transferts de charges immobilières	**12**	**-**
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	58	34
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-	1
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	239	-
Frais de souscription d'emprunt	22	126
Commissions sur arbitrages	-	-
Total transferts de charges d'exploitation	**319**	**161**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits divers	-	1
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
Total produits exceptionnels	**-**	**1**

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2022

CHARGES en k€	31/12/2022	31/12/2021
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Charges locatives non récupérables	-16	-2
Décret tertiaire	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	**-16**	**-2**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges lots vacants	-	-
Taxes foncières non récupérables	-	-
Taxes bureaux non récupérables	-	-
Assurance	-33	-19
Taxes lots vacants	-	-
Autres charges immobilières	**-33**	**-19**
Rémunération gérance	**-330**	**-231**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires experts	-31	-20
Honoraires commercilisation	-	-
Honoraires commissaires aux comptes	-15	-12
Honoraires avocats	-4	-2
Honoraires dépositaires	-8	-8
Honoraires architectes	-	-
Impôts et taxes	-40	-22
Information des associés	-21	-27
Conseils de surveillance	-14	-11
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Charges exploitation diverses	-24	-24
Charges d'exploitation de la société	**-158**	**-125**
CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES		
Honoraires frais acquisition	-239	-
Commissions souscription	-58	-35
Commissions d'arbitrage	-	-
Commissions souscription emprunts	-22	-126
Charges prélevées sur capitaux propres	**-319**	**-161**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS		
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Dotation Provisions Risques et Charges	-330	-1 172
Amortissement frais d'acquisition	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions	**-330**	**-1 172**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissements droit d'occupation	-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-	-
Dotations aux amortissements immobiliers	**-**	**-**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-264	-215
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
Charges financières	**-264**	**-215**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Autres charges exceptionnelles	-	-
Charges exceptionnelles	**-**	**-**

CONSEIL DE **SURVEILLANCE**

4

Conformément à l'article «25 point 2 – Nomination» des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres au moins et de 10 membres au plus pris parmi les Associés et élus pour 3 ans.

Votre Conseil de Surveillance est actuellement composé de 8 membres. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2022 pour une durée de trois ans qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, soit en juin 2025.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA S.C.P.I.
À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 21 JUIN 2023

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2022 a été le retour à une situation beaucoup plus favorable aux équilibres financiers de votre SCPI, après les deux années « 2020 et 2021 COVID ».

Le bénéfice 2022 par part a été de 14,38 € contre 8,79 € en 2021.

Le dividende 2022 proposé est de 12.51 € en 2022 contre 8.76 € en 2021.

Le prix de souscription de la parte de 250 € est resté stable.

I. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article 25 du titre IV des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons mené au cours de l'année.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion en date du 18 avril 2023, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 de votre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, certifiés par votre Commissaire aux Comptes, la société REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE.

II. COLLECTE ET PATRIMOINE D'AESTIAM CAP'HEBERGIMMO

Notre SCPI a, au cours de l'exercice 2022, enregistré la souscription de 2 359 parts au nominal de 200 € et le retrait effectif de 2 359 parts également. Le nombre de demandes de retraits en suspens au 31 décembre 2022 est de 6 353 parts.

Le capital de notre SCPI est donc resté inchangé et représente un montant de 64 400 400 € au 31 décembre 2022 correspondant à 322 002 parts.

Deux acquisitions de biens immobiliers ont été faites aux cours de l'année 2022 en Espagne pour un montant de 8 018 000 €. Ces acquisitions ont été financées par les produits de la vente de 8 immeubles pour un montant de 13 880 000 €.

Notre SCPI, par l'implication très forte de sa gérance, a fortement réduit son exposition auprès d'un des exploitants des immeubles vendus, la Société Neho.

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 12 actifs immobiliers d'une surface totale de 35 406 m² représentant un prix de revient total figurant au bilan pour 85 169 000 €.

Le montant des loyers quittancés en 2022 ressort à 5 776 770 €.

Le montant des emprunts au 31 décembre 2022 représente la somme de 21 000 000 €.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à la somme de 4 629 000 € contre 2 827 000 € en 2021, soit un résultat par part de 14,38 €, en augmentation de 63 %.

Le revenu distribué pour l'exercice 2022 est de 12,51 € par part, pour une part en jouissance toute l'année.

IV. LES CONVENTIONS PARTICULIERES

Les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placements immobiliers font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

V. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance a exercé sa mission de contrôle et de surveillance dans les conditions normales prévues par les statuts et les lois en vigueur.

Tous les documents, qui vous sont ici présentés, nous ont été remis au préalable par votre gérance et n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité.

Le Conseil de surveillance a émis un avis favorable à toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour le Conseil de Surveillance

SC La Perrière

Représenté par
Monsieur Joël MAITRE

Président





Domaine du Château de Cély

8 route de Saint-Germain 77930 CELY EN BIERE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

5

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

Société de Commissariat aux Comptes
membre de la Compagnie Régionale des
Commissaires aux Comptes de Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris
Tél. 01 58 05 00 50
rca@rca-paris.com
SARL au capital de 26 800 €
SIRET 411 608 508 00064



RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 64 400 400 € au 31 décembre 2022
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

A l'Assemblée Générale de la S.C.P.I Aestiam Cap'Hébergimmo,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Aestiam Cap'hebergimmo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI Aestiam Cap'hebergimmo à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI Aestiam Cap'hebergimmo à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 27 mars 2023

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Betty RAMON

Société de Commissariat aux Comptes
membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris
Tél. 01 58 05 00 50
rca@rca-paris.com
SARL au capital de 26 800 €
SIRET 411 608 508 00064

RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2022
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 64 400 400 € au 31 décembre 2022
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

A l'Assemblée Générale de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I- CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

II- CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC AESTIAM

Dans le cadre de la variabilité du capital, votre SCPI a versé à la société AESTIAM une commission de souscription correspondant à :

- 8,5% HT des souscriptions, primes d'émission comprises sur le premier semestre 2022 ;

- 10% HT des souscriptions, primes d'émission comprises à compter du deuxième semestre 2022 ;

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2022 s'élève à la somme de 57.711,25 euros hors taxes et a été imputée sur la prime d'émission.

Par ailleurs, nous vous précisons que votre société a pris en charge, au titre de l'exercice écoulé, la rémunération de la Société AESTIAM correspondant à l'administration de la société, l'information des associés, la préparation des réunions et assemblées, la distribution des revenus, l'encaissement des loyers et les missions incombant aux administrateurs d'immeubles.

Cette rémunération s'élève à 330.216,84 euros hors taxes pour l'exercice 2022 et correspond à 6 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Fait à Paris, le 27 mars 2023

Révision Conseil Audit Expertise

Commissaire aux Comptes — Madame Hélène LEROY
Commissaire aux Comptes — Madame Betty RAMON

Société de Commissariat aux Comptes
membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris
Tél. 01 58 05 00 50
rca@rca-paris.com
SARL au capital de 26 800 €
SIRET 411 608 508 00064



ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE 6

SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

S.A.S au capital de 400 000 €
Siège social : 9 rue de Téhéran - 75 008 PARIS
RCS PARIS 642 037 162
Tél : 01 78 95 72 00

N° TVA intracommunautaire : FR 55 642 037 162
Société de Gestion de Portefeuille
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Président :
Monsieur **Alexandre CLAUDET**

INFORMATION DES ASSOCIES

Madame **Somprathana TRUONG**
Responsable de la relation clients
Tel : 01 55 52 53 16
Site internet : www.aestiam.com

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Société Révision Conseil Audit Expertise
Madame **Hélène LEROY**
7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)

Elu lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 Juin 2019 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2024, mandat renouvelable en juin 2025.

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
Monsieur **Jean-Claude DUBOIS**
167, quai de la bataille de Stalingrad
ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex (92867)

Elu lors de l'Assemblée Générale Mixte du 23 Juin 2022 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2026, mandat renouvelable en juin 2027.

DÉPOSITAIRE

Depuis le 1er janvier 2018, la Société de Gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à MONTROUGE (92120), 89-91 rue Gabriel Péri et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2025

Président

SC LA PERRIERE
Représentée par Monsieur Joël MAITRE
3b, rue Jean la Bruyère - VERSAILLES (78000)

Secrétaire

SARL ISIS
Représentée par Madame Dany PONTABRY
28, boulevard Tripet - CANNES (06400)

MEMBRES

Monsieur Pierre ALZON
22, rue Johnson - MAISONS LAFFITTE (78600)

Monsieur Olivier BLICQ
26 rue Rabelais - LILLE (59000)

Monsieur Bertrand DE GELOES
4 Allée Prad Bihan - B.P. 150 - VANNES Cedex (56004)

Monsieur Jacques PETOIN
14, rue des Filles du Calvaire - PARIS (75003)

SAS CLAMALYVE
Représentée par Monsieur Alexandre DROGAT
72, rue Pasteur - FONTENAY SOUS BOIS (94120)

SCI KER MAD
Représentée par Monsieur Michel ROLAND
76, rue de Richelieu - PARIS (75002)



CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le Président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

À l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignant l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux,
- analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels,
- arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude),
- évolution du marché des parts,
- informations diverses sur la SCPI.

FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément à l'article «25-5 Indémnisation» des statuts, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions et ce, dans la limite de 600 € par personne et par réunion.

REMUNERATION

Conformément à l'article «25-5 Indémnisation» des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance est fixée à 10 000 €.

Lors de l'Assemblée Générale, une résolution sera soumise à votre approbation.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- conserver les actifs de la SCPI,
- certifier l'inventaire,
- contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

RAPPEL DE L'ORGANISATION DE GESTION DE VOTRE SCPI

- L'administration de la société qui définit les objectifs, en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- L'animation du marché des parts conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier.
- La gestion locative qui veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- La comptabilité qui veille au respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

Conformément aux dispositions précisées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par le Code Monétaire et Financier, par le Code du Commerce et par les normes professionnelles de l'ASPIM, AESTIAM s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont l'objectif est de s'assurer :

- Du respect des dispositions législatives et réglementaires et du programme d'activité de la Société de gestion ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs et des membres des Conseils de surveillance ;
- Du respect des obligations au titre de la Directive AIFM portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus ;
- Du suivi des incidents et des dysfonctionnements ;
- De la connaissance des clients et de la provenance des flux financiers.

Les principes d'organisation des contrôles reposent sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des directions et des collaborateurs ;
- L'existence de contrôles de premier niveau ;
- La séparation des fonctions opérationnelles et des contrôles (muraille de Chine) ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies qui s'appliquent à l'ensemble des collaborateurs ;
- Un système d'information et d'outils métiers : PREMIANCE, pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles et UNICIA, pour la gestion des parts des associés (registre) ;
- La réalisation par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de contrôles de second niveau.

Le dispositif mis en place s'articule sur trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables, par des contrôles complémentaires des responsables hiérarchiques. Ils englobent la mise en application des procédures et modes opératoires, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la qualité des contrôles (appréciation de la performance opérationnelle).
- Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI qui a pour objectif de s'assurer de la complétude des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants.

Au vu des obligations réglementaires, ces contrôles ont pour objectif de s'assurer du respect des procédures appliquées et de la conformité des opérations. Ces contrôles conduisent à l'établissement de recommandations et d'axes d'amélioration.

- Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles permanents et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la Société de gestion. Pour réaliser ce suivi, AESTIAM s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière (mensuelle) permet de procéder aux audits nécessaires pour l'amélioration du dispositif global.

Les processus de contrôle sont complétés :

• Par les Commissaires aux comptes qui :

- garantissent la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité sur les comptes annuels,
- expriment une opinion sur l'efficacité du contrôle interne,
- apprécient les informations mentionnées dans les comptes annuels et évaluent si les comptes reflètent les opérations de manière à en donner une image fidèle.

• Par les missions du Dépositaire qui consistent notamment à assurer :

- la garde des actifs immobiliers (tenue de registre) dans les conditions fixées par la réglementation,
- le suivi des flux des liquidités (cash monitoring),
- le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
- le suivi de la documentation de la SCPI à l'attention des investisseurs.

En tant que Société de gestion de FIA au sens de la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », AESTIAM a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et est soumise à son contrôle. L'AMF régule les acteurs et produits de la place financière française. Elle réglemente, autorise, surveille et, lorsque c'est nécessaire contrôle, enquête et sanctionne. Elle veille également à la bonne information des investisseurs et les accompagne, en cas de besoin, grâce à son dispositif de médiation.

Le dispositif de contrôle interne est piloté également par le responsable des risques qui assure une revue régulière des engagements pris dans le cadre de ses activités. La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs de la SCPI et de la Société de gestion.

Un Comité des risques suit les contrôles réalisés et prend toutes décisions nécessaires s'y rapportant. La Société de gestion a établi un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA (à l'actif et au passif) est conforme à celui décrit aux investisseurs.

Pour garantir l'indépendance de la fonction par rapport aux équipes opérationnelles, le responsable des risques est rattaché au Président d'AESTIAM.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts et la note d'information qui mentionnent les risques liés à la typologie de la SCPI.

Le dispositif de contrôle interne repose sur un recueil des procédures qui identifie un ensemble de processus portant notamment sur des cycles d'activité de la SCPI : la collecte de l'épargne, les investissements et les arbitrages immobiliers, la gestion locative, le suivi des encaissements, la gestion des travaux techniques, l'engagement des dépenses et leur paiement.

Les anomalies éventuelles rapportées par les services à la Conformité sont analysées et font l'objet de contrôle a posteriori. L'intégrité et la sécurité des données sont préservées par un système de sauvegarde interne et externe.

Le RCCI veille à la cohérence du dispositif interne en contrôlant l'activité de la Société de gestion qui couvre :

- Le blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;
- Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans le prospectus de la SCPI : document d'information clés, note d'information, statuts, bulletins trimestriels, rapport annuel ;
- La transparence de l'information commerciale communiquée via les médias sociaux, le site internet d'AESTIAM, les vidéos, les « newsletters » ;
- L'éthique professionnelle de l'ensemble du personnel dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite précisées dans la charte de déontologie d'AESTIAM ;
- La protection de l'intérêt des clients : classification clients/produits conformément à la Directive MIF ;
- La gestion des réclamations clients ;
- Les risques relatifs à la protection des données personnelles ;
- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;
- La fraude externe ;
- La politique des cadeaux et invitations : dans le cadre de la loi française dite « SAPIN II », AESTIAM a défini un focus sur la valeur raisonnable d'un cadeau ou d'une invitation au regard des éléments de contexte (cadre professionnel, cadre non professionnel) ;
- L'organisation de formation obligatoire périodique pour l'ensemble des collaborateurs (LCB-FT) ;
- La veille juridique et réglementaire.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement au Président d'AESTIAM et rend régulièrement compte de ses travaux.

Les contrôles et recommandations sont présentés à minima annuellement via un Comité de Conformité et de Contrôle Interne permettant de s'assurer de l'efficacité des procédures opérationnelles et de l'adéquation du dispositif de contrôle mis en place.

Le plan de contrôle de la conformité et du contrôle interne consiste en un dispositif qui vise à fournir une assurance raisonnable quant à la maîtrise des risques résultants des activités de la Société de gestion et de la SCPI.

Un contrôle qui intègre les enjeux extra-financiers

"Dans le cadre d'une démarche d'engagement et de transparence et afin de définir et mettre en œuvre les actions les plus pertinentes, le RCCI réalise un contrôle permanent de la gestion des risques extra-financiers."

Olivier **BOIVINET, Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne**



RÉGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, AESTIAM a recensé les conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrés.

Les situations sont identifiées et encadrées. La charte de déontologie d'AESTIAM précise les règles, les principes de bonne conduite afin de garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Ce document est remis et applicable à l'ensemble des collaborateurs.

Protéction des données personnelles (RGPD)

AESTIAM s'engage à faire ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection et la sécurité des données à caractère personnel. Les informations communiquées par les associés sont enregistrées par les collaborateurs du Service Relation Clients dans un outil informatique dédié à la tenue de registre des parts (nominatif pur).

Ces données sont utilisées pour :

- les opérations liées aux souscriptions et aux retraits des parts de SCPI ;
- le développement et la prospection commerciale ;
- le traitement des opérations liées aux obligations réglementaires, comptables et fiscales.

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au minimum cinq (5) ans après la fin de la relation commerciale.

Dans ce cadre, les personnes concernées disposent :

- D'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement ;
- D'un droit à la portabilité et d'opposition notamment à l'envoi de communications ou d'activité de marketing ;
- D'un droit de définir des directives relatives au sort des données personnelles après un décès.

Traitement des réclamations

Conformément à la réglementation en vigueur, AESTIAM a mis en place un dispositif de gestion des réclamations. Ce traitement respecte les délais réglementaires de réponse, soit un accusé de réception dans un délai maximal de dix (10) jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation.

AESTIAM s'engage à apporter une réponse dans un délai maximal de deux (2) mois.

La politique de gestion des réclamations est disponible sur le site internet : www.aestiam.com – rubrique dispositifs réglementaires.

Provenance et origine des fonds

Conformément aux obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, AESTIAM est vigilante sur la provenance des fonds et sur la traçabilité des flux financiers.

Information des associés

L'activité de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) est mentionnée régulièrement dans différents documents et au travers de différents supports.

AESTIAM présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance de la SCPI.

Dispositif disclosure

L'application du règlement « Disclosure ou SFDR » n° 2019/2088 du 27 novembre 2019, qui porte sur la publication d'information en matière de durabilité dans les décisions d'investissement, s'impose aussi bien à AESTIAM en sa qualité de Société de gestion et à la SCPI en tant que FIA (Fonds d'Investissement Alternatif).

AESTIAM ne gère pas de SCPI relevant de l'article 8 (caractéristiques environnementales et/ou sociales) ou de l'article 9 (objectifs d'investissement durable).

La politique d'investissement conduit à catégoriser la SCPI en article 6 qui ne prend pas en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité, ou qui n'a pas d'objectif d'investissement durable.

La gestion de la SCPI n'est donc pas restreinte par ces critères, même si une démarche dans la sélection des investissements avec la prise en compte des facteurs environnementaux, sociaux, de gouvernance et de durabilité est en cours de développement.

AESTIAM détermine la future méthodologie d'évaluation pour la SCPI : le processus vise à cartographier l'exposition à ces risques afin de privilégier une approche proportionnée en fonction des principales incidences négatives en matière de durabilité.

Une grille développée en interne est en cours de réalisation afin de prendre en compte les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance qui peuvent avoir un impact négatif.

AESTIAM prévoit d'élaborer une politique de gouvernance durable et d'investissement responsable notamment par l'amélioration du parc immobilier en portefeuille par la prise en compte de critères environnementaux et des critères sociaux.

Réglement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques comme durables d'un point de vue environnemental. Six objectifs majeurs : l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines, la transition vers une économie circulaire économe en ressources, la prévention et la réduction de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne. AESTIAM va mettre en place une solution de collecte des données afin de pouvoir calculer l'exposition à la Taxonomie.

Décret tertiaire

Le Décret tertiaire issu de la Loi ELAN impose aux propriétaires et aux preneurs à bail situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 m², une diminution progressive de la consommation d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs fixés par la loi. L'objectif est d'atteindre 40 % d'économie en 2030 puis 50 % en 2040 et enfin 60 % en 2050.

La transition énergétique implique que les bailleurs et les locataires s'associent à la maîtrise des consommations d'énergie. AESTIAM a lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés en transition énergétique, la société DEEPKI a été retenue afin d'agréger et d'unifier les données des différents fournisseurs d'énergies pour nous donner la meilleure connaissance du patrimoine et mettre en place les solutions les plus adaptées.

AESTIAM a engagé les actions suivantes pour se conformer à la réglementation :

• Monitoring des consommations annuelles en kWh.eq.m² ;

• Calcul de la performance environnementale en kgCO2. ef.m² ;

• Reporting sur la plateforme OPERAT (Observation de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) ;

• Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives ;

• Mise en conformité des immeubles et stratégie d'investissement pour s'aligner aux objectifs du dispositif de la Loi ELAN.

Pour la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, ce dispositif implique 42 % d'actifs concernés. (5 actifs sur 12)

Rapport – article 29 loi energie – climat (lec)

AESTIAM s'est engagée à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en se conformant aux exigences réglementaires françaises et a initiée une démarche de cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier.

Le rapport Article 29 de la LEC est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub et sur le site internet de la société de gestion : Dispositifs réglementaires : 8c.

Gouvernance de l'ESG au sein de la Societe de Gestion

Le Comité de direction d'AESTIAM se réunit à fréquence régulière pour superviser sa stratégie notamment en matière de mise en œuvre des attentes de ses clients et de la politique ESG.

AESTIAM rend compte et mène :

• des réflexions sur les enjeux ESG à son actionnaire via une feuille de route établie avec l'aide du cabinet PWC.

• AESTIAM prend en compte dans ses critères ESG la consommation de papier (sensibilisation du personnel et monitoring du relevé des compteurs des photocopieurs).

PROFIL DE RISQUE AUQUEL LA SCPI EST EXPOSEE

Les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.

Risque de perte en capital :

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. La SCPI est investie conformément à ses statuts qui répond à un objectif de placement à long terme. Au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou contractuelles.

Risque lié à la liquidité :

La SCPI présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, le retrait des parts n'est pas garanti. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription. L'investissement en parts de la SCPI doit s'envisager sur une durée longue, la durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans. La réalisation de stress tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles est mise en œuvre périodiquement pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

Risque lié au marché immobilier :

Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie en permanence sur les immeubles les plus performants. Des facteurs liés au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés notamment :

• à la conjoncture économique, politique, financière, nationale ou internationale ;

• à la vacance des actifs immobiliers et à l'évolution des loyers ;

• à la concentration du portefeuille par taille d'actif, par région géographique, par typologie de biens ;

• à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;

• à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier.

Des indicateurs internes rendent compte régulièrement :

• de la concentration et de la répartition du patrimoine ;

• de la répartition des revenus locatifs et des risques liés à la dépendance de certains locataires (poids des plus gros locataires), du taux d'occupation financier ;

• de la durée résiduelle des baux ;

• du suivi de la réalisation des travaux (plans pluriannuels).

Des critères d'affectation des investissements aux différentes SCPI gérées, sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque SCPI. Tous les investissements et désinvestissements sont soumis à la validation d'un Comité d'Investissement et d'arbitrage.

Risque lié au crédit :

Le recours à l'endettement s'accompagne d'engagement contractuel dont le non-respect peut rendre la dette exigible et augmenter le risque de perte et peser sur la distribution de la SCPI.

Les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte.

Risque lié à l'effet de levier :

Le recours à l'endettement bancaire induit un effet de levier qui, s'il permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des actifs immobiliers, peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

Risque de contrepartie :

La SCPI peut être sujette à ce risque notamment le risque de défaillance économique d'un locataire ou le risque lié à l'utilisation d'emprunt contracté auprès d'un établissement bancaire.

La SCPI ne recourt pas exclusivement à des notations de crédit émises par les agences de notation. Le risque résulte que la contrepartie d'une opération de financement peut faillir à ses obligations avant que l'opération soit réglée de manière définitive.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement :

Il peut exister un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Risque de durabilité :

Le risque en matière de durabilité se définit comme un événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement. La classification applicable à la SCPI et telle qu'arrêtée par la Société de gestion est l'article 6 qui ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'a pas un objectif d'investissement durable.

Risque de conflits d'intérêts :

AESTIAM est susceptible de rencontrer dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal que de telles situations se produisent. La Société de gestion a mis en œuvre des processus de prévention et de gestion des conflits d'intérêts pour éviter une atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de défaillance dans le respect des processus internes : risque juridique, risque résultant de règlement financier, risque lié à l'évaluation des actifs immobiliers. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire en cas de détection.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2021, la politique de rémunération de la Société de gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion et de la SCPI.

AESTIAM s'est dotée d'une procédure qui encadre la rémunération de l'ensemble des collaborateurs. La rémunération est basée sur l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et les rémunérations variables répondent à des critères objectifs et sont attribuées annuellement sur la base d'objectifs individuels et collectifs définis lors des entretiens annuels.

La politique au sein d'AESTIAM est déterminée de manière à éviter des situations de conflits d'intérêts et n'encourage pas une prise de risque à l'occasion des opérations d'investissement ou d'arbitrage qui seraient incompatibles avec le profil de risque pesant tant sur la Société de gestion que sur la SCPI.

La partie fixe de la rémunération est versée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer les collaborateurs au regard du poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. Elle rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime et vient compléter la partie fixe de la rémunération en considération des performances du collaborateur.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et sont traitées de manière distincte.

Sur l'exercice 2022, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 39 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'élève à 2 525k€. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 330k€, soit 92.3% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 195k€ soit 7.7% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeant responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, responsables de département) au sens de la Directive AIFM (7 personnes au 31 décembre 2022) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 1 097k€.



Domaine du Château de Cely
8 route de Saint-Germain 77930 CELY

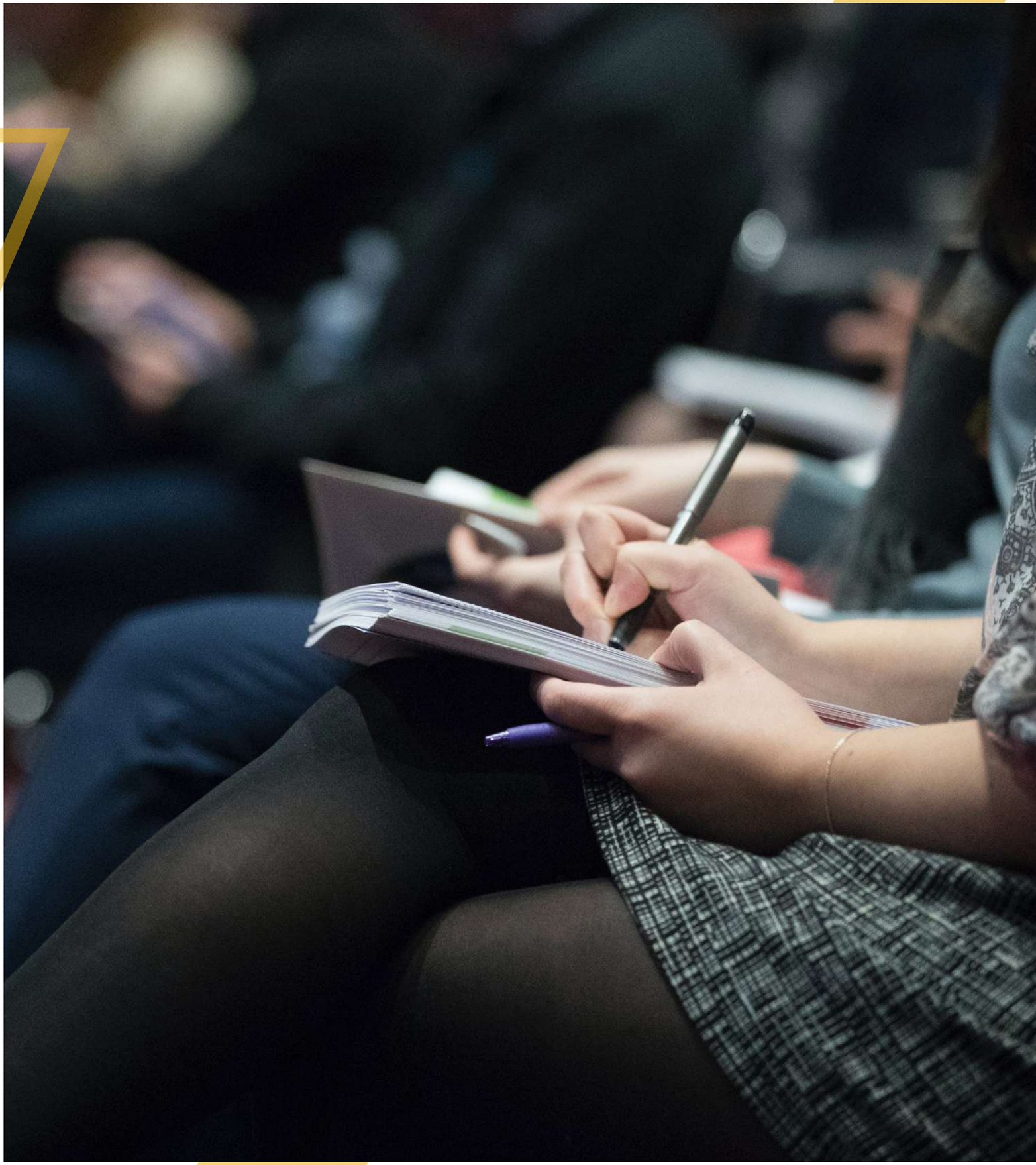
ASSEMBLÉE **GÉNÉRALE**

7

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en assemblée générale pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation, inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

1ère résolution

Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 64 400 400,00 € composé de 322 002 parts sociales au nominal de 200 euros.

L'Assemblée Générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2022.

2ème résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 4 628 867 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2022	4 628 867 €
Report à nouveau	145 318 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	0 €
Résultat disponible	**4 774 185 €**
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 4 028 246 €
Report à nouveau après affection du résultat	745 939 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 12,51 € en 2022.

3ème résolution

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

4ème résolution

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION,

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2022 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	70 699 936 €	219,56 €
Valeur de réalisation	71 198 034 €	221,11 €
Valeur de reconstitution	87 424 157 €	271,50 €

5ème résolution

Cessions d'actifs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, est informée et prend acte des cessions intervenues au cours de l'exercice 2022 :

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 1 208 m² situé Bois de Coulange à Amneville les Termes (57) pour un montant de 2 200 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 920 m² situé 26 rue des Métiers à Colmar (68) pour un montant de 2 660 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 1 574 m² situé 1 bis rue des Frères Lumières à Colmar (68) pour un montant de 1 960 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 1 090 m² situé 10 rue Joseph Graff à Holtzheim (67) pour un montant de 1 380 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 953 m² situé 13 bis rue de la Griotte à Kingersheim (68) pour un montant de 1 300 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de a cédé 1 021 m² situé 4 rue Thomas Edison à Mundolsheim (67) pour un montant de 1 600 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 1 318 m² situé 45 avenue du Général Patton à Saint Avold (57) pour un montant de 1 500 000 € net vendeur.

- En décembre 2022, la SCPI a cédé un actif hôtelier d'une superficie de 698 m² situé ZA Ile Napoleon à Sausheim (68) pour un montant de 1 280 000 € net vendeur.

6ème résolution

Recours à l'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 21 (Attributions et pouvoirs) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme. Etant précisé que les emprunts et la dette bancaire ne pourront pas excéder 35 % de la capitalisation de la SCPI.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous formes hypothécaires.

7ème résolution

Reprise des sommes allouées au fonds de remboursement

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion stipulant :

- qu'au titre de l'exercice 2022 le fonds de remboursement a été doté à hauteur de 300 000 €,

- qu'à la date de convocation à cette Assemblée Générale il n'existe plus de parts en attente de retrait depuis plus de deux mois représentant plus de 0,5 % du capital de la société,

décide de reprendre les sommes allouées au fond de remboursement.

8ème résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 25-5 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance, exerçant leur mandat en dehors de toute activité professionnelle se voient allouer, à titre de jetons de présence, une somme globale de 10 000 € qui sera répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance.

9ème résolution

Prise en charge par la SCPI d'une police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2024 la police d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du Conseil de Surveillance de Aestiam Cap'Hébergimmo dans l'exercice de leur mandat es qualité.

La prime 2023 d'un montant de 1 200 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,004 € par part, est prise en charge par la SCPI.

10ème résolution

Pouvoirs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

GLOSSAIRE

8



GLOSSAIRE

A.

Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)
Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

Agrément SCPI
Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

Acompte sur dividende
Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

Arbitrage
Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

AMF (Autorité des Marchés Financiers)
Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)
L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

Assemblée Générale Ordinaire
Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

Assemblée Générale Extraordinaire
Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Augmentation de capital
Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en Assemblée Générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

Associé
Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B.

Bulletin d'information trimestriel
Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

C.

Capital fixe
Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

Capital social
Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

Capital variable
Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

Capitalisation
Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

Collecte brute
Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contrepartie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

Collecte nette
Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisées par les souscripteurs.

Commissaire aux comptes
Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

Commission de souscription
Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12 % environ.

Confrontation
Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

Conseil de surveillance
Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'Assemblée Générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

D.

Délai de jouissance
Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

Démembrement de propriété
Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

Dépositaire
Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion.

Directive AIFM
Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

Dividende
Sommes versés à titre de revenu par la SCPI pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier et le cas échéant les revenus financiers, un éventuel report à nouveau et la distribution exceptionnelle de plus-value.

DVM
Depuis le 1er juillet 2012, la notion de "Rendement" a été remplacée par celle de "Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ". Son calcul est la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire de l'année « N » par le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

E.

ESG
Le sigle ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement et de gestion des SCPI.

Expertise immobilière
Le Patrimoine des SCPI fait l'objet d'epertises annuelles ou d'actualisations, réalisées par un expert indépendant. Ces expertises permettent de déterminer les valeur de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

F.

Frais de gestion
Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage des revenus locatifs perçus par la SCPI.

Franchise de loyer
La franchise de loyer est un mécanisme de gré-à-gré, convenu entre le bailleur et le preneur qui prévoit une gratuité des loyers pendant une période définie.
Il est à noter que la franchise de loyer s'applique exclusivement sur les loyers et non sur les charges.

G.

Gré à gré
Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

I.

IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière)
Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

Immobilier d'entreprise
Cette notion est née du développement de l'immobilier tertiaire dans les années 1970. L'immobilier d'entreprise comprend : les bureaux, les locaux d'activités ou ateliers, les entrepôts, les bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

ISR
Investissement socialement responsable (ISR) désigne un investissement effectué en prenant en compte, outre la performance financière des critères sociaux, environnementaux, éthiques et de gouvernance d'entreprise.

L.

LTV - Loan To Value
La LTV est un ratio d'endettement. Il se calcule en rapportant le montant d'un emprunt à la valeur du bien acquis grâce à cet emprunt et/ou de l'actif donné en garantie de l'emprunt.
Il mesure ainsi, à l'instant T, le niveau d'endettement d'un emprunteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. Plus ce ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

M.

Marché des parts
Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

Marché primaire
Marché des parts nouvelles offertes à la souscription à l'émission ou lors d'une augmentation de capital (SCPI à capital fixe).

Marché secondaire
Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI.
- Pour les SCPI à capital fixe, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.
- Pour les SCPI à capital variable, le marché secondaire est régi sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10 % autour de la valeur de réalisation.

Mutualisation
Le patrimoine d'une SCPI est composé de nombreux biens immobiliers. Le risque locatif est ainsi « mutualisé » car il est réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires. En conséquence, le départ d'un locataire aura un impact limité sur le revenu locatif global et sur le revenu distribué aux associés.

N.

Nantissement
Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

Note d'information
Document visé par l'AMF et obligatoirement remis à toute personne souhaitant acquérir des parts de SCPI. Il renseigne sur le fonctionnement de la société, sa stratégie d'investissement, les conditions d'achat et de vente de parts.

P.

Parts en attente de cession
Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.

Prime d'émission
Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et sa valeur nominale. Son évolution est destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Prix de souscription
Il s'agit de la valeur d'achat d'une part de SCPI sur le marché primaire.

Prix acquéreur
Prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Précisément, il s'agit du dernier prix d'exécution fixé augmenté des frais.

Prix de retrait
Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

Prix d'exécution
Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de souscription. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. Il remplace le "prix de cession conseillé" abrogé par la loi du 9 septembre 2001. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

GLOSSAIRE

Provisions pour gros entretiens (PGE)
Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

Provisions pour dépréciation des créances douteuses
Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

R.

Rapport annuel
Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

Rendement Global Immobilier (RGI)
Il permet une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCI ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.

Registre des ordres
Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

Report à Nouveau (RAN)
Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

S.

SCPI
Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise (SCPI de rendement) ou en immobilier résidentiel (SCPI fiscale).

Société de Gestion
Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

Statuts
Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

T.

Taux de rendement interne (TRI)
Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

Taux de distribution (TD)
Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité 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.

Taux de distribution sur valeur de marche (TDVM)
Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

Taux d'occupation financier (TOF)
Calcul de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Taux d'occupation physique (TOP)
Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

V.

Valeur comptable
Elle apparait dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur de retrait
Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Valeur vénale
Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

Valeur de réalisation
Elle correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

Valeur de reconstitution
Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoute les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

Valorisation
Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.

W.

WALB
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

WALT
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

NOTES

NOTES



Ce rapport annuel a été réalisé en collaboration avec des papetiers soucieux de l'environnement, qui recyclent l'ensemble de leurs produits et utilisent des appareils d'impression sans chimie. En outre, le label IMPRIM'VERT affiché par notre partenaire d'impression atteste des efforts fournis pour réduire l'impact de l'impression sur notre planète.

IMPRIM'VERT®

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. Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez également les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.

Aestiam Cap' Hébergimmo

Date de création (RCS) **15 Mai 2013**
N° d'immatriculation RCS **793 062 993 RCS Paris**
Échéance statutaire **99 ans**
N° visa AMF **SCPI 13-16 du 11 juin 2013**
Capital statutaire maximum **160 000 000€**
Type de SCPI **Spécialisée**
Capital **Variable**



Aestiam
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
9 rue de Téhéran - 75008 PARIS
Agrément AMF n°GP-14000024
en date du 11 juillet 2014
www.aestiam.com