



Rapport  
annuel

20  
21



**Aestiam**  
**Cap'Hébergimmo**  
SCPI à capital variable

# 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 n° 13-16 du 11 juin 2013

Capital statutaire maximum 160 000 000€

Type de SCPI Spécialisée

Capital Variable

1	ÉDITO	2
	CHIFFRES CLÉS	3
2	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	6
	TABLEAU CHIFFRES CLÉS	14
	MARCHÉ DES PARTS	15
	PATRIMOINE	16
	RÉSULTATS	18
3	COMPTES DE L'EXERCICE	28
4	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	44
5	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	48
6	ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	54
7	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	64
8	GLOSSAIRE	74

# ÉDITO

Alexandre Claudet  
Président



Après un début d'année 2021 encore marqué par les restrictions sanitaires et leurs conséquences directes sur le secteur hôtelier, l'année 2021 a observé un redressement net et s'achève sur une note positive pour Aestiam Cap'Hébergimmo. Ainsi, dans le prolongement de la progression de l'acompte du troisième trimestre, le dernier acompte atteint 5,22 euros, ce qui porte le dividende annuel à 8,76 euros et le TDVM à 3,50%. Les valeurs d'expertise sont également en hausse de 2,79% à périmètre constant.

En 2021, et dès la fin du premier semestre, les secteurs de l'hôtellerie et du séminaire ont profité de l'amélioration des conditions sanitaires pour rebondir et afficher de meilleurs résultats qu'en 2020. Le besoin de réunir leurs collaborateurs pour les entreprises s'est avéré très favorable aux spécialistes tels que Chateauform', alors que les déplacements professionnels reprenaient également progressivement, permettant à l'hôtellerie accueillant les voyages d'affaires de redémarrer. En parallèle, l'hôtellerie de villégiature a dépassé largement les résultats de 2020. Et finalement l'hôtellerie française s'est mieux tenue que ses homologues européens avec cependant des disparités plus ou moins fortes selon les régions françaises.

Dès sa création, Aestiam Cap'Hébergimmo affichait son esprit pionnier en s'intéressant au domaine de l'hébergement des personnes, avec un focus sur l'hôtellerie. Nous réaffirmons ce caractère en réécrivant sa politique d'investissement et en l'élargissant explicitement à d'autres secteurs tels que l'accueil et le service pour les personnes âgées, les résidences étudiantes, l'enseignement, les loisirs, les crèches, les résidences gérées et la restauration. Une résolution dans ce sens vous est proposée en assemblée générale.

2022 s'annonce comme une année de véritable reprise pour le monde hôtelier, notamment grâce à une meilleure résistance face à la pandémie que nous avons traversée mais aussi par une dynamique économique encore soutenue bien que fragilisée par le contexte politique actuel. La spécificité des investissements d'Aestiam Cap'Hébergimmo doit lui permettre de retrouver l'attrait qu'elle avait auprès des épargnants.

A l'heure où nous rédigeons cet éditto, le Président de la République sortant, Emmanuel Macron, vient d'être réélu pour un second mandat avec pour conséquence première de rassurer la sphère financière et de maintenir une certaine stabilité économique. C'est ainsi qu'alors que de nouvelles interrogations se font jour, à la suite de la guerre en Ukraine et des risques inflationnistes qui pèsent sur l'économie mondiale, AESTIAM est en mesure d'envisager l'avenir avec sérénité. Comme toujours, dans le respect de notre philosophie et de nos valeurs de prudence et de bonne gestion de votre épargne, nous restons attentifs aux différents impacts sur l'économie réelle et les marchés immobiliers et notamment aux effets inflationnistes. Toutefois, c'est avec la conviction de nous appuyer sur de solides fondations que nous intégrons les évolutions des modes de consommation, économiques et politiques dans notre gestion et notre développement.

Capitalisation  
au 31/12/2021



81 M€

Nombre de  
baux



18

Années  
d'existence



9

Taux de Distribution\*

3,31%

TRI\* 7 ans

3,15%



«2021 a été une année positive  
pour Aestiam Cap'Hébergimmo,  
notre SCPI spécialisée.»



100%

TOF\* moyen

Dividende brut  
versé

8,76€

+126% par rapport  
à 2020



10 ANS

Durée moyenne  
résiduelle des baux

\*L'ensemble des définitions sont accessibles dans le glossaire

# VOTRE SCPI & VOUS

Être préparé aux enjeux de demain

Somprathana Truong  
Responsable de la  
Relation Clients



"Avec 18 000 associés qui nous font confiance, AESTIAM met en place les outils digitaux pour mieux vous accompagner au quotidien."



## MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

Depuis plus de 30 ans, votre Société de Gestion vous propose des solutions d'épargne en immobilier collectif avec une seule préoccupation : **la valorisation de votre épargne à moyen long terme et la pérennité de vos revenus.**

Avec une capitalisation s'élevant à 1,2 milliard d'euros, près de 18 000 associés et plus de 500 actifs immobiliers sous gestion représentant une surface de 480 000 m<sup>2</sup>, **notre gamme de produits se distingue de manière significative du marché, dans l'optique d'optimiser et pérenniser votre épargne...**

Chez AESTIAM, nous misons sur l'excellence de nos collaborateurs et partenaires, en intégrant l'ensemble des métiers liés à la gestion immobilière (Asset et Property Management) afin de conserver une proximité optimale avec tous nos interlocuteurs et vous garantir une information transparente.

### ► 5 SCPI complémentaires aux caractéristiques uniques

Aestiam  
Placement Pierre

Aestiam  
Cap'Hébergimmo

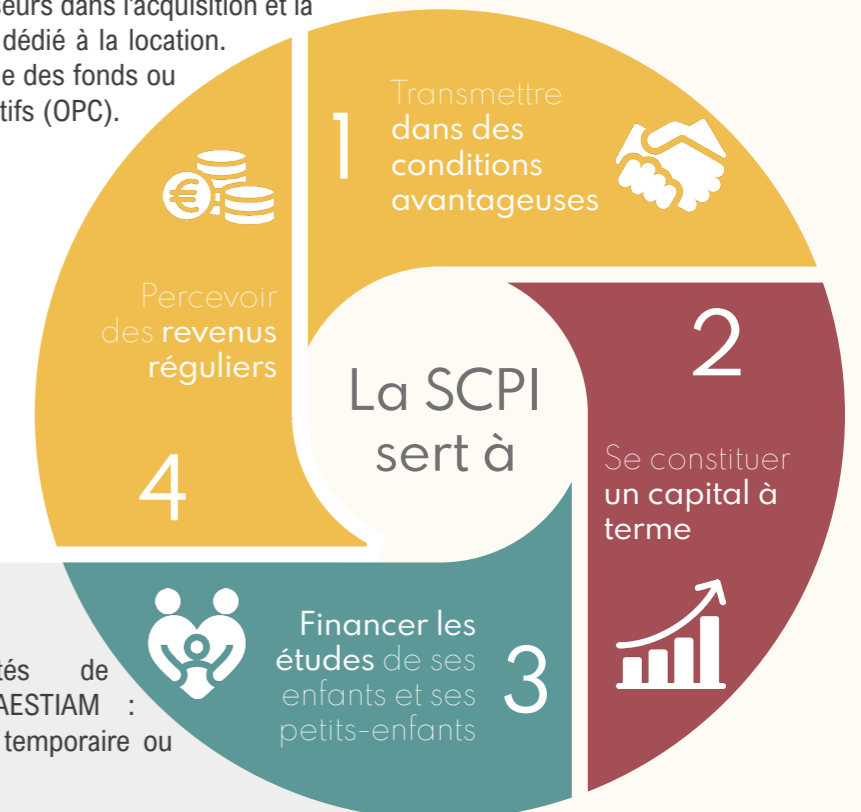
Aestiam  
Pierre Rendement

Pierrevenus

Le Patrimoine  
Foncier

## LA SCPI, UN INSTRUMENT D'ÉPARGNE QUI S'ADAPTE À VOS OBJECTIFS

Détenir des parts dans une SCPI est un autre moyen d'investir dans l'immobilier par rapport à l'achat classique d'un bien. Les SCPI sont des sociétés non cotées en bourse qui ont pour objet exclusif d'investir l'épargne collectée auprès d'un grand nombre d'investisseurs dans l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier dédié à la location. Elles font partie de la grande famille des fonds ou organismes de placements collectifs (OPC).



### Le + :

Les différentes modalités de souscription aux SCPI d'AESTIAM : à crédit, en démembrement temporaire ou viager, ...

## DES OUTILS À VOTRE SERVICE...

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

Un **extranet sécurisé** qui vous permet de consulter en temps réel les caractéristiques de votre patrimoine, vos informations et documents mais également de nous faire part de vos modifications d'adresse, de RIB ou encore de situation familiale. Il vous permet également de paramétrer l'ensemble de votre expérience avec AESTIAM, comme la dématérialisation des échanges, l'envoi par mail de la distribution de revenus, des bulletins d'information, de la fiscalité, ou encore des convocations aux Assemblées générales.

Pour vous y connecter, rendez vous sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

- onglet "Mon compte"
- "Première connexion"
- entrez une adresse mail valide préalablement communiquée à la Direction relation clients.

Pour rappel, vous pouvez contacter notre Direction relation clients par mail [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com) ou par téléphone au 01 55 52 53 16.

Une communication  
fondée sur la confiance

Mélessende Debarge  
Responsable Marketing  
et Communication



"Chez AESTIAM, le client est au centre de notre activité. C'est pourquoi nous avons à cœur de vous fournir une information claire et transparente qui soit également facile d'accès."

# 2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Environ 1 milliard d'euros ont été engagés dans le secteur de l'hôtellerie en 2021, soit un résultat légèrement supérieur à celui de 2020, mais bien en deçà de la moyenne décennale (2 Mds€). Ce résultat n'est pas étonnant compte tenu des difficultés encore rencontrées sur cet exercice par ce secteur.

Après le cataclysme de 2020, 2021 a été marquée par la lente remontée des performances hôtelières vers leurs niveaux d'avant crise. Mais le repli reste important, avec un chiffre d'affaires en baisse de 43% par rapport à 2019.

Rappelons que l'année 2021 avait commencé avec le couvre-feu. Puis au printemps, avec la recrudescence des cas, un nouveau confinement avait été mis en place. Avant que l'été et la levée des restrictions permettent au secteur de retrouver des couleurs. Les clientèles françaises et européennes ont alors permis aux zones de villégiatures de réaliser des performances proches des standards d'avant pandémie. Mais les dynamiques sont très variables selon les régions. La région Grand Est (fortement pénalisée par l'épidémie et impactée par le recul des clientèles belges et allemandes) a été la plus touchée, hors Île-de-France, avec un recul de -33,9% du Revenu par chambre sur l'année. A la rentrée de septembre, l'activité hôtelière baisse à nouveau pour rebondir sur la fin de l'année, portée par les périodes de vacances de la Toussaint et de Noël. Enfin, l'Alsace et la Lorraine, contrairement à leurs voisins Länder allemands, ont pu pleinement profiter de l'aubaine offerte par la tenue des marchés de Noël.

Le recul d'activité hôtelière est plus faible en France que sur le reste de l'Europe, notamment parce que la fin de l'année a été beaucoup plus difficile dans certains pays où les différents variants ont frappé plus tôt.

L'activité de séminaires a été particulièrement inégale sur l'année 2021. Elle fut d'abord fortement perturbée par la fermeture des établissements compte tenu de l'impossibilité d'offrir de la restauration. Puis dopée par le besoin des entreprises, alors que le télétravail est au plus haut, de rassembler leurs collaborateurs et de restaurer un esprit, une dynamique collective. Puis à nouveau en berne à cause d'une nouvelle flambée épidémique qui pousse les entreprises à la prudence.

Dans ce contexte, Aestiam Cap'Hébergimmo a dû recommencer à discuter tôt dans l'année avec certains exploitants pour trouver les solutions qui permettent de sauver l'année tout en assurant l'avenir. Des accords ont ainsi été trouvés entre février et décembre permettant une montée en puissance progressive des acomptes. Pour certains établissements, des franchises entre deux et six mois ont été octroyées, avec des prolongations de baux lorsque cela était possible. Ainsi, le dernier acompte s'élève à 5,22 euros, amenant le dividende annuel à 8,76 euros pour un TDVM de 3,50 %.

*Le Domaine du Grand Château  
Route de la Bate 78730 ROCHEFORT*



## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

### 2021 : un environnement marqué par une sortie progressive de la pandémie et un rebond économique

L'économie mondiale a appris à vivre sous des contraintes liées à la pandémie et le rebond de la croissance est aussi vigoureux que la chute avait été spectaculaire. Malgré l'apparition de nouveaux variants et bien que les mesures sanitaires et les restrictions de la mobilité aient été régulièrement réactivées au cours de l'année, nous sommes dirigés vers une sortie de crise marquée par le rebond, grâce à la généralisation de la vaccination et l'adaptation des comportements.

Au niveau mondial, le PIB mondial progresse de 5,7% mais révèle des disparités entre zones géographiques, pays et secteurs d'activité. L'économie américaine a rebondi plus vite que celle de la zone euro, à la faveur de soutiens budgétaires plus massifs, mais connaît dès la fin de l'année une inflation plus élevée. La reprise chinoise est, quant à elle, freinée par une demande intérieure atone et une stratégie sanitaire plus restrictive. Au Royaume-Uni, la hausse des difficultés de recrutement – similaires dans la plupart des pays occidentaux – est accentuée par le Brexit et les échanges extérieurs demeurent très dégradés.

Au sein de la zone euro, la fin de l'année 2021 est également contrastée selon les pays et la croissance économique s'établit à 5,2% sur l'année 2021 (Source : Eurostat). Les contrastes entre les pays reflètent en partie des différences structurelles, l'empreinte de la crise reste marquée sur certains secteurs (hébergement-restauration par exemple) alors que d'autres rencontrent des problèmes d'approvisionnement (industrie manufacturière et en particulier l'automobile). L'économie espagnole, parmi les plus affectées par la pandémie, a nettement progressé (+5,0%) mais reste largement en deçà de son niveau d'avant-crise tandis que le PIB allemand n'a progressé que de 2,7%. De leur côté, les économies italienne et française ont progressé à peu près au même rythme, avec une croissance de 6,6% du PIB pour la première et de 7% pour la seconde.

En France, l'économie progresse donc avec un PIB de 7% d'après l'INSEE sur l'année 2021 (après - 8% en 2020), bien au-dessus de nos voisins européens, tandis que les créations d'emplois sont toujours aussi dynamiques, permettant au taux de chômage de passer sous la barre des 8%.

La consommation a fortement progressé au cours de 2021, à +4,5%, se rapprochant de son niveau d'avant-crise. Un dynamisme marqué par le rebond des dépenses dans les secteurs auparavant soumis aux restrictions sanitaires (hébergement-restauration, transports, loisirs etc.)

Du côté des biens, le regain de dépenses observé s'est confirmé pour les équipements électroniques et informatiques, tandis que les achats de véhicules et produits industriels se sont dégradés. Le taux d'épargne des ménages, après avoir fortement augmenté au plus profond de la crise, s'est progressivement réduit, de même que l'investissement des ménages qui a progressé fin 2021 mais devrait légèrement reculer au cours du premier semestre 2022 sous l'effet du repli des livraisons de logements neufs et du ralentissement du rythme des transactions immobilières dans l'ancien. Par ailleurs, en 2021 le déficit de la balance extérieure s'élève à 84,7Mds€, il s'agit d'un record lié à l'augmentation des matières premières plus qu'à un changement structurel de l'économie française. Ainsi, nous constatons un rebond des échanges commerciaux en 2021 par rapport à 2020. Néanmoins, les exportations (+17%) françaises ont moins progressé que les importations (+18,8%).

### Une année marquée par le retour de l'inflation : la sphère financière dans l'expectative

A l'image de 2020, l'année 2021 a été riche en rebondissements pour les marchés financiers. Entre généralisation de la vaccination, reprise économique mondiale mais aussi l'apparition de nouveaux variants et une envolée de l'inflation en début d'année 2022, s'en est suivie une grande incertitude quant aux actions des banquiers centraux, entraînant des épisodes de volatilité accrue sur les marchés actions et obligataires.

Ainsi, si l'économie française a connu une nette amélioration en 2021 (+7% de croissance du PIB, contre +5,2% en moyenne pour la zone Euro), le rebond a été limité par une pression haussière sur les prix, résultat d'une perturbation des chaînes logistiques due aux conséquences de la pandémie mais aussi à la guerre en Ukraine.

Les marchés obligataires ont d'ailleurs connu de forts volumes d'émissions au cours de l'année, le Trésor américain ayant emprunté 18 000 milliards de dollars à fin novembre 2021 tandis que, pour les Etats européens, le niveau s'établit à 1 250 milliards d'euros, en ligne avec l'année précédente. L'Union européenne a également levé 71 milliards d'euros d'obligations à moyen et long terme. Les titres privés n'étaient pas en reste avec près de 5 500 milliards de dollars levés dans le monde.

L'OAT 10 ans affiche un taux à 0,20 % en fin d'année, en hausse par rapport au taux de -0,34% à fin 2020 mais bien en-dessous des niveaux pré-COVID, au-delà des 1%.

La prime de risque avec les marchés immobiliers conserve un niveau élevé, toujours favorable à ces derniers.

### Perspectives 2022

Au premier trimestre 2022, le PIB est resté stable, selon l'Insee, qui a revu à la hausse de 0,1 point la croissance au dernier trimestre 2021 à 0,8 %. Au printemps 2022, le PIB français se situerait alors à 1,4 % au-dessus de son niveau d'avant-crise. Les analystes tablent sur des projections 2022 positives avec de nouveau une croissance de +2,7% et un taux de chômage en baisse constante retrouvant durablement ses niveaux les plus bas des 25 dernières années. La croissance du PIB attendue pour 2022 s'établit donc à +4,2% avec une inflation estimée en France à +2,5% en 2022.

Si la gestion de l'inflation demeurera un débat central, la BCE semble disposée à maintenir une politique monétaire accommodante et des taux bas sur le prochain exercice.

Si les taux directeurs des États-Unis et du Royaume-Uni pourraient croître en 2022, celui de la zone Euro devrait rester à -0,50% jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance. Les taux d'intérêts des obligations d'État pourraient également anticiper une remontée, mais celle-ci restera modérée.

### Le Marché des SCPI en 2022

A la fin de l'année 2021, la capitalisation des SCPI atteignait 78,4 milliards d'euros soit une hausse de plus de 10 % par rapport à l'année précédente.

L'année 2021 a été marquée par un niveau de collecte des SCPI soutenu malgré le contexte de crise sanitaire. En effet, avec plus de 7,4 milliards d'euros collectés sur l'année elle constitue la deuxième plus forte collecte de l'histoire des SCPI confirmant l'intérêt des épargnants pour la pierre-papier. Ce niveau de collecte s'explique par un fort rebond au cours du quatrième trimestre avec 2,2 milliards d'euros et une collecte importante sur les SCPI Santé & éducation qui représentent près de 25% de la collecte annuelle 2021.

Le marché secondaire est en constante progression avec un montant de 1,3 milliards d'euros en 2021. Le pourcentage des parts en attente continue d'évoluer sur ses plus bas niveaux historiques.

Du côté performance, un nouveau mode de calcul a été mis en place et vous est décrit en annexe. A noter que les SCPI Immobilier d'entreprise ont amélioré leurs niveaux de distribution pour atteindre 4,49 % contre 4,26 % en 2020.

Le volume des investissements réalisés par les SCPI est, une nouvelle fois, en baisse par rapport à 2020. Effectivement elles ont réalisé pour 7,8 milliards d'euros d'acquisitions en 2021, contre 8,4 milliards d'euros en 2020 en favorisant la classe d'actif bureaux (67 %), EHPAD (13%) et locaux commerciaux (11 %) et en ciblant

l'étranger pour 34 %, l'Ile de France pour 31 % et 30 % en régions. Le volume des actifs arbitrés au cours de l'année est légèrement en hausse (1,5 milliard d'euros vs 1,2 milliard d'euros en 2020) et centré sur du bureau (66 %) situé principalement en Ile de France (46 %).

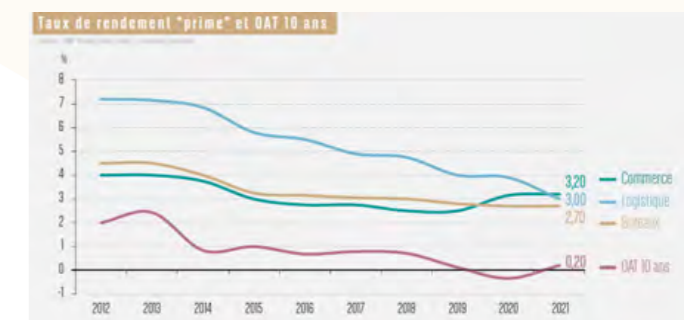
### Le Marché Immobilier en France en 2021

#### Investissement :

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, en France, en 2021, a poursuivi son évolution positive au cours du 4ème trimestre pour atteindre un total d'investissement en immobilier d'entreprise de 26,7 milliards d'euros, en baisse de 8% sur l'année et légèrement en-dessous de la moyenne décennale à 28,2 milliards d'euros. Cette évolution timide s'explique par un démarrage plus lent en début d'année ainsi que le faible nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros – 60 au total – par rapport aux cinq dernières années. Face aux nouveaux modes de travail engendrés par la crise sanitaire, les bureaux, qui représentent 60% des volumes, ont été les plus touchés. Cela se traduit dans les chiffres par une baisse de 17% des volumes (15,7 milliards d'euros) par rapport à l'exercice précédent. Si la baisse est plus marquée en Ile de France (-23%), les marchés régionaux se portent très bien avec plus de 3 milliards investis en 2021 (+19% vs 2020), notamment à Lyon, Bordeaux, et Lille. L'immobilier industriel continue d'enregistrer un nouveau record historique avec 6,7 milliards d'euros engagés en logistique et locaux d'activité en France en 2021, soit 25% des montants totaux en immobilier d'entreprise, contre 15% l'an dernier et moins de 10% avant 2018.

Concernant les taux « prime », ils se contractent encore cette année ou se stabilisent sur l'ensemble des classes d'actifs excepté sur la typologie commerce, faute de transaction majeure.

#### Historique des taux de rendement "prime" & OAT 10 ans



source BNP PRE

## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

### Investissement en immobilier d'entreprise en France

Historique des montants investis



source BNP PRE

#### ► Bureaux

Le marché d'investissement en immobilier de bureau est en baisse de 17% par rapport à 2020 avec 15,7 milliards d'euros investis. Cette contraction est principalement due au ralentissement en Ile-de-France, avec seulement 35 transactions supérieures à 100 millions d'euros contre 51 en 2020. Toutefois, le bureau demeure la 1ère classe d'actif pour les investisseurs, renforcée par des signaux tangibles de reprise du marché locatif. Ainsi, les marchés régionaux affichent un résultat positif avec plus de 3 milliards d'euros investis dans les métropoles régionales, une hausse de 19% par rapport à 2020 et la troisième année consécutive avec un marché qui dépasse les 3 milliards. Dans le trio de tête, viennent Lyon avec 3 transactions supérieures à 100 millions d'euros, puis Bordeaux avec un record dépassant les 400 millions d'euros et enfin Lille avec 350 millions d'euros engagés en Bureaux en 2021.

Le taux de rendement prime sur les bureaux est stable par rapport à l'exercice précédent, à 2,70%. Les taux prime pour les bureaux restent stables pour Paris QCA (2,7%) et globalement en Ile de France, la seule baisse étant à mettre au compte de Paris hors QCA (2,8%). En région, si Lille, Toulouse et Strasbourg maintiennent des taux stables depuis deux ans, respectivement à 4,15%, 4,50% et 5,45%, la baisse est généralisée sur l'ensemble des grandes métropoles, la plus significative étant à Bordeaux où le taux prime perd quasiment 1 point pour s'établir à 3,70%. Le rebond observé sur le deuxième semestre devrait se poursuivre en 2022. Avec des taux historiquement bas et un OAT 10 ans légèrement au-dessus de zéro à 0,20% en fin d'année 2021, le couple risque-rendement de l'immobilier reste attractif.

#### ► Commerces

Les montants investis en commerces ont observé une hausse nette au cours du second semestre, après un premier semestre quasiment à l'arrêt. Néanmoins, le retard s'est accumulé et seuls 3 milliards d'euros ont été investis en commerces en 2021, une baisse de 34% par rapport à 2020. Ce constat est cependant à nuancer en fonction des typologies d'actifs. De fait, les centres commerciaux et pieds d'immeuble ont vu un vrai ralentissement alors que

les commerces de périphérie et surtout les retail parks ont le vent en poupe.

Après une hausse en 2020 et en l'absence de transactions significatives sur le segment des pieds d'immeubles, le taux de rendement prime des commerces a peu évolué et se stabilise à 3,20 % en 2021.

#### ► Hôtels

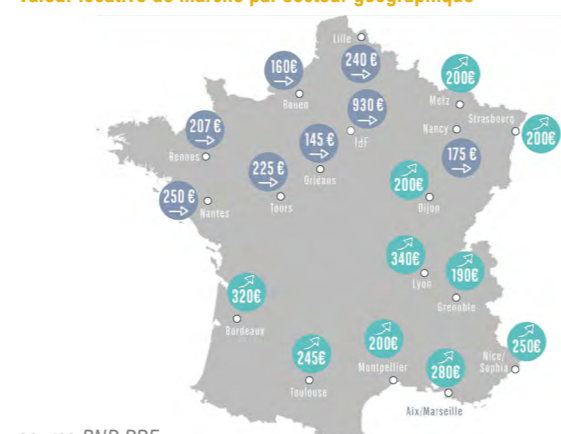
Avec un volume de transaction de 1,0 milliards d'euros, un volume en hausse de 5,4% par rapport à 2020, le marché de l'hôtellerie a progressivement gagné en vigueur au cours de l'année 2021 à la suite de la levée des contraintes et donc de la reprise des déplacements. Mais 2021 n'a pas été l'année de la reprise attendue, notamment en raison des cinq premiers mois marqués par les restrictions sanitaires tandis que l'émergence du variant Omicron a pesé sur la fin d'année, malgré une bonne saison estivale.

Nous pouvons néanmoins constater un rythme de progression différent en fonction de la typologie et de la localisation des actifs : si Paris et ses hôtels de luxe, très dépendants d'une clientèle internationale qui représente 50 à 70 % de leur fréquentation, ont été frappés de plein fouet, les établissements régionaux s'en sont honorablement sortis grâce à une clientèle locale, orientée vers les produits moyens de gamme et par des salariés rendus plus nomades par le télétravail. La reprise des salons et événements professionnels en France comme à l'échelle internationale a également rendu son dynamisme au voyage d'affaires, source de revenus majeure pour l'hôtellerie.

La forte attractivité du marché hôtelier Français - première destination touristique mondiale - demeure et, couplée à sa résilience sur le plan de l'impact de la pandémie, continue à susciter l'intérêt des investisseurs. De fait, l'investissement dans le secteur hôtelier est à l'aube d'un rebond économique.

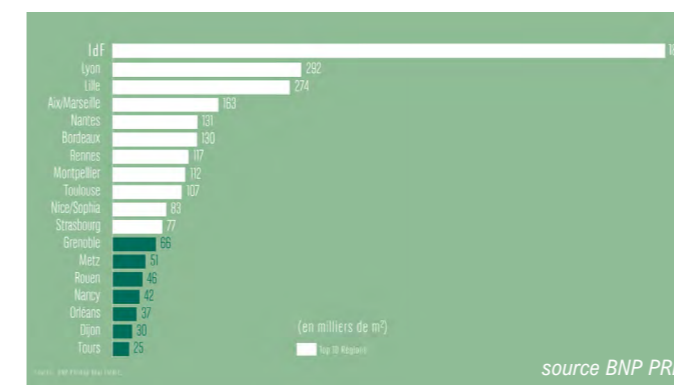
#### Locatif :

##### Valeur locative de marché par secteur géographique



source BNP PRE

### Volume des transactions locatives



source BNP PRE

#### ► Bureaux

##### IDF :

Le marché locatif francilien termine l'année avec 1,8 million de m² placés affichant un rebond significatif de +32% par rapport à l'année dernière. Preuve de cette reprise, le 4ème trimestre enregistre une belle accélération avec plus de 600 000 m² placés, rejoignant sa moyenne décennale. On note une reprise des grandes transactions supérieures à 5 000 m² avec 56 signatures recensées en 2021 dont 20 au T4. De plus le Quartier Central des Affaires et le croissant Ouest concentrent près de la moitié des prises à bail franciliennes.

Concernant les valeurs locatives, l'évolution est contrastée avec une hausse des loyers à Paris et des baisses observées à la Défense, en 1ère et 2ème couronne.

Le taux de vacance se stabilise à 7,3% ainsi que les mesures d'accompagnement de 24,4% en moyenne.

##### Régions :

La demande placée sur le marché des bureaux en Régions atteint près de 1,8 million de m² placés en 2021, soit une hausse notable de +43% sur un an, et retrouve un niveau au-dessus de la moyenne sur 10 ans (+18%).

Ce dynamisme, déjà palpable à partir du 2ème semestre 2020, s'est poursuivie en 2021 sans distinction entre le premier et le second semestre.

L'offre disponible à un an diminue légèrement (-3%) comparé au T4 2020 et représente près de 2,6 millions de m². Elle a baissé dans le neuf (-6%) et se stabilise dans le seconde main (-2%).

#### ► Commerces

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021.

Aussi, l'indicateur de confiance des ménages se stabilise, malgré le retour en force de la question du pouvoir d'achat

dans les préoccupations des ménages français.

Tous les secteurs voient leur chiffre d'affaires en progrès au quatrième trimestre. Profitant de la fin des restrictions sanitaires, le secteur de la culture et des loisirs progresse de +18,4%, tandis que celui de la restauration est en hausse de +16,4%. Malgré des performances n'ayant jamais décliné au cours de la crise sanitaire, les magasins à prédominance alimentaire (hypermarché, supermarché) et les enseignes d'alimentation spécialisée continuent de progresser, respectivement de +4,2% et +9,7%.

#### ► Hôtels

L'année 2021 se segmente en deux parties. Un début d'année pénalisé par les restrictions sanitaires et une fin d'année de reprise. Cependant le tourisme international demeure fortement perturbé et devrait le rester en 2022, au moins pour certaines clientèles (Chine).

Effectivement, l'année de reprise attendue n'a pas été à la hauteur des espérances. Les différents variants ont continué de perturber le tourisme, et le RevPAR demeure inférieur de 43% par rapport aux performances de 2019. Le RevPAR s'affiche à 37,2€ en 2021, en progression de +46,9% par rapport à 2020. Le taux d'occupation atteint 43,7% (+11,3 points), tandis que le prix moyen est de 85,0€ (+9,0%).

La pandémie expose plus ou moins les hôtels selon leur profil. Ceux localisés en province résistent mieux, avec un RevPAR enregistré à 37,5€, en recul de seulement -27,8% versus 2019.

La France est cependant le pays d'Europe où les performances sont les plus proches de celles de 2019. Elle bénéficie d'un marché domestique dynamique ainsi que de la diversité de ses destinations.

#### Nouvelles tendances :

Alors que nous avons appris à vivre avec la COVID-19, la pandémie a été le vecteur de transformations profondes dont nous ressentons encore aujourd'hui les conséquences. Ainsi, après avoir fortement impacté les domaines des bureaux, des services et de l'environnement en 2020, les grandes tendances que nous pouvons dégager cette année sont les suivantes :

**Le Télétravail :** si le télétravail est désormais entré dans les mœurs, il y a un réel désir de la part des employés de recréer du lien dans les bureaux et de ne prendre que 1 à 2 jours de télétravail par semaine en moyenne. Cette tendance a un impact direct sur les bureaux, on constate une reprise plus rapide des petites surfaces mais qui sont désormais aménagés comme des lieux de vie et de convivialité avec un focus sur les services mis à la disposition des salariés.

## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

**Le Commerce :** Déjà en développement avant la crise sanitaire, les concepts favorisant la réduction du temps de livraison entre le passage d'une commande et sa réception par le client sont en plein essor. Ces acteurs (Gorillas, Flink, Getir) appartiennent au secteur du quick commerce.

Provenant du monde de la tech et de la data, ces acteurs plutôt internationaux investissent les métropoles pour défier les géants de la distribution alimentaire. La croissance du secteur repose sur l'investissement dans leurs capacités logistiques (flottes de scooters et de vélos électriques) et immobilières (déploiement de dark stores). Ces derniers sont des magasins non accessibles aux publics, mesurant environ 200-300 m<sup>2</sup>, et contenant un nombre maîtrisé de références.

Avec plusieurs questions pour la fréquentation des rues commerçantes. Les municipalités se positionnent généralement contre, face au danger que pourrait constituer le développement à grande échelle sur la fréquentation des rues piétonnes

**L'Hôtellerie :** le désir de recréer du lien que nous constatons dans les bureaux se retrouve également dans l'hôtellerie avec des impacts profonds sur l'architecture mais aussi les services proposés, qui visent désormais à faire vivre une vraie expérience aux clients en insistant sur le partage et la dimension « lifestyle ». Cela se traduit par un renforcement de l'offre de services de type conciergerie et une part plus large accordée aux espaces « communs », où créer du lien.

D'autre part, l'hôtel devient aussi une annexe du bureau, en lien avec la nouvelle dimension nomade du travail. Cela se traduit par un changement dans la manière de penser la nuitée et par le développement de forfaits destinés aux salariés qui viennent régulièrement passer quelques jours par semaine dans une ville pour y travailler et dont l'hôtel devient, de facto, une deuxième maison.

**L'immobilier responsable :** c'est une tendance de fond qui gagne en ampleur et se traduit par une volonté holistique d'intégrer une démarche ESG et ISR dans les investissements mais aussi dans la gestion immobilière : recherche de neutralité carbone, répondre au décret tertiaire, anticiper les impacts de la loi climat.

L'immobilier est en constante évolution, en phase avec les évolutions de la société et les modes de vie. Nous avons ainsi à cœur d'intégrer ces changements dans la considération de nos investissements et de notre politique d'arbitrage et d'adopter une vision à long terme qui nous permette d'évoluer en phase avec le marché en limitant notre impact environnemental.

### L'hôtellerie, secteur pionnier de l'économie européenne

Pierre Ballu  
Directeur du  
Fund Management



*"Le secteur de l'hôtellerie : un marché qui gagne en vigueur et suscite l'intérêt des investisseurs. Il représente 10% du PIB européen, avec un volume de transaction de 1,0 milliards d'euros en 2021. Le marché français est particulièrement attractif, la France étant la première destination touristique mondiale."*

Schloßstraße 1 Rothenbuch, ALLEMAGNE





# TABLEAU CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2021

	Global	Par part
Capital souscrit	64 400 400 €	200,00 €
Nombre de parts	322 002	
Nombre d'associés	1 668	
Valeur vénale / Expertise	89 959 900 €	279,38 €
Valeur de réalisation	69 256 656 €	215,08 €
Valeur de reconstitution	83 863 723 €	260,44 €
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		228,50 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2021 <sup>(1)</sup>		216,10 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2021 <sup>(2)</sup>		149,31 €
Bénéfice <sup>(3)</sup>	2 826 967 €	8,79 €
Distribution de dividendes 2021 <sup>(3)</sup>	2 819 314 €	8,76 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2021)	145 318 €	0,45 €
Surface en m <sup>2</sup>	41 205 m <sup>2</sup>	
Nombre de lignes du patrimoine	18	
Taux d'occupation financier moyen	81,27 %	
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises)	100,00 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2021 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 94,57 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2021 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 65,34 %

(3) Base de 321 781 parts en jouissance sur toute l'année

## 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 2021 est de 64 400 400 €. Il est divisé en 322 002 parts de 200 € de nominal. Le capital est réparti entre 1 668 associés, les parts étant détenues à hauteur de 46 % par des personnes physiques et 54 % 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
2017	37 013 600 €	26 682 580 €	185 068	948	2 275 839 €	260 €
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 €

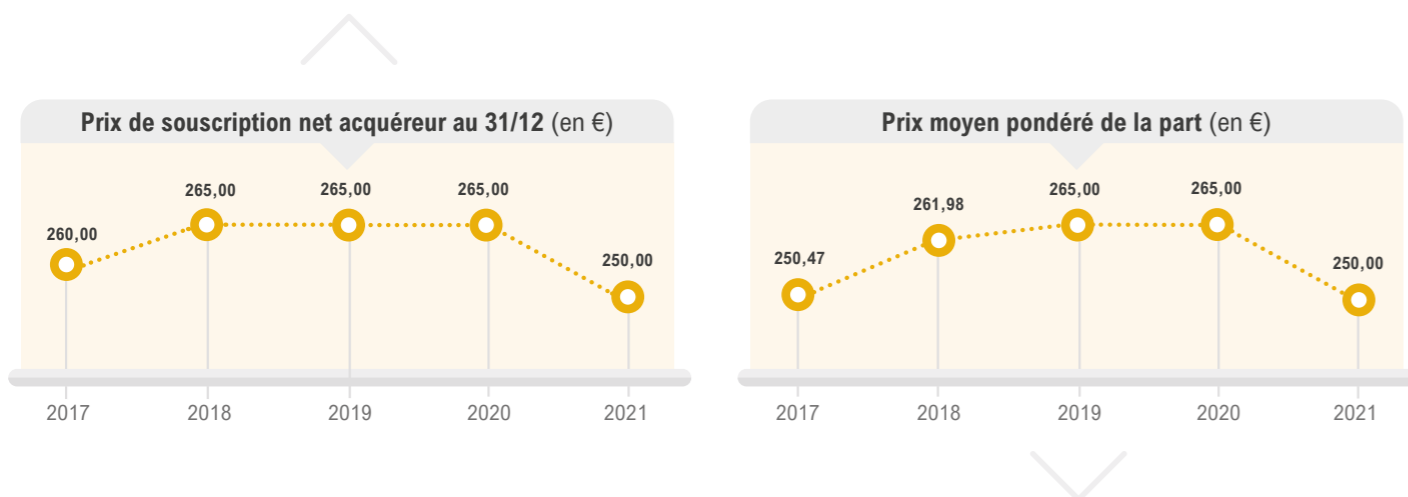
### II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2021, le prix de souscription était fixé à :

du 1 <sup>er</sup> Janvier au 24 Janvier 2021		du 25 Janvier au 31 Décembre 2021	
Valeur nominale	200,00 €	Valeur nominale	200,00 €
Prime d'émission	65,00 €	Prime d'émission	50,00 €
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>265,00 €</b>	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION</b>	<b>250,00 €</b>

## Évolution du prix de la part (en €) sur les 5 dernières années

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	260,00 depuis le 01/08/17	265,00 à compter du 01/08/18	265,00	265,00	250,00
Prix de souscription net acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	250,00	260,00			265,00
Variation du prix de la part	+ 1,92 %	-	-	- 5,66 %	
Variation totale			- 3,85 %		



## Évolution du prix moyen pondéré de la part (en €) sur les 5 dernières années

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix moyen pondéré de la part	250,47	261,98	265,00	265,00	250,00
Variation de prix moyen pondéré*	+ 4,59 %	+ 1,15 %	-	- 5,66 %	
Variation totale			- 0,19 %		

\* 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

### 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 :

- 01/01/21 au 24/01/21 : prix de souscription en vigueur de 265 € diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion de 8 % TTI soit 21,20 € TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) et de 0,5 % HT (0,6 % TTC pour un taux de TVA à 20 %), soit 1,59 € TTC, soit une valeur de retrait de 242,21 € par part.

- 25/01/21 au 31/12/21 : 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 (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) 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.

► **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. A la date de la présente actualisation, il n'a pas été constitué ni doté de fonds de remboursement.

► **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 L214-115 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 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 "déclaration de plus-values sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière" s'il y a lieu.

### IV. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2021, il a été enregistré la souscription de 1 605 parts au nominal de 200 € et le retrait de 1 605 parts.

Au 31 décembre 2021, il y a 5 868 parts concernés par des demandes de retrait non satisfaites.

#### Évolution des conditions de retrait (en €) sur les 5 dernières années

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2017	362	0,46 %	-
2018	160	0,08 %	-
2019	27 391*	10,65 %	-
2020	2 912	1,00 %	6 527
2021	1 605	0,50 %	5 868

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

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 2021 de 18 actifs immobiliers représentant une surface totale de 41 205 m<sup>2</sup> soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 89 664 312 €.**

**BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2021 à 89 959 900 € hors droits.**

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2021, la valeur du patrimoine de la société ressort à 89 959 900 € en 2021 contre 87 521 700 € en 2020, faisant ainsi apparaître une augmentation de 2,79 %.

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 et 6,00 % pour l'Allemagne 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 DES ACTIFS



76 %  
Hôtellerie



1 %  
Loisirs



23 %  
Séminaires

La SCPI tournée vers l'hébergement

Bruno Pauly  
Directeur du Développement



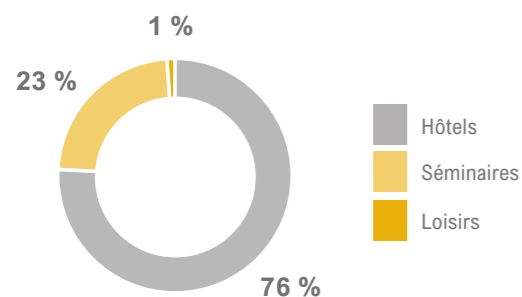
"Notre SCPI dispose d'un patrimoine de qualité, équilibré et diversifié qui lui permet d'afficher en 2021 la meilleure performance de sa catégorie avec 3,31 % de Taux de Distribution et 2,39 % de TRI à 5 ans..."

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

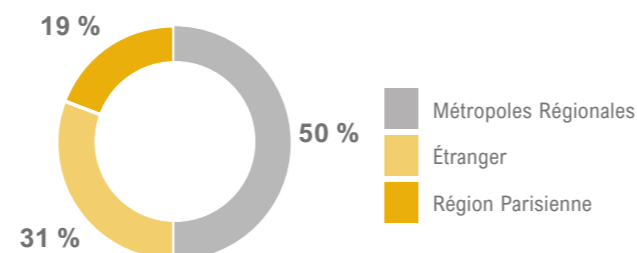
	Répartition Géographique			TOTAL
	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	
Répartition Sectorielle				
HÔTELS		44 552 000 € 50%	23 505 900 € 26%	68 057 900 € 76%
SÉMINAIRES	16 363 000 € 18%		4 300 000 € 5%	20 663 000 € 23%
LOISIRS	1 239 000 € 1%			1 239 000 € 1%
<b>TOTAL</b>	<b>17 602 000 € 19%</b>	<b>44 552 000 € 50%</b>	<b>27 805 900 € 31%</b>	<b>89 959 900 € 100 %</b>

Valeurs en euros

Répartition sectorielle



Répartition géographique

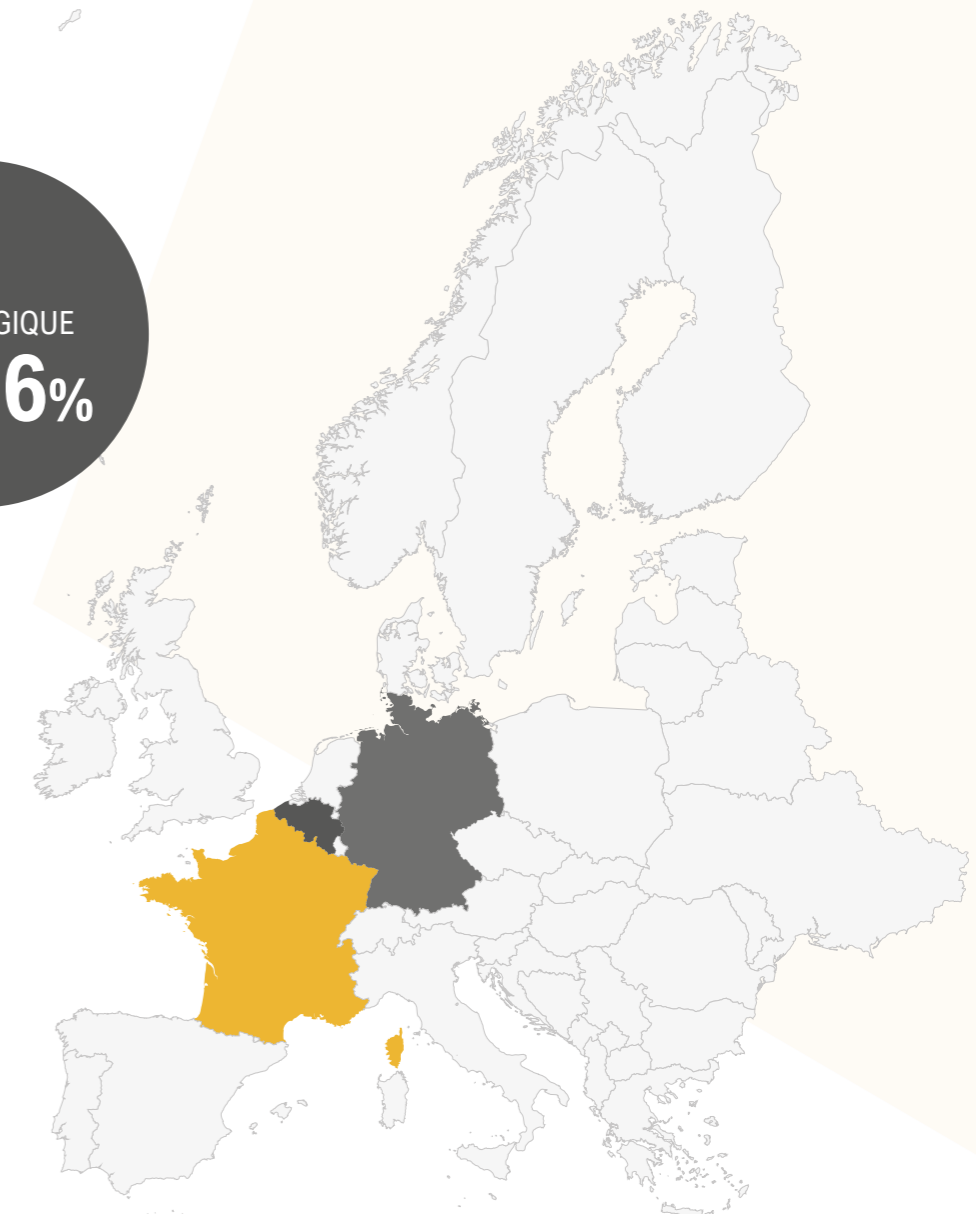


FRANCE  
69%

BELGIQUE  
26%

ALLEMAGNE  
5%

dont  
Région Parisienne 19 %  
Métropoles Régionales 50 %



## II. GESTION DU PATRIMOINE

### A. Évolution du patrimoine immobilier

**Acquisition :** Lors de l'exercice 2021, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

**Cession :** Lors de l'exercice 2021, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

### B. Gestion locative

Aestiam Cap'Hébergimmo est une SCPI investie dans l'hôtellerie et les séminaires, ce qui explique les difficultés d'encaissement des loyers en 2021.

Le marché locatif, toujours marqué par la pandémie, a nécessité une nouvelle fois des négociations avec différents locataires, avec toujours cet objectif double : préserver les intérêts des associés d'Aestiam Cap'Hébergimmo en trouvant un équilibre entre l'exigence de paiement immédiat et total des loyers qui permet de distribuer un dividende, et le besoin d'accompagner ces locataires en difficulté économique de telle manière que leur activité reste pérenne et permette de générer les loyers futurs qui seront la source du rendement à venir de votre placement.

Des accords ont pu être trouvés avec l'ensemble des exploitants, parfois dans un cadre réglementé et contraint avec la participation d'un conciliateur ou d'un mandataire ad hoc.

Six mois de franchises de loyer ont finalement été octroyées sur une partie du parc hôtelier exploité par Neho.

Et, concernant les actifs de séminaire, les négociations ont abouti à un accord équilibré avec des franchises représentant 2,5 mois de loyer en moyenne.

La contrepartie de ces mesures d'accompagnement est l'allongement et le renouvellement de baux. La durée résiduelle moyenne des baux (WALB) ressort à 10 ans.

Dans ce contexte, le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2021 de votre SCPI (loyers facturés / loyers facturables) est de 81,27 %.

Le montant des loyers quittancés en 2021 s'élève à 5 636 264 contre 5 543 480 € en 2020.



#### Le Domaine du Grand Château Route de la Bate | ROCHEFORT

La société de gestion a régularisé avec la société CHATEUFORM un renouvellement de bail portant sur le Grand Château. Il s'agit d'un bail d'une durée ferme de 12 ans avec un accompagnement pour effectuer les travaux de restructuration et de mise en conformité. Ces travaux vont s'étaler sur deux ou trois ans.

### Évolution annuelle des loyers sur les 5 dernières années (en €)

	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers théoriques 100%	1 945 265	2 508 307	3 676 264	5 543 480	5 636 264
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	1 945 265	2 508 307	3 676 264	5 543 480	5 636 264
Variation		+ 28,94 %	+ 46,56 %	+ 50,79 %	+ 1,67 %
Franchise Covid-19	-	-	-	- 3 868 964	- 1 055 513
Taux d'occupation financier moyen	100 %	100 %	100 %	30,21 %	81,27 %
Taux d'occupation financier réel moyen (incluant les franchises)	-	-	100 %	100 %	100 %

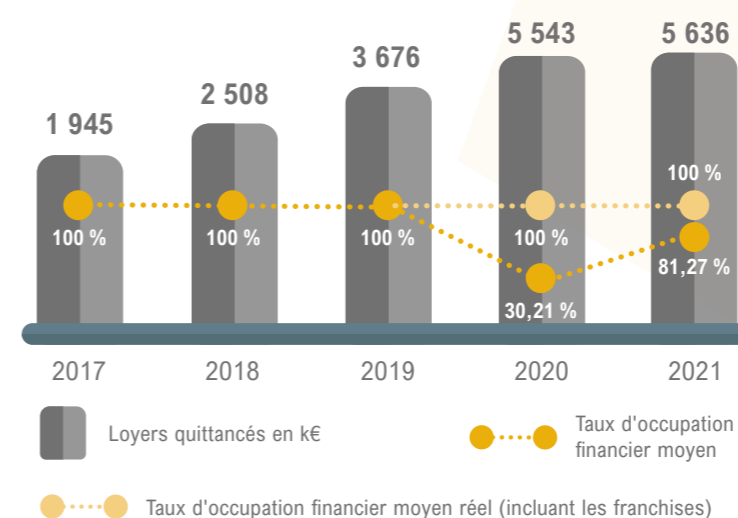
### Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2020 et 2021

Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2020	100 %	9,11 %	5,53 %	13,84 %
2021	100 %	92,25 %	93,64 %	39,26 %*

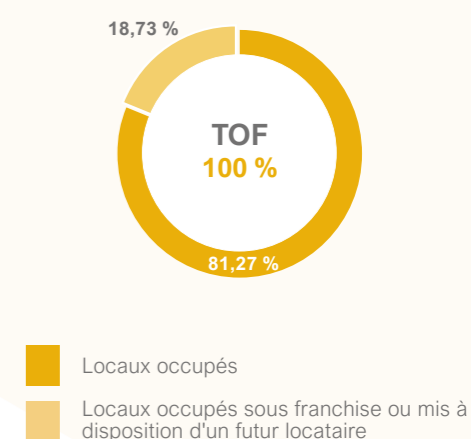
\*La plupart des franchises COVID ont été imputées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Au 31/12/2021, il n'y a aucune surface libre sur les 41 205 m<sup>2</sup> constituant le patrimoine de la SCPI.

### Évolution annuelle des loyers quittancés & du taux d'occupation financier



### Taux d'occupation financier annuel 2021



## RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 2 826 967 € soit 8,79 € par part pour 321 781 parts en jouissance sur toute l'année.

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2021 à la somme de 145 318 €, **soit 0,45 € par part sur une base de 322 002 parts au 31 décembre 2021.**

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 8,76 € par part en 2021 pour une part en jouissance sur l'année entière, étant précisé qu'il a été déduit un acompte d'impôt sur les revenus allemands et belges versés pour votre compte à savoir 0,81 € par part.

### Répartition de l'exercice sur 2021

Résultat de l'exercice 2021	2 826 967 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2020	137 665 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	0 €
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>	<b>2 964 632 €</b>
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 8,76 € par part en jouissance sur l'année entière	
<b>SOIT UN TOTAL DE DIVIDENDE VERSÉ PROPOSÉ POUR 2021</b>	<b>- 2 819 314 €</b>
Report à nouveau après affectation	145 318 €

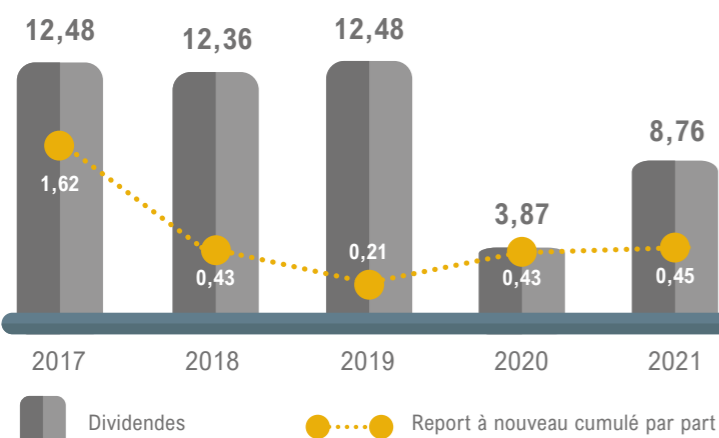
### Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)

	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende	12,48	12,36	12,48	3,87	8,76***
TDVM*	4,98 %	4,72 %	4,71 %	1,46 %	3,50 %
TD**	4,99 %	4,75 %	4,71 %	1,46 %	3,31 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	250,47	261,98	265,00	265,00	250,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	1,62	0,43	0,21	0,43	0,45

\* 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 : 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

\*\*\* dont 0,81 € 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.

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



### TAUX DE RENDEMENT INTERNE (T.R.I.)

	5 ans	7 ans
2016 → 2021	2,39 %	3,15 %

Le Taux de Rendement Interne 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.

## Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

	2017		2018		2019		2020		2021	
	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits	€	% de total produits
<b>PRODUITS</b>										
Recettes locatives brutes	16,24	99,74%	12,11	99,66%	14,12	99,89%	5,40	99,80%	14,24	99,98%
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	0,26%	0,04	0,34%	0,01	0,11%	0,01	0,20%	0,00	0,02%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>16,28</b>	<b>100%</b>	<b>12,15</b>	<b>100%</b>	<b>14,13</b>	<b>100%</b>	<b>5,41</b>	<b>100%</b>	<b>14,24</b>	<b>100%</b>

### CHARGES

CHARGES EXTERNES										
Commission de gestion	1,03	6,31%	0,78	6,40%	0,88	6,22%	0,35	6,42%	0,72	5,04%
Autres frais de gestion	1,04	6,38%	0,45	3,70%	0,74	5,19%	0,99	18,26%	1,06	7,43%
Entretien du patrimoine	0,15	0,94%	0,02	0,16%	-0,01	-0,05%	0,00	0,06%	0,00	0,02%
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,07	0,46%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2,22</b>	<b>13,63%</b>	<b>1,25</b>	<b>10,27%</b>	<b>1,61</b>	<b>11,36%</b>	<b>1,34</b>	<b>24,75%</b>	<b>1,84</b>	<b>12,94%</b>

### 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	0,42	2,56%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,09	0,65%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,13	2,41%	3,52	24,70%
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>0,42</b>	<b>2,56%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,13</b>	<b>2,41%</b>	<b>3,61</b>	<b>25,35%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,64</b>	<b>16,19%</b>	<b>1,25</b>	<b>10,27%</b>	<b>1,61</b>	<b>11,36%</b>	<b>1,47</b>	<b>27,16%</b>	<b>5,45</b>	<b>38,30%</b>

<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>13,64</b>	<b>83,81%</b>	<b>10,91</b>	<b>89,72%</b>	<b>12,52</b>	<b>88,63%</b>	<b>3,94</b>	<b>72,83%</b>	<b>8,79</b>	<b>61,70%</b>
Report à nouveau	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,43	3,00%
Variation du report à nouveau	0,89	5,45%	1,19	9,79%	-1,12	-7,87%	-0,18	-3,34%	0,21	1,51%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>12,48</b>	<b>76,64%</b>	<b>12,36</b>	<b>101,64%</b>	<b>12,48</b>	<b>88,30%</b>	<b>3,87</b>	<b>71,58%</b>	<b>8,76</b>	<b>61,54%</b>
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>12,48</b>	<b>76,64%</b>	<b>12,36</b>	<b>101,64%</b>	<b>12,48</b>	<b>88,30%</b>	<b>3,87</b>	<b>71,58%</b>	<b>8,76</b>	<b>61,54%</b>

Les éléments de l'exercice 2021 sont établis pour 321 781 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessus sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.

## Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2020	Variations 2021	Total au 31/12/2021
<b>+ Fonds collectés</b>	82 261	-1	82 260
<b>+ Cession d'immeubles</b>	-	-	-
<b>+ Emprunts</b>	22 000	-1 000	21 000
- Reconstitution R.A.N	-236	-	-236
- Commissions de souscription	-6 950	-	-6 950
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	-89 664	-	-89 664
- Frais d'acquisition	-6 137	-	-6 137
- Divers	-89	-126	-215
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>1 184</b>	<b>-1 127</b>	<b>57</b>

## Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société en	2017	2018	2019	2020	2021
Capitaux propres au 31 décembre	41 031 955 221,71	57 731 557 224,43	65 040 053 222,81	68 985 793 214,24	<b>68 866 068</b> <b>213,87</b>
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	38 830 540 209,82	50 640 540 196,86	68 061 000 233,16	87 521 700 271,80	<b>89 959 900</b> <b>279,38</b>
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	41 648 955 225,05	59 364 457 230,78	69 610 035 238,47	66 908 181 207,79	<b>69 256 656</b> <b>215,08</b>
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	49 053 138 265,05	68 705 481 267,09	81 112 728 277,87	81 158 474 252,04	<b>83 863 723</b> <b>260,44</b>

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

1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)

### 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)

#### (A) Tranches de retard de paiement

	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)
Nombre de factures concernées					2
Montant total des factures concernées HT (en K€)	-	-	-	-	78
% 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					0,0%

#### (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues	N/A
Nombre total des factures exclues	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

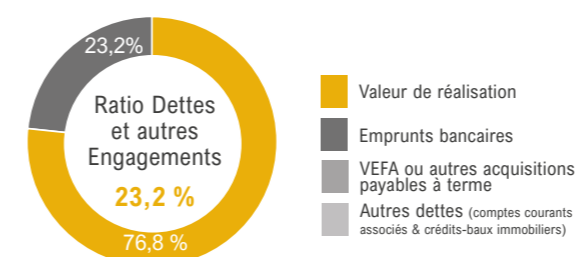
Au 31 décembre 2021, elle s'établit à 2 396 313 € et intègre la distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, qui s'élève à 1 880 395 €.

Par ailleurs, la SCPI dispose d'une capacité d'emprunt de 10 M€ auprès de la Banque Palatine et de 12 M€ auprès de la Caisse d'Épargne, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté à hauteur de 21 M€ sur l'exercice 2021.

### Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est autorisée, conformément à la 5<sup>ème</sup> résolution approuvée en Assemblée Générale du 15 juin 2021 à emprunter à hauteur de 50 000 000 € et dans la limite de 35 % maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

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



1 Avenue du Jura  
01210 FERNEY VOLTAIRE



## 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) ou belge (depuis 2020) 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.

**Les revenus financiers**, produits par la trésorerie sont issus des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance. Depuis le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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<sup>o</sup> de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2<sup>o</sup> 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 2021				Revenus financiers 2021	
En k€	Français	Allemand	Belge	Revenu global	
Revenu brut	2 216	366	767	Soit par part en pleine jouissance (en €)	-
Charges déductibles	-296	-105	-	Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 % - en €)	-
Intérêts d'emprunt	-199	-	-	Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 % - en €)	-
Revenu net	1 722	261	767		
Soit par part en pleine jouissance (en €)	5,35	0,81	2,38		
<b>Soit un total par part en pleine jouissance (en €)</b>	<b>8,55</b>				
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-	0,13	0,71		

## II. PERSONNES MORALES

En K€	2021
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	2 827
Réintégrations	36
Déductions	-1 295
Plus value de cessions	-
<b>Résultat fiscal</b>	<b>1 567</b>
Soit par part en pleine jouissance (en €)	4,87
Résultat foncier de source allemande (en €)	0,81
Impôt acquitté en Allemagne (en €)	0,13
Résultat foncier de source belge (en €)	2,38
Impôt acquitté en Belgique (en €)	0,71

## Fiscalité des dividendes par part sur les dernières années (en € par part)

	2017	2018	2019	2020	2021
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) <sup>(1)</sup>	14,21	10,79	12,09	3,05	5,35
Produits financiers brut	-	-	-	-	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) <sup>(1)</sup>	-14,01	1,92	1,91	0,13	4,87
(1) Revenus fonciers de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	1,02	1,70	0,90	0,06	0,81
Impôt acquitté en Allemagne	-	0,36	0,18	0,01	0,13
(1) Revenus fonciers de source belge	-	-	-	0,77	2,38
Impôt acquitté en Belge	-	-	-	0,23	0,71

# 3

## COMPTES DE L'EXERCICE

AU 31/12/2021





# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION _____	31
ÉTAT DU PATRIMOINE _____	32
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES _____	33
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE _____	34
ANNEXES _____	35
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE _____	40
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT _____	42

## PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021 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 5 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 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 L214-109 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.

Un contrôle  
comptable et financier  
fiable et transparent

Alexandre Pitoiset  
Directeur administratif et financier



*"Le reporting financier chez AESTIAM s'appuie sur des outils digitaux qui nous permettent d'optimiser le traitement des données."*

## État du patrimoine — au 31 décembre 2021

en k€	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	89 664	89 960	89 664	87 522
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Autres immobilisations	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-95	-	-65	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>89 569</b>	<b>89 960</b>	<b>89 599</b>	<b>87 522</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courants et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courants et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant & créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	-	-	-	-
Dépréciation immobilisations financières autres que titres participation	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 672	2 672	389	389
Autres créances	93	93	130	130
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-40	-40
<b>Valeurs de placements et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 396	2 396	1 734	1 734
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>5 162</b>	<b>5 162</b>	<b>2 213</b>	<b>2 213</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Dettes financières	-21 326	-21 326	-22 306	-22 306
Dettes d'exploitation	-945	-945	-104	-104
Dettes diverses	-2 422	-2 422	-416	-416
Provisions pour risques et charges	-1 172	-1 172	-	-
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-25 865</b>	<b>-25 865</b>	<b>-22 826</b>	<b>-22 826</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>68 866</b>		<b>68 986</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>69 257</b>		<b>66 908</b>

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2021

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	70 758	-	321	71 079
Capital remboursé	-6 358	-	-321	-6 679
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	19 908	-	80	19 988
Primes d'émission remboursée	-2 047	-	-80	-2 128
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-13 412	-	-127	-13 540
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
	-	-	-	-
<b>Réserves</b>				
	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>138</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 221</b>	<b>-1 221</b>	<b>2 827</b>	<b>2 827</b>
<b>Acomptes sur distribution</b>	<b>-1 152</b>	<b>1 152</b>	<b>-2 819</b>	<b>-2 819</b>
<b>Acomptes sur distribution plus value</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>68 986</b>	<b>-</b>	<b>-120</b>	<b>68 866</b>

## Compte de résultat de l'exercice — au 31 décembre 2021

en k€	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	5 636	5 543
Loyers incidence Covid	-1 056	-3 869
Charges refacturées	467	396
Produits annexes	0	3
Reprise de provision pour gros entretien	1	-
Transfert de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL I (produits immobiliers)</b>	<b>5 049</b>	<b>2 073</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-467	-396
Travaux de gros entretien	-1	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-2	-1
Dotation aux provisions pour gros entretien	-31	-
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-19	-
<b>TOTAL II (charges immobilières)</b>	<b>-520</b>	<b>-396</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)</b>	<b>4 529</b>	<b>1 677</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	40	-
Transferts de charges d'exploitation	161	4 165
<b>TOTAL I (produits d'exploitation)</b>	<b>202</b>	<b>4 165</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-231	-108
Charges d'exploitation de la société	-125	-98
Charges prélevées sur capitaux propres	-161	-4 165
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-1 172	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-40
<b>TOTAL II (charges d'exploitation)</b>	<b>-1 689</b>	<b>-4 411</b>
<b>Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)</b>	<b>-1 487</b>	<b>-247</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I (produits financiers)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-215	-209
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>TOTAL II (Charges financières)</b>	<b>-215</b>	<b>-209</b>
<b>Résultat financier C = (I+II)</b>	<b>-215</b>	<b>-209</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	1	-
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I (produits exceptionnels)</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II (Charges exceptionnelles)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I+II)</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>2 827</b>	<b>1 221</b>

## ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 décembre 2021 dont le total est de 68.866 K€ dégageant un bénéfice de 2.827 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	Non applicable
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 Informations complémentaires	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 1<sup>er</sup> 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'Etat 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.

en k€	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2021
	Montant provision au 31/12/2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente d'immeuble	
Dépenses prévisionnelles 2021	0				0
Dépenses prévisionnelles sur N+1 (2022)	65		-15		50
Dépenses prévisionnelles sur N+2 (2023)	0		0		0
Dépenses prévisionnelles sur N+3 (2024)	0		27		27
Dépenses prévisionnelles sur N+4 (2025)	0		12		12
Dépenses prévisionnelles sur N+5 (2026)			6		6
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>95</b>

### 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 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2021
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Cession de droits	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains et immeubles	89 664	-	-	89 664
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Dépôts et cautionnements divers	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>89 664</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89 664</b>

### 2.2 Liste des immeubles

		Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur immobilisée (euros)
<b>HÔTELS / SÉMINAIRES</b>					
62000001	LOTISSEMENT BATON ROUGE 33470 GUJAN MESTRAS FRANCE	31/01/2014	100	2 148	4 452 000
62000015	1 AVENUE DU JURA 01210 FERNEY VOLTAIRE FRANCE	15/05/2019	100	4 793	14 471 139
62000014	AVENUE DE LONDRES 67300 SCHILTIGHEIM FRANCE	14/12/2018	100	4 182	10 794 100
FP000125	8 ROUTE DE SAINT GERMAIN 77930 CELY EN BIÈRE FRANCE	09/09/2014	70	3 562	10 010 000
FP000134	10 RUE JOSEPH GRAFF 67810 HOLTZHEIM FRANCE	05/05/2017	40	1 090	1 206 949
FP000141	112 RUE DES ARBALESTRIERS BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	51	3 371	10 820 721
FP000135	13bis RUE DE LA GRIOTTE 68260 KINGERSHEIM FRANCE	05/05/2017	40	953	1 158 065
FP000133	1bis RUE DES FRERES LUMIERES 68000 COLMAR FRANCE	05/05/2017	40	920	1 724 604
FP000132	26 RUE DES METIERS 68000 COLMAR FRANCE	05/05/2017	40	1 574	2 341 585
FP000142	27 BOULEVARD CHARLES QUINT BE 7000 MONS BELGIQUE	31/01/2020	51	1 989	6 583 728
FP000136	4 RUE THOMAS EDISON 67450 MUNDOLSHEIM FRANCE	05/05/2017	40	1 021	1 405 096
FP000137	45 AVENUE DU GENERAL PATTON 57500 ST AVOLD FRANCE	05/05/2017	40	1 318	1 325 669
FP000140	67/69 AVENUE DES PLEIADES BE 1200 WOLUWE SAINT LAMBERT BELGIQUE	31/01/2020	51	5 148	8 550 443
FP000131	BOIS DE COULANGE 57360 AMNEVILLE LES THERMES FRANCE	05/05/2017	40	1 208	1 929 166
FP000127	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	30	Golf	1 200 000
FP000126	ROUTE DE LA BATE 78730 ROCHEFORT EN YVELINES FRANCE	16/06/2016	30	3 480	5 262 240
FP000138	ZA ILE NAPOLEON 68390 SAUSHEIM FRANCE	05/05/2017	40	698	1 108 866
62000013	SCHLOSS STRASSE 6 DE_63860 ROTHENBUCH DEUTSCHLAND	26/08/2017	100	3 750	5 319 942
<b>TOTAL SCPI AESTIAM CAP'HÉBERGIMMO</b>				<b>41 205</b>	<b>89 664 312</b>

## 2.4 États des provisions

en k€	À nouveau au 01/01/2021	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2021
<b>1. Pour dépréciation</b>				
des comptes clients	-40	-	40	-
<b>2. Pour gros entretien</b>				
Provision pour gros entretien	-65	-31	1	-95
<b>3. Pour risques et charges</b>				
Protocole d'accord baisse de loyer	-	-1 172	-	-1 172
<b>TOTAL</b>	<b>-105</b>	<b>-1 203</b>	<b>41</b>	<b>-1 267</b>

## 2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat de l'exercice précédent s'élevait à 1.221 K€, il a été distribué un dividende de 1.152 K€ et le solde, soit 69 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 2021, 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 01/01/2021	69
Affectation du résultat 2020	69
Reconstitution du report à nouveau	-
<b>Total du report à nouveau au 31/12/2021</b>	<b>138</b>

## III. INFORMATIONS DIVERSES

### 3.1 Produits à recevoir

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

en k€	Solde au 31/12/2021
Charges locatives à régulariser	31
Produits à recevoir	1
Etat - Produit à recevoir	16
<b>Total</b>	<b>47</b>

### 3.8 Emprunts bancaires

La SCPI a deux emprunts en cours à la clôture 2021, pour un montant total de 21 M€ :

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

- Un emprunt in fine de 24 mois à hauteur de 12 M€, souscrit le 29/01/20 à la Caisse d'Epargne (taux fixe Euribor 12 mois + 1,23 %) tiré à hauteur de 11 M€ au 31/12/21.

### 3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2021
Factures non parvenues	-67
Charges locataires à régulariser	-4
Locataires - avoirs à établir	-767
Etat - charges à payer	-375
Intérêts courus à payer	-89
<b>Total</b>	<b>-1 302</b>

Ventilation par maturité résiduelle (en K€)	jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
emprunts amortissables			-	-
emprunts "in fine"	-11 000	-10 000	-	-21 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
emprunts amortissables	-	-	-	-
emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>-11 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>-</b>	<b>-21 000</b>

## 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 1<sup>er</sup> rang sur les biens immobiliers un immeuble situé à Schiltigheim, avenue de Londres, exploité par la société Ného et celui situé au 1 avenue des Loisirs à Gujan-Mestrans exploité par la Société B&B Hôtel.

### Engagements reçus

La Société « Hotels Du Roi Soleil » a souscrit le 27/03/2019, avec l'établissement financier Arkéa Banque, une Garantie Bancaire Autonome à Première Demande.

Cette garantie est de 378 K€ et elle se substitue aux dépôts de garantie versés par le locataire à la SCPI. Hors dépôt de garantie, le chiffrage cumulé, cautions et GAPD, pour l'ensemble des locataires est de 729 K€.

## 3.12 Informations complémentaires

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 12 000 € 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 89.960 K€.

## 3.14 Augmentation de capital

Sur l'exercice 2021, il a été souscrit 1.605 parts entièrement compensées par le retrait de 1.605 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2021 s'élève ainsi à 64.400 K€, divisé en 322.002 parts sociales de 200,00 € de valeur nominale.

## 3.15 Evénements significatifs

La crise sanitaire liée au COVID-19 et les différentes mesures sanitaires mises en place en 2020 et 2021 ont continué d'avoir des impacts sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021, avec néanmoins un impact plus faible sur la rentabilité de la SCPI qu'en 2020. En effet, le montant des franchises COVID accordées s'est élevé en 2021 à 1.056 K€ contre 3.869 K€ en 2020.

DÉTAIL DE L'ACTIF	en k€	31/12/2021	31/12/2020
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>			
Bâtiments		89 664	89 664
Agencements		-	-
Frais d'acquisition des immeubles		-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles		-	-
<b>Total terrains et constructions locatives</b>		<b>89 664</b>	<b>89 664</b>
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>			
Locataires		936	247
Factures à établir		-	-
Charges à régulariser		31	65
Autres débiteurs		1 705	78
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>		<b>2 672</b>	<b>389</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>			
TVA crédit		60	30
TVA déductible		3	34
TVA à régulariser		9	6
Produit à recevoir - Etat		16	42
Produit à recevoir		1	15
Avoirs à recevoir		-	-
Débiteurs divers		5	3
<b>Total autres créances</b>		<b>93</b>	<b>130</b>
<b>DISPONIBILITÉS</b>			
Comptes bancaires courants		2 396	1 734
Comptes à terme		-	-
<b>Total disponibilités</b>		<b>2 396</b>	<b>1 734</b>

DÉTAIL DU PASSIF	en k€	31/12/2021	31/12/2020
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>			
Dettes bancaires		-21 000	-22 000
Comptes bancaires créditeurs		-	-
Dépôts et cautionnements		-237	-233
Intérêts courus		-89	-72
Autres dettes financières		-	-
<b>Total dettes financières</b>		<b>-21 326</b>	<b>-22 306</b>
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Factures Non Parvenues		-67	-48
Fournisseurs d'exploitation		-106	-14
Charges à régulariser		-4	-2
Locataires créditeurs		-	-
Dettes gérance		-1	-13
Avoirs à établir		-767	-27
<b>Total dettes d'exploitation</b>		<b>-945</b>	<b>-104</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>			
TVA		-471	-92
Charges d'état à payer		-375	-109
Associés		-1 576	-216
Autre		-	-
<b>Total dettes diverses</b>		<b>-2 422</b>	<b>-416</b>

PRODUITS	en k€	31/12/2021	31/12/2020
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>			
Refacturation provisions sur charges		35	35
Refacturation taxe foncière		427	356
Refacturation taxe bureaux		5	5
Divers refacturations		-	0
<b>Total charges refacturées</b>		<b>467</b>	<b>396</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>			
Refacturations privatives assujetties à TVA		-	-
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,...)		0	3
<b>Total produits annexes</b>		<b>0</b>	<b>3</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			
Indemnités d'assurance		-	-
<b>Total transferts de charges immobilières</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission		34	744
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital		1	19
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission		-	3 313
Frais de souscription d'emprunt prélevés sur la prime d'émission		126	89
Commissions sur arbitrages imputées sur la plus-value		-	-
<b>Total transferts de charges d'exploitation</b>		<b>161</b>	<b>4 165</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits divers		1	-
Reprise provision s/risque exceptionnel		-	-
<b>Total produits exceptionnels</b>		<b>1</b>	<b>-</b>

CHARGES	en k€	31/12/2021	31/12/2020
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>			
Charges locatives non récupérables		-2	-1
Décret tertiaire		-	-
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>		<b>-2</b>	<b>-1</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			
Charges lots vacants		-	-
Taxes foncières non récupérables		-	-
Taxes bureaux non récupérables		-	-
Assurance		-19	-
Taxes lots vacants		-	-
<b>Autres charges immobilières</b>		<b>-19</b>	<b>-</b>
<b>Rémunération gérance</b>		<b>-231</b>	<b>-108</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>			
Honoraires experts		-20	-20
Honoraires commercialisation		-	-
Honoraires commissaires aux comptes		-12	-12
Honoraires avocats		-2	-8
Honoraires dépositaires		-8	-8
Honoraires architectes		-	-
Sous-total Honoraires		-41	-47
Impôts et taxes		-22	-12
Information des associés		-27	-21
Conseils de surveillance		-11	-11
Pertes sur créances irrécouvrables		-	-
Charges exploitation diverses		-24	-7
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>-125</b>	<b>-98</b>
<b>CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES</b>			
Honoraires frais acquisition		-	-3 313
Commissions souscription		-35	-762
Commissions d'arbitrage		-	-
Commissions souscription emprunts		-126	-89
<b>Charges prélevées sur capitaux propres</b>		<b>-161</b>	<b>-4 165</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS</b>			
Dépréciation des créances douteuses		-	-40
Dotations Provisions Risques et Charges		-1 172	-
Amortissement frais d'acquisition		-	-
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions</b>		<b>-1 172</b>	<b>-40</b>
<b>DOTATION AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS</b>			
Dotations amortissement droit d'occupation		-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui		-	-
<b>Dotation aux amortissements immobiliers</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts		-215	-206
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts		-	-3
<b>Charges financières</b>		<b>-215</b>	<b>-209</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Autres charges exceptionnelles		-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

# 4 CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 9 membres, la totalité des mandats des membres élus arrive à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale. Ils ont été élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2019 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 2021, soit en juin 2022.

La Société de Gestion soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'AMF, des résolutions portant sur l'élection des associés ayant fait acte de candidature à la suite de l'appel inséré dans le bulletin d'information n°21-4 du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Les membres seront élus pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.





# SCPI AESTIAM CAP'HEBERGIMMO

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI  
À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 JUIN 2022

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2021 a de nouveau été marquée par les effets de la pandémie de la COVID 19. En effet, plusieurs établissements ont bénéficié de mesures d'accompagnement sous forme de reports de paiement ou de franchises au titre de l'année 2021, à savoir un montant total de 1 055 513 €, soit 3,28 € par part.

Le dividende 2021 a été de 8,76 € contre 3,87 € en 2020.

Le taux d'occupation financier a été de 81,27 % en 2021 contre 30,21 % en 2020.

Le prix de souscription de la part est passé de 265 € à 250 € depuis le 25 janvier 2021.

## 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 menée au cours de l'année 2021.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion en date du 12 avril 2022, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2021 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 2021, enregistré la souscription de 1 605 parts au nominal de 200 € et le retrait effectif de 1 605 parts également. Le nombre de demandes de retraits en suspens au 31 décembre 2021 est de 5 868 parts. A ce titre, vous aurez à vous prononcer sur la création d'un fonds de remboursement afin d'améliorer la fluidité du marché des parts.

Le capital de notre SCPI est donc resté inchangé et représente un montant de 64 400 400 € au 31 décembre 2021 correspondant à 322 002 parts.

Aucune acquisition de biens immobiliers a été effectuée au cours de l'année 2021.

A ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 18 actifs immobiliers d'une surface totale de 41 205 m<sup>2</sup>, représentant un prix de revient total figurant au bilan pour 89 664 312 €.

Le montant des loyers théoriques en 2021 ressort à 5 636 264 € comparé aux loyers quittancés de 4 580 751 € déduction faite des franchises et des reports de loyers.

Le montant des emprunts au 31 décembre 2021 représente la somme de 21 000 000 €.

## III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à la somme de 2 826 967 € contre 1 221 245 € en 2020, soit un résultat par part de 8,79 €.

Le revenu distribué pour l'exercice 2021 est de 8,76 € 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 et Extraordinaire. Vous aurez à vous prononcer parmi les résolutions présentées sur le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance.

Pour le Conseil de Surveillance  
SC La Perrière  
Représenté par  
Monsieur Joël MAITRE  
Président



# 5 COMMISSAIRE AUX COMPTES

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



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

### - AESTIAM CAP'HEBERGIMMO -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 64 400 400 € au 31 décembre 2021  
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 2021, 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 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le

travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif qu'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 1<sup>er</sup> avril 2022

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 SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2021

### - AESTIAM CAP'HÉBERGIMMO -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 64 400 400 € au 31 décembre 2021  
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 approuvées 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.

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2021 s'élève à la somme de 35.312,19 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 230.686,26 euros hors taxes pour l'exercice 2021 et correspond à 6 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Fait à Paris, le 1<sup>er</sup> avril 2022

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

1 avenue des Loisirs 33470 GUJAN MESTRAS





# ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## Aestiam Cap'Hébergimmo

Date de création (RCS) 15 Mai 2013  
N° d'immatriculation RCS 793062993 RCS Paris  
Échéance statutaire 99 ans  
N° visa AMF SCPI n° 13-16 du 11 juin 2013  
Capital statutaire maximum 160 000 000€  
Type de SCPI Spécialisée  
Capital Variable



# ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

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

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

*Titulaire*

**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.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2022

*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)

**S.A. LES MAGNOLIAS**  
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN  
11 rue Pierre Louis de Jabrun - Appart 403 -  
BORDEAUX Cedex (33074)

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

Monsieur **Richard VEBER**  
32 rue de Houdemont - VANDOEUVRE LES NANCY (54500)

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

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

## 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 Ordinaire du 26 Juin 2017  
et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur  
les comptes au 31 décembre 2021, mandat renouvelable  
en juin 2022.

## DÉPOSITAIRE

Depuis le 1<sup>er</sup> 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

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, consignait 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 Indemnisation» 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 Indemnisation» des statuts de votre société et aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2020, la somme globale allouée au titre de jetons de présence et répartie entre les membres présents du Conseil de Surveillance exerçant leur mandat en dehors de leur activité professionnelle est fixée à 10 000 €.

Comme chaque année, une résolution sera soumise à votre approbation lors de l'Assemblée Générale.

### 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.

### 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 suivi des incidents et des dysfonctionnements ;
- De la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- 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 ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies ;
- Un système d'information et d'outils métiers ;
- 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'elles traitent et dont elles sont responsables et par des contrôles complémentaires par les responsables hiérarchiques.
- 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 ceux réalisés par les Commissaires aux comptes et le Dépositaire.

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.
- 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 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 fraude et la corruption.
- La sensibilisation et la formation sur des thèmes d'actualité tels que la cybersécurité.
- 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 tous les semestres 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 vise à fournir une assurance raisonnable quant à la maîtrise des risques résultants des activités de la Société de gestion et de la SCPI.

### 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.

### Protection 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 de opérations liées aux obligations réglementaires, comptables et fiscales.

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au maximum 5 ans après la fin de la relation commerciale.

Un dispositif de contrôle interne qui répond aux intérêts de nos associés

Olivier Boivin  
Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne



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 10 jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation.

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

La politique de gestion des réclamations est disponible sur

le site internet : [www.aestiam.com](http://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.

### 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.

*"Notre dispositif de contrôle interne et de conformité assure un contrôle de second niveau qui englobe la gestion des risques et des conflits d'intérêts, la lutte anti-blanchiment et la déontologie."*

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.

### Règlement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques comme durables d'un point de vue environnemental (atténuation et

adaptation aux changements climatiques, utilisation durable et protection de l'eau, transition vers l'économie circulaire, prévention et contrôle de la pollution, protection des écosystèmes sains).

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. Dès lors que le calcul sera réalisé, la SCPI sera en mesure de prendre un engagement en matière d'alignement de son activité à la Taxonomie. Cette information sera actualisée au sein de la note d'information de la SCPI via un pourcentage minimum à respecter.

## 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.

### 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.

### 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.

### 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

### 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 m<sup>2</sup>, 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 s'appuie sur des prestataires spécialisés en transition énergétique afin de prendre en compte ces nouvelles ambitions.

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.



## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de gestion AESTIAM s'est dotée d'une politique qui encadre la rémunération de l'ensemble des collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion et des FIA gérés.

La rémunération est basée sur l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et les rémunérations variables sont attribuées annuellement sur la base de critères individuels et collectifs définis lors des entretiens annuels.

La politique de rémunération n'intègre pas de critères qualitatifs ou quantitatifs liés aux risques de durabilité. Une réflexion est en cours afin de les intégrer à la politique de rémunération des collaborateurs en vue de la prochaine campagne de fixation des objectifs 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 les SCPI.

Compte tenu de l'analyse des fonctions et de la gouvernance mise en place, sept collaborateurs ont été identifiés en 2021, comme preneurs de risques.

AESTIAM applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- ▶ La gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises à l'issue d'un processus de prise de décision collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la Société de gestion,
- ▶ la nature et la complexité de l'activité : la Société de Gestion gère exclusivement des SCPI,
- ▶ l'absence de Comité de rémunération au regard du montant des encours gérés et du nombre de salariés.

Sur l'exercice 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel représentant un effectif moyen de 35,5 ETP (Equivalent Temps Plein), s'élève à 2 188 k€. Ce montant se décompose comme suit :

- ▶ Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 081 K€, soit 95,1 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- ▶ Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 107 K€, soit 4,9 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.

La Société de gestion a consacré un budget de 45,4 % (42 % en rémunération fixe et 3,4 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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



# 7 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

Cette année en plus des résolutions que vous avez l'habitude de retrouver chaque année, il vous sera proposé :

- d'élire les membres du Conseil de Surveillance dans le cadre du renouvellement de celui-ci ;
- d'approuver l'évolution de la politique d'investissement qui permettra une meilleure diversification de votre SCPI avec une définition plus précise de la typologie des actifs ;
- d'approuver la dotation du fonds de remboursement pour une meilleure liquidité des parts ;
- d'accompagner la nouvelle politique d'investissement et de distribution de votre SCPI par la modification des ses frais en se rapprochant des standards du marché.



## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

### Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

#### 1<sup>ère</sup> résolution

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 2021, 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 2021.

### Approbation de l'affectation du résultat 2021

#### 2<sup>ème</sup> résolution

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 2 826 967 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2021	2 826 967 €
Report à nouveau	137 665 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	0 €
<b>Résultat disponible</b>	<b>2 964 632 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 2 819 314 €
Report à nouveau après affectation du résultat	145 318 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 8,76 € en 2021.

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

#### 3<sup>ème</sup> résolution

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.

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

#### 4<sup>ème</sup> résolution

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 2021,
- 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 2021 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	68 866 068 €	213,87 €
Valeur de réalisation	69 256 656 €	215,08 €
Valeur de reconstitution	83 863 723 €	260,44 €

### Recours à l'emprunt

#### 5<sup>ème</sup> résolution

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.

### Rémunération du Conseil de Surveillance

#### 6<sup>ème</sup> résolution

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.

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

#### 7<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2023 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 2022 d'un montant de 850 € pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,003 € par part, est prise en charge par la SCPI.

### Election des membres du Conseil de Surveillance

#### 9<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant :

- d'une part l'échéance des neuf mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : SC LA PERRIERE représentée par Monsieur MAITRE Joël, SC ISIS représentée par Madame PONTABRY Dany, Monsieur ALZON Pierre, Monsieur BLICQ Olivier, SA LES MAGNOLIAS représentée par Monsieur CHUPIN Dominique, Monsieur DE GELOES Bertrand, Monsieur VEBER Richard, Monsieur PETOIN Jacques et la SC KER MAD représentée par Monsieur ROLAND Michel.

- et au vu des candidatures exprimées de :

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/NP/USU)	Membres du Conseil	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
ALZON Pierre	1963	MAISONS LAFFITTE (78)	217	Sortant	2	Président de la société RCI-JEUX
BLICQ Olivier	1957	LILLE (59)	130	Sortant	11	Investisseur privé
DE GELOES Bertrand	1947	VANNES (56)	240	Sortant	11	Chef d'Entreprise
SC ISIS représentée par Mme PONTABRY Dany		CANNES (06)	850	Sortant	3	
SC KER MAD représentée par M. ROLAND Michel		PARIS (75)	300	Sortant	-	
SC LA PERRIERE représentée par M. MAITRE Joël		VERSAILLES (78)	217	Sortant	3	

### Renouvellement de l'expert immobilier

#### 8<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION dont le siège social est situé 167 quai de la bataille de Stalingrad à Issy-Les-Moulineaux en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq années, soit au plus tard en juin 2027 à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts (TP/NP/USU)	Membres du Conseil	Nbre de mandat détenu dans d'autres SCPI	Activité / Profession
SA LES MAGNOLIAS représentée par M. CHUPIN Dominique		BORDEAUX (33)	200	Sortant	10	
PETOIN Jacques	1952	ISSY LES MOULINEAUX (92)	200	Sortant	-	CGPI
VEBER Richard	1960	VANDOEUVRE LES NANCY (54)	25	Sortant	3	Directeur marché immobilier dans une banque chargé entre autres de la sélection et la validation des produits immobiliers vendus ou financés aux clients.
ALATORRE Eric	1970	SAINT ANDRE LEZ LILLE (59)	60	Nouvelle candidature	-	Ingénieur commercial
CATTIN Michel	1948	CHAPELLE D'HUIN (25)	110	Nouvelle candidature	19	Consultant en stratégie auprès d'exploitations agricoles
SAS CLAMALYVE représentée par M. DROGAT Alexandre		FONTENAY SOUS BOIS (94)	1 357	Nouvelle candidature	-	
SC DESC INVEST représentée par M. DESCOMPS Jonathan		LE PLESSIS ROBINSON (92)	158	Nouvelle candidature	-	
MENHIR AEDIFICIUM représentée par M. TULLIO Lucien		L'HAY LES ROSES (92)	60	Nouvelle candidature	1	
ROL Aurélien	1980	LEVALLOIS PERRET (92)	5	Nouvelle candidature	4	Juriste fiscaliste
VIAROUGE Thierry	1965	DRAVEIL (91)	80	Nouvelle candidature	3	Cadre supérieur bancaire à la Banque Postale

Nomme ou renouvelle les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix à la majorité des associés présents ou votant par correspondance (étant rappelé que le Conseil de Surveillance est composé de huit membres au moins et dix au plus).

Conformément aux dispositions statutaires et légales de la SCPI seront néanmoins élus un ou plusieurs candidats n'ayant pas obtenu la majorité dans la mesure où ceci est nécessaire pour compléter au minimum de huit l'effectif du Conseil de Surveillance.

Pour toute résolution portant sur l'élection d'un associé en qualité de membres du Conseil de Surveillance les voix prises en compte sont celles des votes par correspondance et des présents, conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les membres ainsi désignés le seront pour une durée de trois ans. Leur fonction prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

## Modification de la politique d'investissement immobilier

### 10<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de modifier la politique d'investissement de la SCPI, afin de définir plus précisément la typologie des actifs de la SCPI.

En conséquence, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information sera dorénavant rédigée comme suit :

#### "Politique d'investissement & Objectifs

La politique d'investissement de Aestiam Cap'Hébergimmo, SPCI de type "spécialisée", vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié, à la fois par sa typologie et sa localisation.

L'objectif de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est d'investir principalement :

- dans des actifs immobiliers dont les secteurs d'activité se portent sur des murs abritant des établissements spécialisés dans l'accueil de personnes :

- l'accueil et le service pour les personnes âgées ;
- l'hôtellerie ;
- les résidences étudiantes ;
- l'enseignement ;
- les loisirs ;
- les crèches ;
- les résidences gérées ;
- la restauration ;

- et également sur opportunité dans tout type d'actif immobilier d'entreprise si l'acquisition est bénéfique à la Société tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière.

Les acquisitions réalisées seront localisées en zone Euro principalement en France, Allemagne, Espagne, Italie, Pays-Bas et Portugal. Les immeubles seront acquis neufs ou anciens. En fonction des opportunités, des investissements en l'état futur d'achèvement (VEFA) pourront être réalisés."

## Création et dotation d'un fonds de remboursement

### 11<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée générale, connaissance prise du rapport de la société de gestion, après avoir pris acte de l'existence de demandes de retrait n'ayant pas pu être satisfaites depuis plus de trois mois :

- décide, conformément aux dispositions de l'article 10 des statuts et des articles 422-231 à 422-233 du Règlement général de l'AMF :

- de créer un fonds de remboursement afin de contribuer à la fluidité du marché des parts ;

- d'allouer à ce fonds de remboursement des parts un montant maximum de six cents (600) mille euros jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 par tranche de trois cents (300) mille euros ;

- d'autoriser la société de gestion à allouer au fonds de remboursement une première somme de trois cents (300) mille euros prélevée sur la ou les premières cessions d'éléments d'actif réalisées à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022, dès lors que les parts en attente de remboursement représentent à la date d'allocation effective au fonds de remboursement, plus de 0,5 % du montant du capital de la société, et jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;

- d'autoriser la société de gestion à procéder aux remboursements des associés, dès lors que les parts en attente de remboursement représenteront plus de 0,5 % du montant du capital de la société au 1<sup>er</sup> septembre 2022 ;

- d'autoriser la société de gestion à allouer une nouvelle somme de trois cents (300) mille euros dès que la tranche précédente aura été entièrement utilisée et dès lors qu'à cette date le nombre de parts en attente de remboursement sera au moins égal à 0,5 % du capital de la société, par prélèvement sur les produits de cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et encore disponibles à la date de l'allocation ainsi que sur les cessions réalisées jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;

• décide que les remboursements seront effectués sur la base de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale ;

• Prend acte :

► que la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,

- l'informant du prix de retrait, tel que déterminé ci-avant soit sur la base de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

► que l'Associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse. En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du

Règlement général de l'Autorité des marchés financiers en attente de souscriptions correspondantes.

► que tout associé ayant refusé le remboursement par le biais du fonds de remboursement ne se verra pas proposer à nouveau cette faculté avant un délai de douze mois à compter de la réception par la société de gestion de la notification de son refus ou au terme du délai de réponse qui lui était imparti.

- charge la société de gestion de lui rendre compte des allocations et remboursements effectués ;

- Prend acte que les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants. La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

## Pouvoirs

### 12<sup>ème</sup> résolution

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.

## RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

### Modification de l'article 8 des statuts

#### 13<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 8 "Augmentation / Réduction de capital" point A "Augmentation" des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 8 - Augmentation / Réduction de capital

Point A- Augmentation

*Le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 7*

"Toute souscription de part ne pourra être inférieure à 10 parts."

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

Nouvelle rédaction :

Article 8 - Augmentation / Réduction de capital

Point A- Augmentation

*Le début de l'article demeure inchangé.*

*Alinéa 7*

"Toute souscription de part ne pourra être inférieure à 15 parts."

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

### Modification de l'article 23.2.1 des statuts

#### 14<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 23 "Rémunération de la Société de Gestion" point 2.1 "Commission de souscription" des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 23.2.1 - Commission de souscription

"Il sera versé par la SCPI, à la Société de Gestion, une commission de souscription, calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse, supportée par les souscripteurs et décomposée comme suit :

La commission supportée par les souscripteurs se décompose comme suit :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité des commercialisateurs) à hauteur de 8 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts),
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,50 % HT à majorer de la TVA au taux en vigueur."

Nouvelle rédaction :

Article 23.2.1 - Commission de souscription

"Il sera versé par la SCPI à la Société de Gestion, une commission de souscription calculée sur le prix de souscription prime d'émission incluse de 10 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur).

La commission de souscription comprend :

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

### Modification de l'article 23.2.2 des statuts

#### 15<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 23 "Rémunération de la Société de Gestion" point 2.2 "Commission de gestion" des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 23.2.2 - Commission de gestion

"Une commission de gestion est fixée à 6 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets."

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

Nouvelle rédaction :

Article 23.2.2 - Commission de gestion

"Une commission de gestion est fixée à 9 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023."

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

### Modification de l'article 9 des statuts

#### 16<sup>ème</sup> résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 9 "Retrait des associés" des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 9 - Retrait des associés

"Conformément aux dispositions régissant les Sociétés 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 à l'article 7 des présents 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.

1- Il existe des demandes de souscriptions pour un montant équivalent ou supérieur :

- remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 8 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) et 0,50 % HT à majorer du taux de TVA en vigueur."

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

Nouvelle rédaction :

Article 9 - Retrait des associés

"Conformément aux dispositions régissant les Sociétés 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 à l'article 7 des présents statuts.

Les demandes de retrait sont par principe compensées par des souscriptions.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant, provenant des souscriptions réalisées lors du mois en cours ou des deux mois précédents, dans la limite toutefois de la dernière variation de prix de souscription à la hausse.

Dans le cas contraire, les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits compensés sauf si ces retraits compensés par une souscription se réalisent par l'intermédiaire des fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des deux mois précédents, dans la limite toutefois de la date de la dernière variation de prix de souscription à la hausse.

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.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

1- Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur :

- remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion de 10 % HT (à majorer du taux de TVA en vigueur)."

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

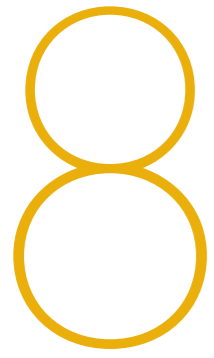
### Pouvoirs

#### 17<sup>ème</sup> résolution

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



Le Domaine du Grand Château  
Route de la Bate 78730 ROCHEFORT



# 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 8 à 10 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**

Part du résultat distribué par une société pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

## DVM

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

### **Expertise immobilière**

Le Patrimoine des SCPI fait l'objet d'expertises annuelles ou d'actualisations, réalisées par un expert indépendant. Ces expertises permettent de déterminer les valeurs 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'Épargne 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.

## 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.

### **Performance globale**

La performance globale d'une part de SCPI est égale au rendement de la part augmenté de l'évolution du prix de la part. Cette notion n'est plus applicable aux SCPI depuis le mois de juillet 2012 (AMF).

### **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.

### **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.



# GLOSSAIRE

## **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.

### **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 apparaît 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.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



---

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.



Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...). en remplissant le formulaire disponible sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), rubrique Documentation. Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez également les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.



# Aestiam

S.A.S au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037 162  
Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM  
9 rue de Téhéran - 75008 PARIS  
Agrément AMF n°GP-14000024 en date du 11 juillet 2014  
[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

