



Aestiam

ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ACTIVE

Aestiam
Cap'Hébergimmo
| SCPI à capital variable

RAPPORT ANNUEL
2020

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

1	ÉDITO	2
	CHIFFRES CLÉS	3
2	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	6
	TABLEAU CHIFFRES CLÉS	12
	MARCHÉ DES PARTS	13
	PATRIMOINE	16
	RÉSULTATS	21
3	COMPTES DE L'EXERCICE	26
4	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	42
5	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	46
6	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	52
7	ORGANE DE DIRECTION / PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE / RÉGLEMENTATION	56
8	GLOSSAIRE	64

ÉDITO

L'année 2020, c'est une évidence, restera l'année du COVID-19. D'abord, pour ses conséquences sanitaires sur les populations du monde entier et pour ses impacts sur les économies. Mais également pour les contraintes induites dans la gestion des SCPI, et donc d'Aestiam Cap'Hébergimmo.

Mais 2020, c'est également l'arrivée d'un nouvel actionnaire et d'une nouvelle gouvernance pour la société Foncia Pierre Gestion, qui a changé de nom en juin dernier pour devenir Aestiam et prendre une nouvelle identité visuelle. Et ce sont plus de moyens pour renforcer ses équipes et développer ses processus d'information, de suivi et de pilotage, afin de perfectionner encore la gestion de ses fonds ; et de nouveaux services à destination des associés des SCPI, tel que l'espace privatif et sécurisé du site internet www.aestiam.com.

Dans ce contexte de pandémie, l'immobilier d'entreprise a été éprouvé, à des degrés divers selon les secteurs d'activité et donc selon les typologies d'actifs. Il a montré sa capacité à résister, notamment au travers des SCPI dont la résilience est un gage de sécurité.

Le secteur hôtelier, qui est celui d'Aestiam Cap'Hébergimmo, est un des plus touché par les mesures sanitaires liées à la pandémie. Alors que l'année 2020 s'annonçait riche pour ce secteur avec l'accélération de la transformation digitale, les nouveaux usages de l'intelligence artificielle, une personnalisation toujours plus importante des services pour répondre aux exigences des consommateurs, nous avons assisté à la fermeture progressive des hôtels, que ce soient les grands groupes ou les structures indépendantes, et les réouvertures entrevues à l'été n'ont en général pas résisté au second confinement.

Le développement de la vaccination redonne de l'espoir à une profession qui cherche à innover et tente de dessiner une nouvelle offre, compatible avec les contraintes actuelles.

L'accompagnement des exploitants, afin de leur permettre de passer cette période compliquée, dans le respect des intérêts des porteurs de parts est toujours restée la priorité. Il permettra le rebond d'Aestiam Cap'hébergimmo qui conserve tout son sens dans un marché de l'industrie touristique et hôtelière qui saura se redévelopper dans les mois et années qui viennent.



Alexandre Claudet
Président directeur général - AESTIAM

CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2020



85 M€
CAPITALISATION



322 002
NOMBRE DE PARTS



1 662
NOMBRE D'ASSOCIÉS



18
ACTIFS



3,87 €
DIVIDENDE VERSÉ
PAR PART



250,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION

1 avenue des Loisirs 33470 GUJAN MESTRAS



MIEUX VOUS ACCOMPAGNER

AESTIAM est le nouveau nom de Foncia Pierre Gestion, depuis juin 2020, à la suite du rachat de la société de gestion par BlackFin Capital Partners.

Ce changement de nom est l'occasion pour la nouvelle équipe dirigeante d'AESTIAM de mettre en exergue les valeurs qui guident et guideront le développement de la société de gestion. Les femmes et les hommes qui y travaillent, œuvrent quotidiennement pour que AESTIAM :

- s'affirme comme **un spécialiste de l'immobilier d'entreprise**
- consolide son statut de **société de gestion indépendante**
- vous offre **une qualité de service à la hauteur de vos attentes et de vos besoins de transparence**

► Se renforcer pour vous offrir de nouveaux services et de nouveaux outils

De nouvelles compétences sont arrivées tout au long de l'année 2020 avec un seul et unique objectif : renforcer encore nos savoir-faire et satisfaire la confiance que vous nous témoignez

► L'origine de cette nouvelle marque ?

- De la mythologie grecque... il s'agit d'une déclinaison du nom de la déesse de la cité, du foyer et du feu sacré : **Hestia**, mettant ainsi en avant **l'usage de l'immobilier par l'Homme**
- Et pour être clairement identifiée en tant que société de gestion de SCPI, l'**acronyme « am » pour asset-management y a été adjoint**
- On retrouve dans la phonétique « **ESTIME** », celle que nous portons à nos clients ou encore « **ESTIMATION** » qui reflète la valeur des actifs de vos SCPI



► Une SCPI, un nom, une couleur



Une nouvelle image, de nouvelles dénominations de vos SCPI et surtout une identité visuelle pour chacune d'entre elle pour vous permettre de les identifier aisément ainsi que leur documentation qu'elle soit commerciale ou contractuelle.



Dossier de souscription

AESTIAM est à votre écoute.

Soucieuse de mieux vous informer et à votre demande, nous avons repris la formule des bulletins trimestriels d'information plutôt que l'alternance bulletin semestriel - lettre L'Essentiel.



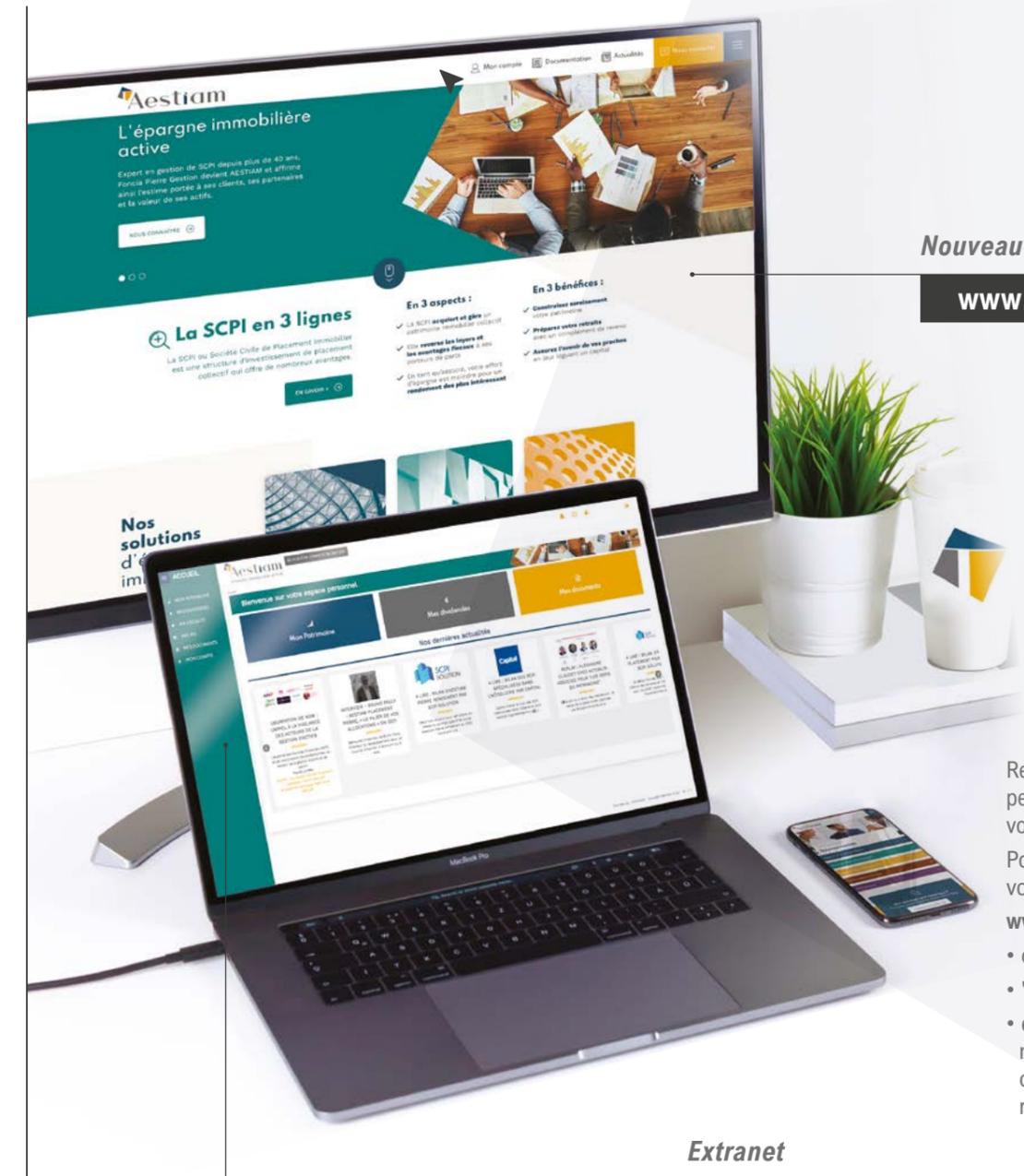
La régularité d'un même format clarifie la communication des informations, toujours dans une volonté de transparence.

NOUVEAUX SERVICES

Pour vous faciliter la vie et pour que vous soyez plus proche de votre épargne, AESTIAM vous accompagne avec une gamme complète de services, parmi ceux-ci :

- **Un nouveau site internet** repensé pour une meilleure lisibilité et à jour de toutes nos actualités et documents réglementaires, celui-ci a également été agrémenté de services tels que l'accès à votre compte personnel via un Extranet sécurisé ou encore un simulateur d'investissement.
- **Un extranet** sécurisé qui vous permet de consulter et de télécharger 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 d'opter pour la dématérialisation des échanges, envoi par mail de la distribution de revenus, des bulletins d'information, de la fiscalité, des convocations aux Assemblées générales...



Nouveau site internet

www.aestiam.com

Extranet

Nouvel espace client sécurisé

Retrouvez vos informations personnelles en temps réel sur votre espace client sécurisé.

Pour vous y connecter, rendez vous sur le site internet :

www.aestiam.com

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

2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les chiffres sont là, un peu brutaux, pour le rappeler, le secteur hôtelier est le plus touché par les mesures sanitaires liées à la pandémie (68 % des sociétés dans l'hébergement à l'arrêt, au moins temporairement, selon une étude de l'INSEE datant de l'automne dernier). Alors que l'année 2020 s'annonçait riche pour ce secteur avec l'accélération de la transformation digitale, les nouveaux usages de l'intelligence artificielle, une personnalisation toujours plus importante des services pour répondre aux exigences des consommateurs, nous avons assisté à la fermeture progressive des hôtels, que ce soient les grands groupes ou les structures indépendantes, et les réouvertures entrevues à l'été n'ont en général pas résisté au second confinement.

Le développement de la vaccination a redonné de l'espoir à une profession qui cherche à innover et tente de dessiner une nouvelle offre, compatible avec les contraintes actuelles.

Nous restons proches des exploitants pour trouver les solutions qui leur permettront d'enjamber cette période, tout en défendant les intérêts des associés d'Aestiam Cap'Hébergimmo. Dans ce contexte, le dividende 2020 ressort à 3,87 euros pour un TDVM de 1,46 %. Par ailleurs, dans un marché encore peu lisible, les experts intègrent une prime de risque et corrige à la baisse les valeurs d'expertise des hôtels et séminaires.

Néanmoins, tout comme cette industrie qui avait jusqu'à maintenant montré une résilience importante, Aestiam Cap'Hébergimmo offre une vraie capacité de rebond, d'une part parce que de nombreuses opportunités d'investissement intéressantes se présentent aujourd'hui à nous, mais également parce qu'on peut compter sur un phénomène de « revenge tourism », le sevrage forcé de déplacements pouvant conduire, par effet de compensation, à une reprise plus forte, ainsi que sur une demande en hausse de séminaires pour des entreprises qui devront recréer le climat nécessaire à une remotivation de leurs collaborateurs.

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



LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

2020 : un environnement économique inédit, une croissance économique stoppée

L'année 2020 s'est ouverte par la propagation de la COVID-19, déclenchant une pandémie qui allait rapidement devenir mondiale. Dès le premier semestre, les conséquences des mesures sanitaires prises par les Etats provoquent une quasi-récession industrielle, même si l'année se conclut sur une orientation positive de la production industrielle mondiale. Mais seule l'Asie, hors Japon, efface les pertes du premier confinement. La plupart des économies occidentales terminent sur une baisse historique de leur PIB. Au global, le PIB mondial recule de près de 4%, masquant de fortes disparités entre pays, zones géographiques et secteurs d'activités.

La zone euro voit sa croissance économique s'établir à -6,1 % sur l'année 2020 (source Eurostat). Mais des écarts importants apparaissent selon les pays, en fonction des mesures sanitaires prises par les gouvernements et du poids des secteurs gagnants ou perdants dans leur économie (-3,7 % aux Pays-Bas, -4,9 % en Allemagne, -8,9 % en Italie et -10,8 % en Espagne).

Côté France, l'économie a mieux résisté au deuxième confinement à l'automne, avec un recul du PIB de 1,3 % sur le seul dernier trimestre, pénalisé surtout par la chute de la consommation des ménages tandis que l'investissement et le commerce extérieur se sont redressés.

Après un premier confinement dur entre mars et mai, la perte d'activité a été plus modérée lors du deuxième confinement de l'automne. Et sur le dernier trimestre, le PIB est inférieur de 5 % à son niveau un an auparavant. La consommation a de nouveau baissé fortement de 5,4 % sur cette période, en raison des fermetures de commerces, après un rebond de 18,2 % au trimestre précédent. A l'inverse, l'investissement a poursuivi sa reprise, en hausse de 2,4 %.

Par ailleurs, les exportations ont augmenté davantage que les importations en fin d'année, ce qui fait que le commerce extérieur contribue positivement à l'évolution du PIB au dernier trimestre.

Après une croissance de 1,5 % en 2019, l'une des plus importantes de la zone euro, l'année 2020 est, avec une chute de 8,1 % du PIB, celle d'une récession record pour la France depuis la Seconde Guerre mondiale. La consommation des ménages chute de 7,1 % sur l'ensemble de l'année. L'investissement a lui reculé de 9,8%, quand les exportations ont plongé de 16,7 % et les importations de 11,6 %.

Dans ce contexte, de nombreux déséquilibres apparaissent, liés à l'envolée du poids de la dette publique et privée, à la hausse spectaculaire de l'épargne des ménages ou encore au faible ajustement de l'emploi. En 2020 selon l'INSEE, le taux de chômage atteint 8 % en moyenne sur l'année, soit 0,4 point de moins qu'en 2019. Toutefois, cette diminution est à nuancer et s'explique notamment par les mesures de soutien à l'économie mises en place par le gouvernement.

La sphère financière résiste

Après un plongeon à la fin du premier trimestre, les marchés financiers ont fait preuve d'une résilience remarquable, boostés en novembre par une vaccination qui devient réalité, promesse d'un retour à une vie « normale ». Ils clôturent l'année en hausse aux Etats-Unis, en léger recul en Europe par rapport à début 2019.

Les émissions de titres privés ont atteint des records sur les marchés obligataires.

Dans un souci permanent de soutien à l'activité économique, la Banque Centrale Européenne a maintenu sa politique monétaire très accommodante. Les taux d'intérêt restent historiquement bas. L'OAT 10 ans affiche un taux à -0,34 % en fin d'année.

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

La pandémie, les mesures sanitaires et leurs conséquences

Un an après le début de la crise de la COVID-19, aucune région du monde n'a été épargnée par la récession en 2020. Au premier semestre, face à l'expansion de la pandémie à partir de mars, les gouvernements ont mis en place des mesures de confinement des populations particulièrement restrictives. Ces mesures ont précipité les pays dans une violente récession. Au troisième trimestre, l'activité a pu profiter d'un rattrapage partiel, à la faveur d'une levée partielle des restrictions induite par le ralentissement prononcé des contaminations durant l'été. Enfin, la résurgence de l'épidémie, tout particulièrement en Europe, à l'automne, a déclenché une nouvelle vague de restrictions. Le rebond d'activité du troisième trimestre 2020 n'a donc été que temporaire.

En France, un premier confinement strict a été mis en place entre mi-mars et mi-mai. Les possibilités de sorties étaient extrêmement réduites et la fermeture administrative des commerces dits « non essentiels » a concerné pratiquement toutes les activités en dehors des commerces alimentaires et des pharmacies.

Devant une seconde vague épidémique importante, la mise en place le 30 octobre, pour une durée d'un mois, d'un second confinement un peu moins contraignant a provoqué à nouveau la fermeture des commerces dits « non essentiels », la liste des commerces pouvant rester ouverts s'étant un peu élargie. Certains types de commerces n'ont pas obtenu l'autorisation de rouvrir, tels que les bars, restaurants ou salles de sports.

Différentes mesures d'accompagnements ont été proposées par le gouvernement qui a souhaité que les bailleurs puissent soutenir les locataires les plus fragiles dans ces périodes de fermetures. En légiférant, il a établi les conditions d'éligibilité aux aménagements de loyers des TPE lors du premier confinement puis a mis en place le principe d'un crédit d'impôt de 50 % au profit des bailleurs qui annuleraient le loyer du mois de novembre de certains locataires des secteurs les plus en difficulté (le loyer étant pris à 100 % pour les entreprises de moins de 250 salariés et à hauteur des deux tiers pour celles comptant entre 250 et 5000 salariés).

2021, perspectives

Après une troisième vague violente de COVID-19 à travers le monde au printemps 2021, qui se traduit par diverses mesures sanitaires telles qu'en France, couvre-feu, restrictions de circulation et fermetures de commerces dits « non essentiels », et bien que la pandémie soit loin d'être maîtrisée, les perspectives d'un rebond se dessinent de plus en plus clairement. Il s'appuiera sur deux piliers. D'abord, la vaccination qui semble la seule issue à un retour à la « vie normale » et qui semble faire ses preuves dans les pays où les campagnes sont les plus avancées. Ensuite, sur les soutiens budgétaires et les différents plans de relance, notamment aux Etats-Unis et en Europe.

Le Marché des SCPI en 2020

A la fin de l'année 2020, la capitalisation des SCPI atteignait 71,4 milliards d'euros soit une hausse de 9 % par rapport à l'année précédente.

L'année 2020 a été marquée par un niveau de collecte des SCPI soutenu malgré le contexte de crise sanitaire. En effet, avec plus de 6 milliards d'euros collectés sur l'année elle constitue la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI malgré un repli de 30 % par rapport à 2019. Ce niveau de collecte s'explique par un très bon début d'année avec 2,6 milliards d'euros collectés et aussi par un rebond au cours du quatrième trimestre avec 1,6 milliard d'euros.

Le marché secondaire s'est maintenu quasiment au même niveau que l'année dernière à la fois en termes de valeur des parts (1,76 % vs 1,53 % en 2019) et de parts en attente (0,15 % vs 0,12 % en 2019).

Du côté performance, les SCPI Immobilier d'entreprise ont maintenu un niveau de distribution attractif de + 4,18 % (contre 4,4 % en 2019). La variation du prix moyen de la part (VPM) affiche une hausse de + 1,12 % du fait de la revalorisation de prix de part en début d'année. Sur le second semestre, les prix de parts sont restés stables.

Le volume des investissements réalisés par les SCPI est en baisse par rapport à 2019, effectivement elles ont réalisé pour 8,4 milliards d'euros d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards d'euros en 2019 en favorisant la classe d'actif bureaux (65 %) et locaux commerciaux (15 %) et en ciblant l'étranger pour 40 %, l'Ile de France pour 38 % et 22 % en régions.

Le volume des actifs arbitrés au cours de l'année est également en légère baisse (1,2 milliard d'euros vs 1,7 milliard d'euros en 2019) et centré sur du bureau (77 %) situé en Ile de France (70 %).



Schloßstraße 1 ROTHENBUCH, Allemagne

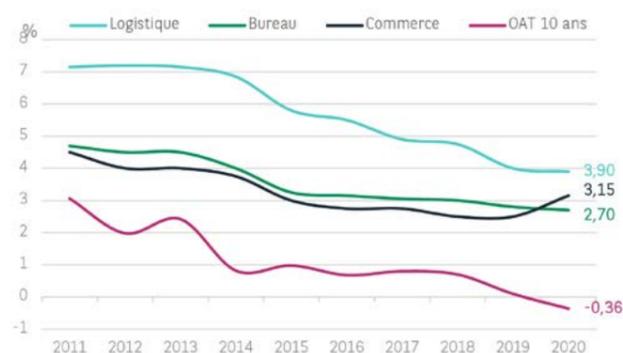
LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS SON ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Le Marché Immobilier en France en 2020

Investissement :

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, en France, en 2020 est en recul de 35 % par rapport à 2019 qui fut une année exceptionnelle. Les volumes investis cette année, sont de l'ordre de 28 milliards d'euros ce qui se rapproche de la moyenne décennale. On note également un recentrage des investisseurs sur leur marché domestique avec 63 % d'investisseurs français, une nouvelle contraction du taux de rendement prime bureaux à 2,70 % ainsi qu'un recentrage des investissements sécurisés.

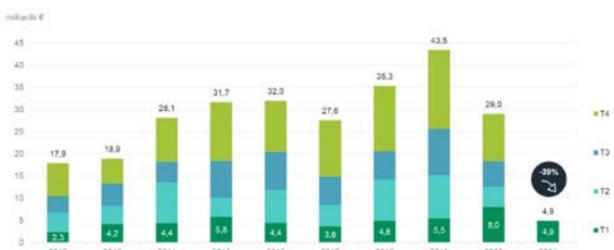
Historique des taux de rendement "prime" & OAT 10 ans



source BNP PRE

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 29 % par rapport à 2019 avec 18,6 milliards d'euros investis. En Ile de France, avec un volume de 2,4 milliards d'euros qui comprend principalement de grandes transactions supérieures à 400 millions d'euros (futur siège d'ENGIE à la Garenne-Colombes ; Citylights à Boulogne Billancourt). En région, 2,5 milliards d'euros ont été engagés dont 42 % dans la métropole lyonnaise. Le taux de rendement "prime" (c'est-à-dire des meilleurs actifs) sur la classe d'actifs bureaux est en baisse et atteint un nouveau record à 2,70 % soit 10 points de base de contraction comparé à l'année dernière.

Commerces

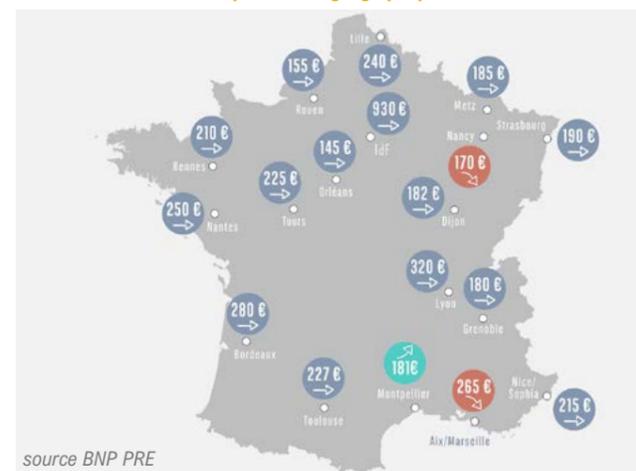
Les montants investis en commerce sont en baisse de 37 % par rapport à 2019, pour s'établir à 4,4 milliards d'euros en 2020. Cela inclut la vente d'un portefeuille d'1 milliard d'euros ainsi que deux transactions significatives à Paris. Après plusieurs années de baisse, le taux de rendement prime des commerces est reparti à la hausse et atteint 3,15 % contre 2,50 % à fin d'année 2019.

Hôtels

Avec un volume de transaction de 871 millions d'euros (soit une baisse de 67 % par rapport à 2019) le marché de l'hôtellerie a clairement marqué le pas en 2020 face aux contraintes de déplacement. Ce faible niveau de transaction est principalement marqué par le manque de produits sur l'année. On note également un troisième trimestre atone mais le marché de la transaction termine l'année sur une meilleure note avec 262 millions d'euros. De nombreux acteurs se sont positionnés sur des produits en VEFA (vente en état futur d'achèvement) témoignant de leur confiance dans les fondamentaux du marché et sa capacité à rebondir.

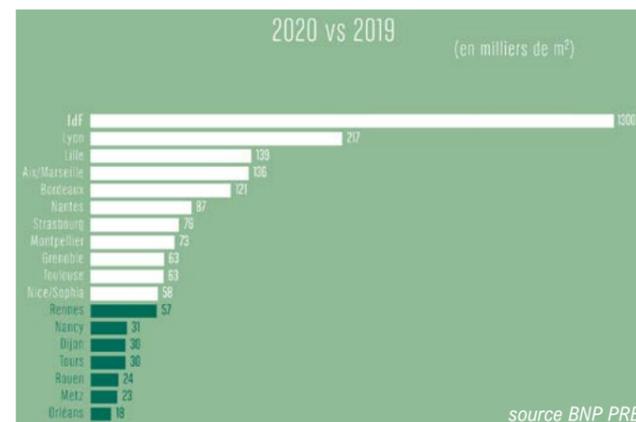
Locatif :

Valeur locative de marché par secteur géographique



source BNP PRE

Volume des transactions locatives



source BNP PRE

Bureaux

L'impact de la crise sanitaire a débouché sur une année très chahutée sur le marché locatif des bureaux à la fois sur l'Ile de France et sur les Régions.

Avec 1,3 millions de m² placés en Ile de France, nous constatons une demande utilisateur en chute libre de 45 % par rapport à une très bonne année 2019. On observe, sur certains secteurs, une hausse de l'offre de surface à fin d'année 2020 qui se traduit par un taux de vacance de 6,8% comparé à 5 % à fin 2019. Les loyers sont toujours orientés à la hausse sur l'année mais on note une inflexion depuis le milieu de l'année 2020 de l'ordre de 1 %.

Le constat est relativement similaire sur le marché des Régions avec 1,3 millions de m² placés sur l'année 2020, -36 % par rapport à l'année passée, corrélé à une hausse de +13 % de l'offre à un an. Encore une fois cette baisse est à deux vitesses, avec d'un côté les grandes surfaces fortement touchées (-64 %) et les petites plus résilientes (-18 %) et de l'autre les bureaux neufs (-46 %) plus impactés que les bureaux de seconde main (-28 %).

Commerces

Une année difficile pour le marché locatif sur le commerce avec des moteurs de la demande frappés pleinement par la crise couplée à un développement du e-commerce. La tendance a été un maintien des loyers sur les meilleurs emplacements et une baisse significative sur les zones secondaires. Cependant, il faut noter une grande disparité entre les secteurs, certains se maintiennent (comme le sport, l'alimentaire spécialisé, l'équipement de la maison) et d'autres ont cruellement souffert (comme l'habillement, l'équipement de la personne ou les bijouteries).

Hôtels

Cette situation inédite a impacté les taux d'occupation ainsi que le prix moyen des chambres d'hôtels sur cette année qui ont fortement chuté pour atterrir à 32,5 % (contre 69 % en 2019) et 77 € (contre 94 € en 2019). Les marchés régionaux font preuve de plus de résilience en accueillant la clientèle domestique lors de la saison estivale et d'autre part, les hôtels économiques accusent une baisse plus modérée grâce au retour progressif d'une clientèle professionnelle de proximité.

Nouvelles tendances :

La pandémie de COVID-19 s'est avérée être un accélérateur de transformation de nos modes de vie, de consommation et de travail. Les grandes tendances qui s'en dégagent sont :

- ▶ Le Télétravail : volonté des salariés de pouvoir travailler n'importe où avec plus de mobilité et de flexibilité

- ▶ Les Services : mettre le bien-être au centre des préoccupations en apportant plus de services aux employés, comme la restauration, des services culturels, du sport et de la santé

- ▶ L'immobilier responsable : recherche de neutralité carbone, répondre au décret tertiaire, volonté d'intégrer une démarche ESG et ISR

Le bureau est en perpétuelle évolution et il faut bien prendre en compte ces changements pour répondre au mieux aux demandes des occupants. Nous intégrons pour cela une vision long terme afin de rendre le plus flexible possible nos espaces de travail. Des espaces qui doivent être prêts à évoluer, à s'adapter et à se moduler au fil du temps sans changement structurel, financier ou environnemental majeur.

Sources : BNP PRE ; BPCE ; JLL ; IEIF

TABLEAU CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2020

	Global	Par part
Capital souscrit	64 400 400,00 €	200,00 €
Nombre de parts	322 002	
Nombre d'associés	1 662	
Valeur vénale / Expertise	87 521 700,00 €	271,80 €
Valeur de réalisation	66 908 180,51 €	207,79 €
Valeur de reconstitution	81 158 473,56 €	252,04 €
Prix de souscription		265,00 €
Capitalisation (basée sur le prix de souscription au 31/12)	85 330 530,00 €	
Prix de souscription moyen pondéré		265,00 €
Prix de retrait		242,21 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2020 ⁽¹⁾		236,24 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2020 ⁽²⁾		161,62 €
Bénéfice ⁽³⁾	1 221 245,16 €	3,94 €
Distribution de dividendes 2020 ⁽³⁾	1 152 235,51 €	3,87 €
Report à nouveau (après affectation du résultat 2020)	137 664,75 €	0,43 €
Surface en m ²	44 575 m ²	
Nombre de lignes du patrimoine	18	
Taux d'occupation financier	30,21 %	
Taux d'occupation financier moyen réel (incluant les franchises)	100,00 %	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2020 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 97,53 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2020 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 66,73 %

(3) Base de 310 334 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 2020 est de 64 400 400 €. Il est divisé en 322 002 parts de 200 € de nominal. Le capital est réparti entre 1 662 associés, les parts étant détenues à hauteur de 45 % par des personnes physiques et 55 % par des personnes morales.

Évolution du capital (en €) sur les 5 dernières années

	2016	2017	2018	2019	2020
Montant du capital nominal au 31/12	15 706 400	37 013 600	51 447 000	58 380 800	64 400 400
Montant des capitaux collectés sur l'année	1 273 250	26 682 580	18 864 290	9 187 285	7 975 970
Nombre de parts au 31/12	78 532	185 068	257 235	291 904	322 002
Nombre d'associés	587	948	1 216	1 495	1 662
Rémunération H.T à l'occasion des souscriptions	8,5 %	8,5 %	8,5 %	8,5 %	8,5 %
Prix d'entrée au 31/12	250	260	265	265	265

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2020, le prix de souscription était fixé à :

du 1 ^{er} Janvier au 31 Décembre 2020	
Valeur nominale	200,00 €
Prime d'émission	65,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION	265,00 €

Depuis le 25 janvier 2021, le prix de souscription d'une part d'Aestiam Cap'Hébergimmo est fixé à 250,00 €.

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	250,00	260,00 depuis le 01/08/17	265,00 à compter du 01/08/18	265,00	265,00
Prix de souscription net acquéreur au 1 ^{er} janvier		250,00	260,00		
Variation du prix de la part	+ 4,00 %	+ 1,92 %	-	-	
Variation totale			+ 6,00 %		



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

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix moyen pondéré de la part	250,00	250,47	261,98	265,00	265,00
Variation de prix moyen pondéré*	+ 0,19 %	+ 4,59 %	+ 1,15 %	-	
Variation totale			+ 6,00 %		

* 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 :

► **01/01/20 au 31/12/20** : 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^o-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.

► **Soit il n'y a pas de demande de souscription, mais si l'Assemblée Générale a décidé la création et la dotation d'un fond 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'acquiesce 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 2020, il a été enregistré la souscription de 33 010 parts au nominal de 200 € et le retrait de 2 912 parts. Par conséquent, le capital social a été augmenté de 30 098 parts au nominal de 200 €, soit 6 019 600 €.

Au 31 décembre 2020, il y a 6 527 parts en attente de demande de retrait non satisfaites.

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts retirées	164	362	160	27 391*	2 912
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,21 %	0,20 %	0,06 %	9,38 %	0,90 %
Demandes de retrait en suspens au 31/12 (en nombre de part)	-	-	-	-	6 527

* 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 2020 de 18 actifs immobiliers représentant une surface totale de 44 575 m² soit un prix de revient total, hors droits et frais, travaux immobilisés inclus de 89 664 312 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation France, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2020 à 87 521 700 € hors droits.

A patrimoine identique au titre de l'exercice 2020 c'est-à-dire sans tenir compte des acquisitions détaillées au point II-A ci-après, la valeur du patrimoine de la société ressort à 64 077 000 € en 2020 contre 68 061 000 € en 2019, faisant ainsi apparaître un retrait de 5,85 %.

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.

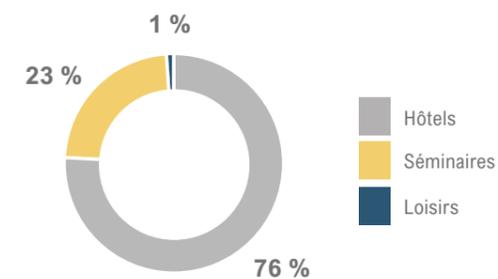
La valeur expertisée de chacun des immeubles figure dans le tableau intitulé « Présentation du Patrimoine ».

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

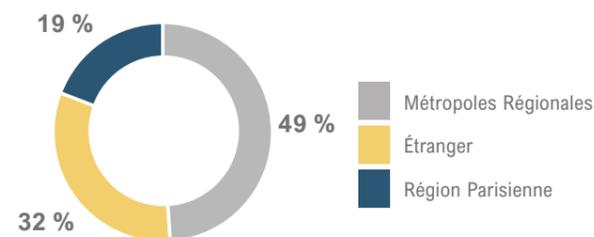
	Répartition Géographique			TOTAL
	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	
Répartition Sectorielle				
HÔTELS		42 934 000 49,0 %	23 444 700 26,8 %	66 378 700 75,8 %
SÉMINAIRES	15 803 000 18,1 %		4 200 000 4,8 %	20 003 000 22,9 %
LOISIRS	1 140 000 1,3 %			1 140 000 1,3 %
TOTAL	16 943 000 19,4 %	42 934 000 49,0 %	27 644 700 31,6 %	87 521 700 100 %

Valeurs en euros

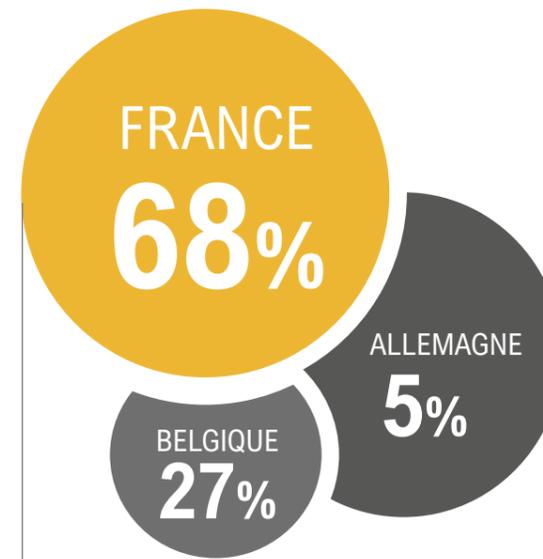
Répartition sectorielle



Répartition géographique



RÉPARTITION DE NOS ACTIFS



**76 %
Hôtellerie**



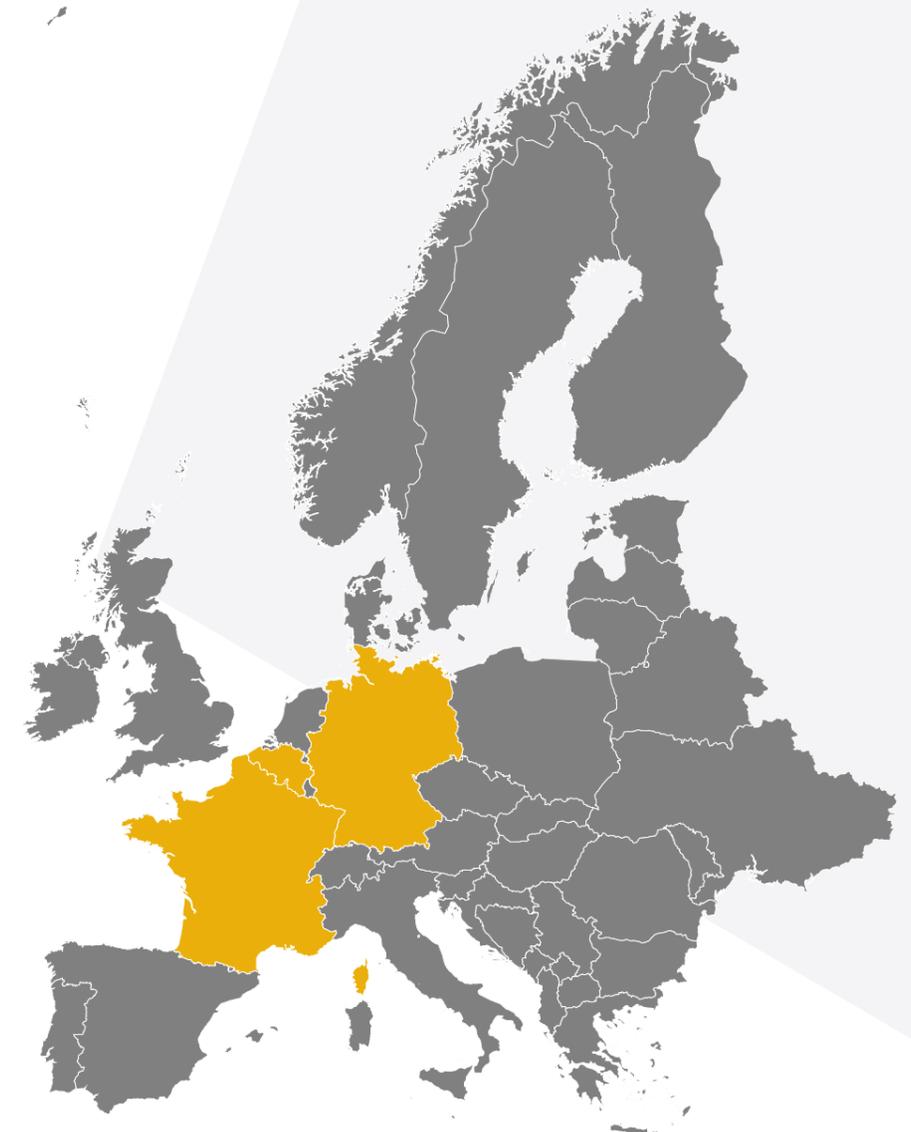
**1 %
Loisirs**



**23 %
Séminaire**

Région Parisienne **19 %**
Métropoles Régionales **49 %**

Carte d'Europe



II. GESTION DU PATRIMOINE

A. Évolution du patrimoine immobilier

Acquisitions : Lors de l'exercice 2020, la SCPI a réalisé trois acquisitions :

	En € droits & frais inclus
67-69 avenue des Pléiades WOLUWE (Belgique) Hôtel Ramada de 5 148 m ² acquis le 31/01/2020 en indivision	9 636 492 €
5 rue Arbalestriers MONS (Belgique) Hôtel Le Lido de 3 371 m ² acquis le 31/01/2020 en indivision	12 195 439 €
Boulevard Charles Quint MONS (Belgique) Hôtel de 1 989 m ² acquis le 31/01/2020 en indivision	7 421 303 €

Hôtel Ramada | WOLUWE-SAINT-LAMBERT

L'hôtel Ramada Brussels Woluwe est un établissement 4*, situé à Woluwe-Saint-Lambert, l'une des 19 communes constituant Bruxelles-Capital. L'immeuble a été construit au début des années 1990, initialement à usage de bureaux. Il a bénéficié d'une rénovation lourde en 2008. Il est désormais exploité en hôtel depuis 2011. Il est composé de 165 chambres dont 100 chambres "business" et 65 chambres "executive". Les deux niveaux de sous-sols ainsi que le rez-de-chaussée sont d'un seul tenant tandis que les étages se répartissent en deux ailes.



Hôtel Le Lido | MONS

L'hôtel Lido est un établissement 4* situé au coeur de la ville de Mons, à 500 mètres de la Grande Place et de la rue commerçante principale de la ville. La gare et le palais des congrès de la ville sont à proximité. L'ensemble est constitué de 2 bâtiments : un bâtiment principal, l'hôtel (116 chambres) et ses services, accompagné d'un bâtiment secondaire composé de 8 appartements.



Hôtel Ibis | MONS

L'hôtel Ibis est un établissement 3* situé à proximité immédiate de la gare de la ville, près du "Shape", l'un des sites européens de Google et du Palais des Congrès. Il est composé de 72 chambres et comprend une zone de parking de part et d'autre.

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 entre avril et décembre 2020. Ces secteurs d'activité avaient pourtant jusqu'alors montré une dynamique très forte et une capacité certaine à traverser les différents cycles. Nul doute qu'ils retrouveront des couleurs au sortir de cette période.

Cette situation, qui devrait se résorber avec la maîtrise du virus et notamment la diffusion des vaccins, a néanmoins nécessité de nombreuses négociations avec les différents locataires, avec un 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. Le confinement de cette fin d'année 2020, que le gouvernement avait dans un premier temps exclu même en cas de seconde vague de la pandémie, puis le couvre-feu ont bien sûr accentué les difficultés de trésorerie des entreprises et leur capacité à régler leurs loyers.

Les négociations ont concerné la quasi-totalité des établissements et se sont souvent déroulées dans un cadre règlementé et contraint avec la participation d'un conciliateur ou d'un mandataire ad hoc nommés par le tribunal de commerce, certains locataires ayant souhaité organiser les discussions avec leurs créanciers. En contrepartie d'allongements de baux de 8 à 24 mois, des franchises de loyers allant jusqu'à neuf mois et des reports de paiements ont été octroyés. Ces franchises représentent 3,87 M€, soit près de 70 % des loyers totaux.

Le montant des loyers facturés en 2020 ressort à 5 543 480 € contre 3 676 264 € au 31 décembre 2019.

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

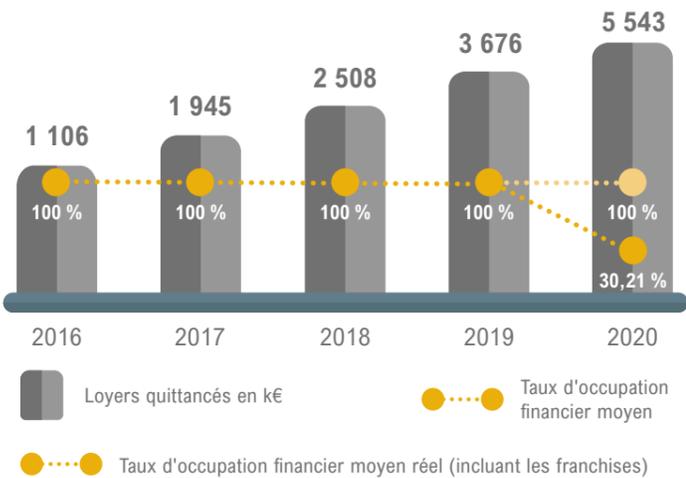
	2016	2017	2018	2019	2020
Loyers théoriques 100%	1 105 862	1 945 265	2 508 307	3 676 264	5 543 480
Loyers quittancés (incl. franchises Covid-19)	1 105 862	1 945 265	2 508 307	3 676 264	5 543 480
Variation		+ 75,90 %	+ 28,94 %	+ 46,56 %	+ 50,79 %
Franchise covid-19	-	-	-	-	- 3 868 964
Taux d'occupation financier moyen	100 %	100 %	100 %	100 %	30,21 %
Taux d'occupation financier réel moyen (incluant les franchises)	-	-	-	100 %	100 %

Évolution trimestrielle du taux d'occupation financier - 2019 et 2020

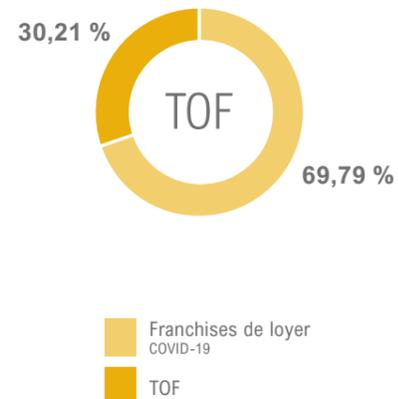
Année	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4
2019	100 %	100 %	100 %	100 %
2020	100 %	9,11 %	5,53 %	13,84 %

Au 31/12/2020, il n'y a aucune surface libre sur les 44 575 m² constituant le patrimoine de la SCPI.

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



Taux d'occupation financier annuel 2020



TRAVAUX

I. TRAVAUX REALISÉS SUR L'ANNÉE

Principaux travaux effectués au cours de l'année 2020

N°	Adresse	Nature des travaux	Montant HT
62-13	Châteauforn - ROTHENBUCH (Allemagne)	Remplacement complet du système de chauffage et d'eau chaude sanitaire, mise aux normes incendie des chambres à coucher	153 401 €

Châteauforn | ROTHENBUCH (Allemagne)

La Société de Gestion a réalisé, dans ce centre de séminaires situé à Rothenbuch en Allemagne, le remplacement complet du système de chauffage et d'eau chaude, ainsi que la mise aux normes incendie de 3 des 40 chambres à coucher. Le montant des travaux s'est élevé à 153 401 € hors taxes.



RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à 1 221 245,16 € soit 3,94 € par part pour 310 334 parts en jouissance sur toute l'année.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 3,87 € par part en 2020 pour une part en jouissance sur l'année entière, étant précisé qu'il a été déduit au 1^{er} trimestre 2020, un acompte d'impôt sur les revenus allemands versés pour votre compte à savoir 0,09 € par part.

Enfin, conformément aux statuts de votre SCPI, il a été décidé de doter le report à nouveau à hauteur du report à nouveau par part au 31 décembre 2019, soit 0,213 € par nouvelle part souscrite, par prélèvement sur la prime d'émission, soit pour l'année 2020 un montant de 6 410,87 € (0,213 € x 30 098 parts nouvelles).

Ainsi, le poste report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2020 à la somme de 137 664,75 €, **soit 0,43 € par part sur une base de 322 002 parts au 31 décembre 2020.**

Répartition de l'exercice sur 2020

Résultat de l'exercice 2020	1 221 245 €
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2019	62 244 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	6 411 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	1 289 900 €
Le dividende proposé à l'Assemblée Générale est de 3,87 € par part en jouissance sur l'année entière	
SOIT UN TOTAL DE DIVIDENDE VERSÉ PROPOSÉ POUR 2020	- 1 152 235 €
Report à nouveau après affectation	137 665 €

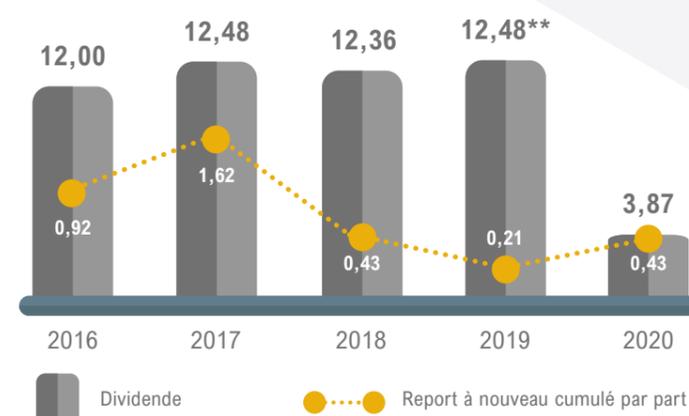
Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)

	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende	12,00	12,48	12,36	12,48	3,87**
TDVM*	4,80 %	4,98 %	4,72 %	4,71 %	1,46 %
Pour mémoire : prix moyen pondéré de la part	250,00	250,47	261,98	265,00	265,00
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	0,92	1,62	0,43	0,21	0,43

* Le taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) 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.

** dont 0,09 € 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
2015 → 2020	2013 → 2020
3,72 %	4,10 %

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	€	% de total produits	€	% de total produits						
PRODUITS										
Recettes locatives brutes	14,78	99,79	16,24	99,74	12,11	99,66	14,12	99,89	5,40	99,80
Produits financiers avant prélèvements	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Produits divers	0,03	0,21	0,04	0,26	0,04	0,34	0,01	0,11	0,01	0,20
TOTAL PRODUITS	14,81	100	16,28	100	12,16	100	14,13	100	5,41	100

CHARGES

CHARGES EXTERNES										
Commission de gestion	0,96	6,46	1,03	6,31	0,78	6,40	0,88	6,22	0,35	6,42
Autres frais de gestion	0,74	4,99	1,04	6,38	0,45	3,70	0,74	5,19	0,99	18,26
Entretien du patrimoine	0,01	0,05	0,15	0,94	0,02	0,16	-0,01	-0,05	0,00	0,06
Charges locatives non récupérables	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	1,70	11,49	2,22	13,63	1,25	10,27	1,61	11,36	1,34	24,75

AUTRES CHARGES

Amortissements nets du patrimoine										
Autres amortissements nets										
Provisions nettes pour travaux	0,20	1,35	0,42	2,56	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Autres provisions nettes	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,13	2,41
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	0,20	1,35	0,42	2,56	0,00	-	0,00	-	0,13	2,41
TOTAL CHARGES	1,90	12,84	2,64	16,19	1,25	10,27	1,61	11,36	1,47	27,16

RÉSULTAT COURANT	12,91	87,16	13,64	83,81	10,91	89,72	12,52	88,63	3,94	72,83
Variation du report à nouveau	0,03	0,17	0,89	5,45	1,19	9,79	-1,12	-7,87	-0,18	-3,34
Variation autres réserves	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	12,00	81,01	12,48	76,64	12,36	101,64	12,48	88,30	3,87	71,58
Distribution exceptionnelle										
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	12,00	81,01	12,48	76,64	12,36	101,64	12,48	88,30	3,87	71,58

Les éléments de l'exercice 2020 sont établis pour 310.334 parts en jouissance (moyenne annuelle).

Emploi des fonds (en €)

	Total au 31/12/2019	2020	Total au 31/12/2020
+ Fonds collectés	74 284 655,00	7 975 970,00	82 260 625,00
+ Cessions d'immeubles	0,00		0,00
+ Divers (réserve)	0,00	0,00	0,00
+ Emprunts	5 000 000,00	17 000 000,00	22 000 000,00
- Reconstitution RAN	-229 831,33	-6 410,87	-236 242,20
- Commissions de souscription	-6 252 708,67	-696 809,28	-6 949 517,95
- Acquisitions d'immeubles	-63 556 018,70	-26 108 293,66	-89 664 312,36
- Frais d'acquisitions	-2 824 305,48	-3 313 091,28	-6 137 396,76
- Divers	0,00	-89 340,00	-89 340,00
SOMME RESTANT À INVESTIR	6 421 790,82	-5 237 975	1 183 815,73

Évaluation du patrimoine de la société (en €)

Valeur de la société en	2016	2017	2018	2019	2020
Capitaux propres au 31 décembre	17 457 071,40 222,29	41 031 954,90 221,71	57 731 557,19 224,43	65 040 053,39 222,81	68 985 792,87 214,24
Valeur comptable	17 457 071,40 222,29	41 031 954,90 221,71	57 731 557,19 224,43	65 040 053,39 222,81	68 985 792,87 214,24
VALEUR DE RÉALISATION DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	21 210 000,00 270,58	38 830 540,00 209,82	50 640 540,00 196,86	68 061 000,00 233,16	87 521 700,00 271,80
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	17 770 071,40 226,28	41 648 954,90 225,05	59 364 457,19 230,78	69 610 034,69 238,47	66 908 180,51 207,79
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	21 016 471,48 267,62	49 053 137,60 265,05	68 705 481,08 267,09	81 112 727,53 277,87	81 158 473,56 252,04

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

0 jour (indicatif)	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

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

(A) Tranches de retard de paiement

Nombre de factures concernées	2					70					
Montant total des factures concernées HT				145,30	145,30		324 197,92				324 197,92
% du montant total des achats HT de l'exercice		0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,01%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice							15,66%	0,00%	0,00%	0,00%	15,66%

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

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

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs	Paiement à réception des factures par le client
---	--	---

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^{er} 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 pour 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 pour 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^{er} 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^o de l'article 965 du CGI situés en France et des parts ou actions de sociétés ou organismes mentionnés au 2^o du même article 965 du CGI, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens et droits immobiliers situés en France.

Crédit d'impôt :

L'article 20 de la loi de finances pour 2021 instaure un crédit d'impôt destiné aux bailleurs qui consentent à des abandons de loyers au titre du mois de novembre 2020 aux entreprises locataires impactées par les conséquences des mesures restrictives prises par le gouvernement dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire pour lutter contre l'épidémie de COVID-19. Montant par part à déclarer pour l'obtention du crédit d'impôt : 0,8545 €.

I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2020			
	Français	Allemand	Belge
Revenu Brut	1 007 571 €	140 218 €	238 923 €
Charges déductibles	172 532 €	120 784 €	-
Intérêts d'emprunt	145 861 €		
Revenu net	689 179 €	19 434 €	238 923 €
Soit par part en pleine jouissance	2,22 €	0,06 €	0,77 €
Soit un total par part en pleine jouissance (2,22 € + 0,06 € + 0,77 €)	3,05 €		
Impôt acquitté à l'étranger		0,01 €	0,23 €

Revenus financiers 2020	
Revenu global pour 322 002 parts	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

II. PERSONNES MORALES

Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	1 221 245,16 €
Réintégrations	4 845,60 €
Déductions	- 1 185 343,75 €
Plus value de cessions	0,00 €
Résultat fiscal	40 747,01 €
Soit par part en pleine jouissance	0,13 €
Résultat foncier de source Allemande	0,06 €
Impôt acquitté en Allemagne	0,01 €
Résultat foncier de source Belge	0,77 €
Impôt acquitté en Belgique	0,23 €

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

	2016	2017	2018	2019	2020
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) ⁽¹⁾	13,52	14,21	10,79	12,09	3,05
Produits financiers brut	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)	5,074	- 14,01	1,92	1,91	0,13
(1) Dont 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
Impôt acquitté en Allemagne	-	-	0,36	0,18	0,01
(1) Dont revenus fonciers de source Belge	-	-	-	-	0,77
Impôt acquitté en Belgique	-	-	-	-	0,23

TRÉSORERIE

Au 31 décembre 2020, elle s'établit à 1 734 173,97 € et intègre la distribution du 4^{ème} trimestre 2020, qui s'élève à 212 153,26 €.

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'Epargne, notamment dans le cadre de l'acquisition de biens immobiliers. Elle a usé de cette faculté à hauteur de 22 000 000 € sur l'exercice 2020.

Recours à l'emprunt

La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est autorisée, conformément à la 6^{ème} résolution approuvée en Assemblée Générale du 15 juin 2020 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.

3

COMPTES DE L'EXERCICE

AU 31/12/2020



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION _____	29
ÉTAT DU PATRIMOINE _____	30
TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES _____	31
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE _____	32
ANNEXES _____	33
DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE _____	38
DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT _____	40

PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020 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.

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.

État du patrimoine — au 31 décembre 2020

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions s/sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	89 664 312,36	87 521 700,00	63 556 018,70	68 061 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 65 000,00		- 65 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des Immo financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	89 599 312,36	87 521 700,00	63 491 018,70	68 061 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des Immo financières non contrôlées				
Avances cpte courant & créances rattachées IF C				
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC				
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations Financières)				
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)				
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	388 892,59	388 892,59	41 705,78	41 705,78
Autres créances	130 173,46	130 173,46	132 507,68	132 507,68
Provisions pour dépréciation des créances	- 40 432,96	- 40 432,96		
Valeurs de placements et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 734 173,97	1 734 173,97	7 593 230,04	7 593 230,04
TOTAL III (Actifs d'Exploitation)	2 212 807,06	2 212 807,06	7 767 443,50	7 767 443,50
Provisions pour risques et charges				
DETTES				
Dettes financières	- 22 305 929,52	- 22 305 929,52	- 5 244 496,56	- 5 244 496,56
Dettes d'exploitation	- 104 352,24	- 104 352,24	- 52 870,27	- 52 870,27
Dettes diverses	- 416 044,79	- 416 044,79	- 923 764,99	- 923 764,99
TOTAL IV (Passifs d'Exploitation)	- 22 826 326,55	- 22 826 326,55	- 6 221 131,82	- 6 221 131,82
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	2 723,01	2 723,01
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-	-	2 723,01	2 723,01
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	68 985 792,87		65 040 053,39	
Valeur estimée du patrimoine		66 908 180,51		69 610 034,69

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2020

	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture
Capitaux propres comptables — Évolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	64 156 200,00		6 602 000,00	70 758 200,00
Capital remboursé	- 5 775 400,00		- 582 400,00	- 6 357 800,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	17 762 070,00		2 145 650,00	19 907 720,00
Prime d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prime d'émission remboursée	- 1 858 215,00		- 189 280,00	- 2 047 495,00
Prime de fusion	-		-	-
Prime de réduction de capital	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 9 306 845,48		- 4 105 651,42	- 13 412 496,90
Prélèvement sur prime de fusion	-		-	-
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation	-		-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
	-	-	-	-
Réserves				
Report à nouveau	125 252,41	- 63 008,54	6 410,87	68 654,74
Résultat de l'exercice	3 260 077,94	- 3 260 077,94	1 221 245,16	1 221 245,16
Acomptes sur distribution	- 3 323 086,48	3 323 086,48	- 1 152 235,13	- 1 152 235,13
TOTAL GÉNÉRAL	65 040 053,39	- 0,00	3 945 739,48	68 985 792,87

Compte de résultat de l'exercice — au 31 décembre 2020

	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 543 480,48	3 676 264,42
Loyers incidence Covid	- 3 868 963,79	-
Charges facturées	395 571,39	184 231,26
Produits annexes	3 348,22	-
Reprise de provisions pour gros entretiens	-	-
Transfert de charges immobilières	-	19 317,00
TOTAL I (Produits immobiliers)	2 073 436,30	3 883 601,06
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 395 571,39	- 184 231,26
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 840,00	- 16 995,95
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
TOTAL II (Charges immobilières)	- 396 411,39	- 201 227,21
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	1 677 024,91	3 682 373,85
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	-	-
Transferts de charges d'exploitation	4 164 833,39	2 432 762,54
TOTAL I (Produits d'exploitation)	4 164 833,39	2 432 762,54
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Commissions de la société de gestion	- 108 433,65	- 230 394,94
Charges d'exploitation de la société	- 97 712,67	- 98 858,78
Charges prélevées sur capitaux propres	- 4 164 833,39	- 2 432 762,54
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	- 2 723,02	- 6 487,64
Dotations aux provisions d'exploitation :		
- Dépréciation des créances douteuses	- 40 432,96	-
TOTAL II (Charges d'exploitation)	- 4 414 135,69	- 2 768 503,90
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	- 249 302,30	- 335 741,36
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I (Produits financiers)	-	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 206 477,45	- 86 624,45
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
TOTAL II (Charges financières)	- 206 477,45	- 86 624,45
Résultat financier C = (I+II)	- 206 477,45	- 86 624,45
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	69,90
Reprise d'amortissement et de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I (Produits exceptionnels)	-	69,90
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	-	69,90
Résultat exceptionnel D = (I+II)	-	69,90
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	1 221 245,16	3 260 077,94

ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 décembre 2020, dont le total est de 68 985 792,87 € dégagant un bénéfice de 1 221 245,16 €.

- ▶ L'annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- ▶ Le sommaire étant un des éléments de l'annexe, l'indication «non applicable» remplace les états «Néant» et 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^{er} janvier 2005 et relatives à la nouvelle définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes :

1- 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 de l'immeuble. Auparavant, ces dépenses étaient comptabilisées en charges et étalées sur 15 ans.

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

2- 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.

3- Commissions versées à la société de gestion :

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

1.2 Évaluation des immeubles

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

1.3 Plan pluriannuel d'entretien

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

	Dotations		Reprise		Montant provision 2020
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	
Dépenses prévisionnelles sur 2020					
Dépenses prévisionnelles sur 2021					
Dépenses prévisionnelles sur 2022	65 000				65 000
Dépenses prévisionnelles sur 2023					
Dépenses prévisionnelles sur 2024					
Dépenses prévisionnelles sur 2025					
TOTAUX	65 000	0	0	0	65 000

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

	À nouveau au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2020
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains et Immeubles	63 556 018,70	26 108 293,66		89 664 312,36
Immobilisations en cours				
Agencements aménagements divers				
SOUS TOTAL	63 556 018,70	26 108 293,66		89 664 312,36
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Dépôts et cautionnements				
SOUS TOTAL				
TOTAUX	63 556 018,70	26 108 293,66		89 664 312,36

2.2 Liste des immeubles

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur immobilisée (euros)	
HÔTELS / SÉMINAIRES					
62-01	1 avenue des Loisirs - GUJAN MESTRAS (33470)	31/01/2014	100	2 148	4 452 000
62-02	Le Domaine de Château Cely 8 route de Saint Germain - CELY EN BIÈRE (77930)	09/09/2014	70	3 562	10 010 000
62-03	Le Domaine du Grand Château Route de la Bate - ROCHEFORT (78730)	16/06/2016	30	3 480	5 262 240
62-04	Le Domaine du Grand Château Route de la Bate - ROCHEFORT (78730)	16/06/2016	30	Golf	1 200 000
62-05	Bois de Coulanges - AMNEVILLE LES THERMES (57360)	05/05/2017	40	1 208	1 929 166
62-06	26 rue des Métiers - COLMAR (68000)	05/05/2017	40	1 574	2 341 585
62-07	07 1 B rue des Frères Lumières - COLMAR (68000)	05/05/2017	40	920	1 724 604
62-08	10 rue Joseph Graff - HOLTZHEIM (67810)	05/05/2017	40	1 090	1 206 949
62-09	13 B rue de la Griotte - KINGERSHEIM (68260)	05/05/2017	40	953	1 158 065
62-10	4 rue Thomas Edison - MUNDOLSHEIM (67450)	05/05/2017	40	1 021	1 405 096
62-11	45 avenue Général Patton - SAINT AVOLD (57500)	05/05/2017	40	1 318	1 325 669
62-12	ZA Ile Napoléon - RD 201 - SAUSHEIM (68390)	05/05/2017	40	698	1 108 866
62-13	Châteauform - ROTHENBUCH (Allemagne)	26/08/2017	100	7 161	5 319 942
62-14	Hôtel le Roi Soleil - avenue de Londres - SCHILTIGHEIM (67300)	14/12/2018	100	4 182	10 794 100
62-15	1 avenue du Jura - FERNEY VOLTAIRE (01210)	15/05/2019	100	4 753	14 471 139
62-16	67-69 avenue des Pléiades - WOLUWE SAINT LAMBERT (Belgique)	31/01/2020	51	5 148	8 550 443
62-17	5 rue des Arbalétriers - MONS (Belgique)	31/01/2020	51	3 371	10 820 721
62-18	Boulevard Charles Quint - MONS (Belgique)	31/01/2020	51	1 989	6 583 728
TOTAL SCPI AESTIAM CAP HEBERGIMMO			44 575	89 664 312	

2.4 États des provisions

	À nouveau au 01/01/2020	Dotations	Reprise	Solde au 31/12/2020
1. Pour dépréciation				
. des comptes clients		40 432,96		40 432,96
2. Pour risques et charges				
. gros entretien	65 000,00			65 000,00
TOTAUX	65 000,00	40 432,96	0,00	105 432,96

2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent

Le résultat de l'exercice précédent s'élevait à 3 260 077,94 €, il a été distribué un dividende de 3 323 086,48 € et le solde, soit 63 008,54 € a été repris sur le 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, il a été procédé sur l'exercice à la reconstitution du poste de report à nouveau en prélevant sur la prime d'émission, afin de maintenir le niveau de report à nouveau par part existant.

Le report à nouveau a ainsi été augmenté de 6 410,87 € pour 30 098 parts nouvelles créées sur l'exercice, soit 0,213 € par part.

Report à nouveau au 01/01/2020	125 252,41
Affectation du résultat 2019	- 63 008,54
Mise en application de la provision pour gros entretien	0,00
Reconstitution du report à nouveau par part soit 0,213 € x 30 098 parts nouvelles	6 410,87
Total du report à nouveau au 31/12/2020	68 654,74

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir*

Indemnités sinistre suite inondation	14 655,00
Excédent solde CVAE 2020	14 624,00
Taxe d'ordure ménagère 2020 Schiltigheim	27 353,00
TOTAL	56 632,00

3.2 Charges à payer*

Fournisseurs et comptes rattachés	48 280,81
Charges fiscales à payer	108 662,67
Intérêts courus	72 450,00
TOTAL	156 943,48

3.8 Emprunts bancaires

La SCPI a deux emprunts en cours à la clôture 2020, pour un montant total de 22 millions d'euros :

- Un emprunt in fine de 6 mois à hauteur de 10 millions d'euros, souscrit le 16/09/20 à la Banque Palatine (taux fixe Euribor 12 mois + 1 %)
- Un emprunt in fine de 6 mois à hauteur de 12 millions d'euros, souscrit le 30/07/20 à la Caisse d'Epargne (taux fixe Euribor 12 mois + 0,9 %)

Ventilation par maturité résiduelle	jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
emprunts amortissables				
emprunts "in fine"	22 000 000			22 000 000
Emprunts à taux variable				
emprunts amortissables				
emprunts "in fine"				
TOTAUX	22 000 000			22 000 000

3.10 Cession de parts

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

3.11 Engagements hors bilan

Engagements donnés

L'emprunt souscrit auprès de la Banque Palatine est garanti par une affectation hypothécaire au 1^{er} rang sur les biens immobiliers sis Le Domaine du Château à Cély en Bière dont le locataire est la société Châteauform et celui situé au 1 avenue des Loisirs à Gujan-Mestras 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 377 506 euros 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 728 888 euros.

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 droits de 87 521 700 euros.

3.14 Augmentation de capital

Sur l'exercice 2020, il a été souscrit 33 010 parts et remboursé 2 912 parts.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2020 s'élève ainsi à 64 400 400 €, divisé en 322 002 parts sociales de 200 € de valeur nominale.

3.15 Evénements significatifs

La crise sanitaire liée au COVID-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire le 23 mars 2020 a eu des conséquences sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2020 :

- Diminution des produits immobiliers comte-tebu d'annulations de loyers consentis à plusieurs locataires du secteur hôtelier, notamment. Les franchises accordées s'élèvent à 3 868 963,79 € au titre de 2020 ;
 - Diminution de la valeur du patrimoine de votre SCPI, certaines évaluations d'immeubles ayant été revues à la baisse au vu du contexte économique actuel ;
- La crise sanitaire liée au COVID-19 aura également des conséquences sur les exercices à venir sans qu'elles puissent être estimées à ce jour, au vu des incertitudes persistantes.

DÉTAIL DE L'ACTIF	31/12/2020	31/12/2019
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bâtiments	89 664 312,36	63 556 018,70
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
Total	89 664 312,36	63 556 018,70
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES		
Locataires débiteurs	324 197,92	27 389,20
Charges à régulariser	64 694,67	14 316,58
Factures à établir	-	-
Total	388 892,59	41 705,78
AUTRES CREANCES		
T.V.A. déductible	34 359,24	1 860,68
T.V.A. à régulariser clients	-	-
T.V.A. crédit	29 542,08	110 492,00
T.V.A. sur factures à recevoir	6 380,14	5 500,00
Produits à recevoir	56 632,00	14 655,00
Notaire	500,00	-
Débiteurs/crédeurs divers (étalement loyers/Associés)	-	-
Fournisseurs d'exploitation (Avoirs)	2 760,00	-
Total	130 173,46	132 507,68
DISPONIBILITES		
Comptes à termes	-	-
Comptes bancaires courants	1 734 173,97	7 593 230,04
Total	1 734 173,97	7 593 230,04

DÉTAIL DU PASSIF	31/12/2020	31/12/2019
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
Provision antérieure	65 000,00	65 000,00
Reprise de la période	-	-
Reprise pour le transfert s/RAN	-	-
Dotations de la période	-	-
Provision fin de période	65 000,00	65 000,00
PROVISIONS POUR RISQUES		
Provision antérieure	-	-
Reprise de la période	-	-
Dotations de la période	-	-
Provision fin de période	-	-
DETTES FINANCIERES		
Dépôts de garantie - locataires	233 479,52	232 663,22
Découvert BFCC autorisé	-	-
Découvert PALATINE autorisé	-	-
Emprunt	22 000 000,00	5 000 000,00
Intérêts courus	72 450,00	11 833,34
Total	22 305 929,52	5 244 496,56
DETTES D'EXPLOITATION		
Rémunération de la gérance	12 624,68	1 602,58
Fournisseurs d'exploitation	14 135,00	-
Factures non parvenues	48 280,81	43 000,00
Locataires crédeurs	-	-
Avoirs à établir	27 353,00	-
Charges à régulariser	1 958,75	8 267,69
Total	104 352,24	52 870,27
DETTES DIVERSES		
T.V.A. à payer	57 746,00	-
T.V.A. collectée sur créances locataires	33 975,14	6 536,85
T.V.A. à régulariser sur factures à établir	-	-
C.R.L.	-	-
Charges d'Etat à payer	108 662,67	127 991,78
Charges à payer	-	-
Solde notaire	215 660,98	789 236,36
Total	416 044,79	923 764,99

PRODUITS	31/12/2020	31/12/2019
CHARGES REFACTUREES		
Refacturation taxes foncières	356 098,83	144 856,20
Refacturation taxe sur les bureaux	4 845,60	4 775,10
Diverses refacturations	27,00	-
Provisions sur charges	34 599,96	34 599,96
Total	395 571,39	184 231,26

PRODUITS ANNEXES		
Refacturations privatives assujetties à TVA	-	-
Honoraires sur régularisations des charges	-	-
Profits sur régularisations des charges faites	-	-
Trop provisionné sur exercices antérieurs	-	-
Divers (chèques prescrits, écart provisions N-1)	3 348,22	3 788,38
Condamnation locataire art. 700	-	-
Total	3 348,22	3 788,38

TRANSFERT DE CHARGES		
Indemnités d'assurance	-	19 317,00

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission	743 550,28	1 397 901,54
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	18 851,83	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	3 313 091,28	1 034 861,00
Frais de fusion prélevés sur la prime de fusion	-	-
Frais de souscription d'emprunt	89 340,00	-
Total	4 164 833,39	2 432 762,54

PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
Produits divers	-	-
Dégrèvements taxe foncière	-	69,90
Reprise provision sur risque exceptionnel	-	-
Total	-	69,90

CHARGES	31/12/2020	31/12/2019
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF		
Dépenses d'entretien	840,00	16 995,95
Total	840,00	16 995,95

AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		
Impôts fonciers non récupérables	-	-
Taxes sur les bureaux non récupérables	-	-
Provisions pour charges sur lots vacants	-	-
Assurance	-	-
Taxes sur les logements vacants	-	-
C.R.L.	-	-
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	108 433,65	230 394,94

CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires de commissaire aux comptes	12 000,00	11 000,00
Honoraires d'expertises	20 000,00	18 540,00
Honoraires dépositaire	7 500,00	7 125,00
Honoraires prestations dégrèvement taxes foncières	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Honoraires d'avocats	7 860,67	3 850,00
Honoraires d'architecte	-	-
Frais d'actes et contentieux	4 189,50	17 948,06
Information des associés (rapports annuels / documentations)	20 728,95	7 862,43
Déplacements, missions, réceptions	995,99	1 680,33
TVA non récupérable	7 199,16	-
C.V.A.E.	4 715,00	19 376,00
Rémunération du conseil	10 000,00	10 000,00
Cotisations AMF et redevances diverses	591,69	1 197,52
Services bancaires	1 929,26	198,16
Frais de souscription d'emprunt	-	-
Services bancaires	2,45	81,28
Sous-total 1	97 712,67	98 858,78

FRAIS D'ACQUISITION ET HONORAIRES DE SOUSCRIPTION		
Frais d'acquisition	3 313 091,28	1 034 861,00
Frais de souscription d'emprunt	89 340,00	-
Commissions de souscriptions	743 550,28	1 397 901,54
TVA sur commissions de souscriptions	18 851,83	-
Commissions d'arbitrages	-	-
Sous-total 2	4 164 833,39	2 432 762,54
TOTAL 1 + 2	4 262 546,06	2 532 621,32

AUTRES CHARGES FINANCIERES		
Autres charges financières	206 477,45	86 624,45

DAP DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Dotations amortissement construction s/sol d'autrui	-	-

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
Dotations amortissement frais acquisition	-	-
Dotations amortissement frais émission emprunts	2 723,02	6 487,64
Total	2 723,02	6 487,64

CHARGES EXCEPTIONNELLES DIVERSES		
Charges exceptionnelles sur débiteurs divers	-	-
Autres charges exceptionnelles	-	-

4 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article «25-2 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 composé de 10 membres. 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.

I. 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.

II. 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.



SCPI AESTIAM CAP'HEBERGIMMO

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI
À L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15 JUIN 2021

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2020 a été une année chargée d'événements exceptionnels pour notre SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo :

- La pandémie de la COVID-19 et ses conséquences financières dans la gestion de notre SCPI,
- L'arrivée d'un nouvel actinaire au sein de Foncia Pierre Gestion avec pour conséquences une nouvelle dénomination AESTIAM et la mise en place d'une nouvelle gouvernance.

Comparée à d'autres SCPI, Aestiam Cap'Hébergimmo a été beaucoup plus exposée compte tenu de sa spécialisation dans l'acquisition de murs dans le secteur hôtelier et de sa taille relativement modeste.

- Le dividende 2020 a été de 3,87 € contre 12,48 € en 2019.
- Le prix de la souscription de la part de 265 € en 2020 a été fixé à 250 € à compter de janvier 2021,
- Le taux d'occupation financier a été de 30,21 % en 2020 contre 100 % en 2019.

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 tout au long de l'année 2020.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion en date du 11 mars 2021, votre Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les comptes arrêtés au 31 décembre 2020 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 2020, enregistré la souscription de 33 010 parts au nominal de 200 € et le retrait de 2 912 parts. Il est à noter que les demandes de retraits en suspens au 31 décembre 2020 correspondaient à 6 527 parts.

Par conséquent, le capital de Aestiam Cap'Hébergimmo a été augmenté de 30 098 parts au nominal de 200 €, soit 6 019 600 €. Le capital de notre SCPI est ainsi de

64 400 400 € au 31 décembre 2020, en augmentation de 10,3 % par rapport à celui du 31 décembre 2019.

Notre SCPI a procédé à 3 nouvelles acquisitions de murs hôteliers à Mons (Belgique) en indivision au cours de 2020 pour un montant total hors droits et frais de 26 108 294 €. À ce jour, le patrimoine de notre SCPI se compose de 18 actifs immobiliers d'une surface totale de 44 575 m², représentant un prix de revient total figurant au bilan pour 87 521 700 €, en augmentation de 37,7 % par rapport au 31 décembre 2019.

Le financement des 3 nouvelles acquisitions s'est fait à hauteur de 17 000 000 € par emprunt.

Le montant des loyers théoriques en 2020 ressort à 5 543 480 € contre 3 676 264 € au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 50,8 %. Par contre, notre SCPI a dû accorder une franchise de loyer dans le cadre de la pandémie COVID-19 de 3 868 964 €, soit 70 % des loyers.

III. LES RESULTATS / LA DISTRIBUTION ANNUELLE

Le résultat de l'exercice 2020 s'élève à la somme de 1 221 245,16 € contre 3 260 077,94 € en 2019, soit un résultat de 3,94 € par part.

Le revenu distribué pour l'exercice 2020 est de 3,87 € 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.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

Domaine du Château de Cély
8 route de Saint-Germain 77930 CELY EN BIERE



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 26800€
SIRET 411 608 508 00064



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

- AESTIAM CAP'HÉBERGIMMO -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 64 400 400 € au 31 décembre 2020
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

Aux Associés 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'Hébergimmo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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'Hébergimmo 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^{er} janvier 2020 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'Hébergimmo 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 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 6 Mai 2021

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 SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2020

- AESTIAM CAP'HÉBERGIMMO -

Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 64 400 400 € au 31 décembre 2020
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

Aux Associés 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 2020 s'élève à la somme de 743 550,28 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 108 433,65 euros hors taxes pour l'exercice 2020 et correspond à 6 % des loyers hors taxes et produits financiers encaissés au cours de l'exercice.

Fait à Paris, le 6 mai 2021

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



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





6 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.

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

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



RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

1^{ère} 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 2020, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et ses 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 2020.

Approbation de l'affectation du résultat 2020

2^{ème} 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 1.221.245,16 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2020	1 221 245,16 €
Report à nouveau	62 243,85 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	6 410,87 €
Résultat disponible	1 289 899,88 €
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	1 152 235,13 €
Report à nouveau après affectation du résultat	137 664,75 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 3,87 € en 2020.

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

3^{ème} 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^{ème} 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 2020,
- 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 2020 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur Comptable	68 985 792,87 €	214,24 €
Valeur de réalisation	66 908 180,51 €	207,79 €
Valeur de reconstitution	81 158 473,56 €	252,04 €

Recours à l'emprunt

5^{ème} 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 dans la limite de 35 % maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis et dans la limite globale de 50 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier.

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 forme hypothécaire.

Acquisition payable à terme

6^{ème} 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 procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 35 % maximum de la valeur des actifs de la SCPI majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis et dans la limite globale de 50 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier.

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 forme hypothécaire.

Rémunération du Conseil de Surveillance

7^{ème} 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

8^{ème} résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, renouvelle pour l'année 2022 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 2021 d'un montant de 742,69 € TTC pour l'ensemble du Conseil de Surveillance, représentant un montant de 0,002 € par part, est prise en charge par la SCPI.

Pouvoirs

9^{ème} 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.



Boulevard Charles Quint - MONS (Belgique)

7 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. 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 directeur général :
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

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)

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.

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

Monsieur **Didier LOUGE**

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^{er} janvier 2018, la société de gestion a désigné
la société **CACEIS BANK** située à PARIS (75013), 1-3 place
Valhubert 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.

Le dispositif de Conformité et le contrôle interne d'AESTIAM est assuré sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), en charge de la relation avec l'Autorité des Marchés Financiers, qui établit et maintient une fonction de contrôle indépendante des activités opérationnelles de la Société de Gestion.

Conformément à la réglementation AESTIAM s'est dotée, d'un plan de contrôle interne et de conformité associé à un recueil de procédures qui garantissent le respect des dispositions réglementaires en identifiant les risques majeurs et les processus portant sur les cycles d'activité de la SCPI.

Le dispositif de contrôle interne mis en place repose sur trois niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau réalisés par les équipes opérationnelles des Directions concernées.
- Les contrôles permanents de second niveau réalisés par le RCCI qui a pour objectif de s'assurer de la complétude des contrôles de premier niveau effectués dans chaque service impliqué et de compléter les dispositifs existants.
- Les contrôles de troisième niveau réalisés indépendamment des contrôles permanents, qui couvrent l'ensemble des risques des fonds gérés par la Société de Gestion selon un plan d'audit.

Les objectifs assignés au contrôle interne permettent de s'assurer du respect des règles liées à :

- La protection des clients,
- La transparence de l'information communiquée aux épargnants (analyse des documents contractuels, promotionnels ou réglementaires),
- La gestion immobilière (investissement, allocation, arbitrage) et les contraintes réglementaires,
- La prévention de situation de conflits d'intérêts (séparation des fonctions) et le respect des dispositions déontologiques,
- La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Les travaux et recommandations du RCCI sont présentés dans un Comité de Conformité et de Contrôle Interne, aux organes de Direction permettant de s'assurer de l'efficacité des procédures opérationnelles et de l'adéquation du dispositif de contrôle mis en place. Ce dispositif vise à fournir une assurance raisonnable quant à la maîtrise des risques résultants des activités de la SCPI.

Les contrôles sont accompagnés d'une sensibilisation par le RCCI des équipes dans le cadre de leurs activités pour se conformer à l'ensemble de leurs obligations professionnelles.

En 2020 et conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, AESTIAM qui est vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant au passif qu'à l'actif des SCPI, a réalisé une formation et une sensibilisation, pour l'ensemble de ses collaborateurs, sur la lutte contre le blanchiment des capitaux et la fraude fiscale.

Les politiques internes de la Société de Gestion en matière de gestion des conflits d'intérêts, de traitement des réclamations sont disponibles sur le site internet d'AESTIAM ou sur simple demande. Le traitement des réclamations fait l'objet d'un suivi dédié, comme pour les tentatives de fraude externes.

Dans le cadre de sa politique d'investissement, les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sont étudiés lors de l'étude d'investissement mais ne sont pas déterminants et rédhibitoires à ce stade. AESTIAM réfléchit à mettre en place une notation plus formalisée pour les intégrer dans notre prise de décision d'investissement, une réflexion est également en cours afin d'intégrer en 2021 la prise en compte des risques en matière de durabilité.

Ce dispositif de conformité interne est complété par des contrôles externes des Commissaires aux comptes et du Dépositaire, ce dernier ayant pour mission de veiller au suivi adéquat des flux de liquidités (cash monitoring), à assurer la conservation des actifs immobiliers détenus et à contrôler la régularité des décisions de la SCPI.

AESTIAM qui est membre de l'ASPIM, applique les codes de bonne conduite, participe aux travaux de place de la profession, gère la veille réglementaire permettant un suivi des modifications réglementaires : respect des exigences concernant la liquidité des parts, le contrôle du niveau des fonds propres de la Société de Gestion, l'évaluation en interne et indépendante de la gestion du patrimoine immobilier, ...

Concernant le dispositif d'évaluation des risques, des cartographies et une politique de gestion des risques définissent les risques identifiés qui sont sous la responsabilité du responsable des risques. Cette fonction permet d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques en s'assurant de la robustesse et du dispositif mis en œuvre au regard des contrôles réalisés.

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.

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.

RÉGLEMENTATION

Accès à l'information

Les porteurs de parts sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

Provenance des fonds

Dans le respect des dispositions légales ou réglementaires en vigueur, AESTIAM fait preuve de vigilance dans ses opérations avec les clients, contreparties et distributeurs afin de ne jamais faciliter le blanchiment de capitaux et le financement d'opérations illégales ou criminelles. AESTIAM accorde une vigilance particulière à la provenance et la destination des fonds tant à l'actif qu'au passif des SCPI qu'elle gère.

Diverses réglementations sont entrées en vigueur durant l'année 2018 : les réglementations dites **PRIIPs**, **MIF II** et **RGPD**.

► La réglementation dite PRIIPs, dont l'entrée en vigueur est en date du 1^{er} janvier 2018, relative aux produits d'investissements packagés de détail et fondés sur l'assurance impose aux sociétés de gestion de fournir un document d'informations clés du placement visé permettant la transparence de frais supportés à l'entrée, pendant la durée du placement et à la sortie du placement. Aussi, ce document rend compte du rendement potentiel de l'investissement selon différents scénarios et durées de détention.

Ce document élaboré par votre société de gestion est publié sur notre site internet : www.aestiam.com

► La directive dite MIF II, entrée en vigueur le 3 janvier 2018, impose un certain nombre d'obligations à la charge de la société de gestion telles que la définition d'un marché cible, la transparence du produit et l'analyse de l'adéquation de ce dernier avec le profil de l'investisseur. En ce sens, votre société de gestion a mis en place un test d'adéquation, permettant de constater l'adéquation du profil du souscripteur à l'investissement envisagé, qui sera réalisé à chaque nouvelle souscription.

Aussi, la directive précitée impose une transparence plus accrue concernant la rémunération des conseillers en investissement qui doivent, à ce titre, choisir entre deux statuts. Dès lors, si votre conseil en investissement a fait le choix d'un statut indépendant, il sera rémunéré par son client, le souscripteur, sous la forme d'honoraires alors que s'il est non-indépendant, il sera rémunéré par la société de gestion sous forme de commission et devra, quel que soit le choix, vous indiquer quel est le montant de sa rémunération et l'incidence de cette dernière sur votre rendement potentiel.

► La loi n°2018-493 du 20 juin 2018, promulguée le 21 juin 2018, a modifié la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 afin d'exercer certaines "marges de manoeuvre nationales" autorisée par le Règlement général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont le but est de renforcer la protection des informations vous concernant qui sont collectées lors de la souscription. Il précise, pour ce faire, les droits dont vous êtes titulaires : le droit d'accès, le droit de rectification, le droit à la portabilité, le droit à l'effacement, le droit à l'information, le droit à la limitation et le droit d'opposition.

► L'instruction DOC-2019-04 apporte des précisions sur les modalités de demande de visa pour l'offre au public des parts de SCPI, la cession des parts sur le registre des ordres, les informations à fournir aux associés et à l'AMF, l'expert immobilier ainsi que les fusions.

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 a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des SCPI gérées par la société de gestion, seuls les dirigeants et les responsables de la gestion des SCPI sont considérés comme « preneurs de risques ». Sept collaborateurs ont été identifiés, en 2020, comme preneurs de risques.

La Société de Gestion 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'une procédure collégiale à travers les diligences effectuées par les équipes de la Société de Gestion,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits de type SCPI,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs,

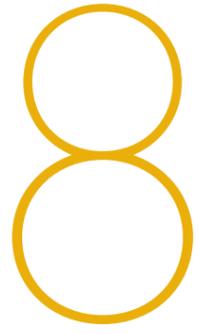
► l'absence de mise en place de comité de rémunération au regard du montant des encours gérés par la Société de Gestion et du nombre de salariés de la Société de Gestion.

Le montant total des rémunérations versées par AESTIAM pour l'exercice 2020 a représenté 1,916 M€ pour un effectif moyen de 24 ETP (Equivalent Temps Plein).

La Société de Gestion AESTIAM a consacré un budget de 43,60% (39,70% en rémunération fixe et 3,70% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



1 avenue des Loisirs 33470 GUJAN MESTRAS



GLOSSAIRE



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 ré-

duction 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) réalisée par les souscripteurs.

Commissaire aux comptes

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

dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

Commission de souscription

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

Confrontation

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

Conseil de surveillance

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

D.

Délai de jouissance

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

Démembrement de propriété

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

Dépositaire

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

Directive AIFM

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

Dividende

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

E.

Expertise immobilière

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire, pour une durée de 5 ans est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale 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 annuel des revenus locatifs de 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, au moment n, 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 grosses réparations (PGR) ou 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 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 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)

Expression 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 bilancielle ». 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 de la valeur vénale 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.



S.A. au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037 162
Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIMF
Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014
Siège Social : 9 rue de Téhéran - 75008 PARIS

 Suivez-nous sur LinkedIn

 www.aestiam.com