

## À savoir

- Nouvelles conditions de souscription depuis le 25 janvier 2021.
- Retrouvez vos informations personnelles en temps réel sur votre espace sécurisé.
- Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...).



## Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Au nom de tous les collaborateurs d'AESTIAM, je vous souhaite une bonne année 2021, en espérant avant tout qu'elle préserve votre santé.

2021 n'effacera pas 2020 qui restera certainement dans toutes les mémoires, mais elle doit être l'année qui nous entraîne vers un retour à la normale. Certes, nous serons encore mis à l'épreuve pendant les premiers mois, face à une pandémie qui ne cesse d'évoluer et à la difficulté de la combattre malgré le démarrage des vaccinations. Mais les mesures prises par les pouvoirs publics pour soutenir les différents acteurs, en France, en Europe et ailleurs, qui se traduisent par des plans d'urgence plus ou moins développés, doivent nous rassurer.

Dans ce contexte difficile, l'immobilier d'entreprise a été éprouvé, à des degrés divers selon les secteurs d'activités 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.

Au cours de ces derniers mois, AESTIAM, avec l'apport de son nouvel actionnaire, a renforcé ses équipes et développé ses processus d'information, de suivi et de pilotage, afin de perfectionner encore la gestion de ses fonds, tout en se dotant de nouveaux outils dont certains à destination des associés des SCPI, tel que l'espace privatif et sécurisé de notre site internet.

Dans ce contexte, quelles perspectives pour Aestiam Cap'Hébergimmo ?

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 DVM de 1,46 %. Par ailleurs, en manque de lisibilité, les experts intègrent une prime de risque et corrigent à la baisse, cette année, les valeurs d'expertise des hôtels et séminaires. En conséquence, le prix de souscription d'Aestiam Cap'Hébergimmo est ramené à 250 euros à compter du 25 janvier 2021.

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.



**265,00 €** Prix de souscription au 31/12/20

**250,00 €** Prix de souscription depuis le 25/01/21



**242,21 €** Valeur de retrait au 31/12/20

**228,50 €** Valeur de retrait depuis le 25/01/21



**4,71 %** TDVM 2019\*

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



**+ 1,15 %** VPM 2019\*\*

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



**LE PLUS :** Accès simple et rapide à vos informations sur votre **nouvel Espace sécurisé.**

Rendez-vous sur le site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com) - "Mon Compte"

\*Taux de distribution sur Valeur de Marché : c'est le rapport entre le dividende brut (avant paiement de l'impôt étranger sur les loyers) au titre de l'année n et le prix de la part acquéreur moyen de la même année.

\*\* Variation du prix moyen de la part

Alexandre CLAUDET  
Président directeur général





\* emprunts tirés divisé par la capitalisation

## Les mouvements de parts

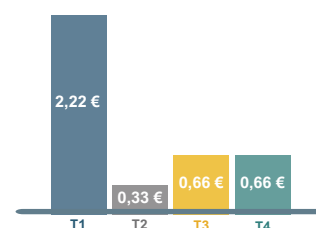
	Année 2020			
	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
Capitalisation	85 141 585 €	85 330 530 €	85 330 530 €	85 330 530 €
Nombre de parts	321 289	322 002	322 002	322 002
Souscriptions	29 715	1 308	1 767	220
Retraits	330	595	1 767	220
Parts en attente de retrait	0	0	3 837	6 527

## La distribution des dividendes

(En € par part en pleine jouissance)

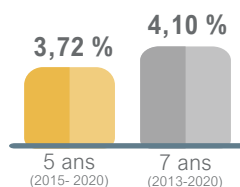
	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre	Total 2020
Date de versement	25/04/2020	24/07/2020	23/10/2020	25/01/2021	
Dividende Brut	2,22 €	0,33 €	0,66 €	0,66 €	3,87 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers	0,09 €	-	-	-	0,09 €
Dividende net versé	2,13 €	0,33 €	0,66 €	0,66 €	3,78 €

Dividendes brut/part



## Les performances - Taux de Rendement Interne (TRI)

Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre 2020.





# Le patrimoine

au 31/12/2020



18

Nombre d'immeubles



18

Nombre de baux



87 521 700 €

Valeur d'expertise



44 575 m<sup>2</sup>

Surface totale



1 674 517 €

Loyers quittancés\*\*  
déduction faite des franchises



97 %

Taux d'encaissement  
après mesures d'accompagnement

\*\* Les loyers quittancés ne préjugent pas des loyers encaissés

Pays	Enseigne	Ville	Activité	Détention	Etoiles	En %*	Poids pays
	B&B	GUJAN MESTRAS (33)	Hôtel	PP	★★	5,58 %	
	Châteauform'France	CELY EN BIERE (77)	Séminaires	IND		11,70 %	
		ROCHEFORT (78)	Séminaires	IND		6,35 %	
	Exclusive Golf	ROCHEFORT (78)	Loisirs	IND		1,30 %	
FR	Roi Soleil Prestige	AMNEVILLE LES THERMES (57)	Hôtel	IND	★★★★	2,21 %	68,41 %
		COLMAR (68)	Hôtel	IND	★★★★	2,80 %	
		COLMAR (68)	Hôtel	IND	★★★★	2,06 %	
		MUNDOLSHEIM (67)	Hôtel	IND	★★★★	1,68 %	
		SAUSHEIM (68)	Hôtel	IND	★★★★	1,28 %	
		SCHILTIGHEIM (67)	Hôtel	PP	★★★★	12,18 %	
	Roi Soleil	HOLTZHEIM (67) (67)	Hôtel	IND	★★	1,44 %	
	Roi Soleil	KINGERSHEIM (68)	Hôtel	IND	★★	1,36 %	
		SAINT AVOLD (57)	Hôtel	IND	★★	1,59 %	
	Les Portes de Genève	FERNEY VOLTAIRE (01)	Hôtel	PP	★★★★	16,88 %	
DE	Châteauform'GmbH	ROTHENBUCH	Séminaires	PP		4,80 %	4,80 %
	Ibis	WOLUWE	Hôtel	IND	★★★★	8,87 %	
BE	Le Lido	MONS	Hôtel	IND	★★★★	6,78 %	26,79 %
	Ramada	MONS	Hôtel	IND	★★★★	11,14 %	

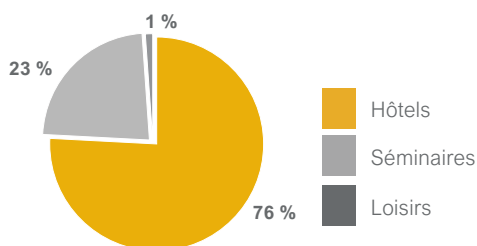
\*Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020

Tous les actifs sont détenus en direct. IND : Indivision avec une ou plusieurs SCPI gérées par AESTIAM - PP : Pleine propriété.

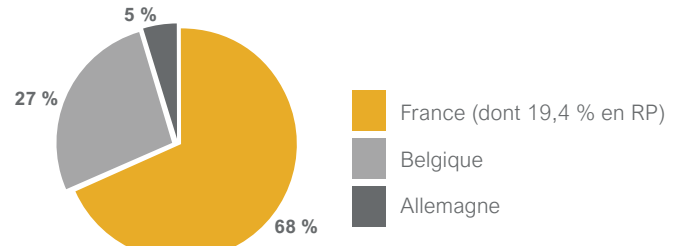


## La répartition du patrimoine

(Par référence à la valeur d'expertise au 31/12/2020 ou à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais)



Répartition sectorielle



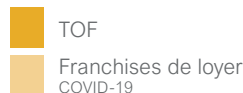
Répartition géographique



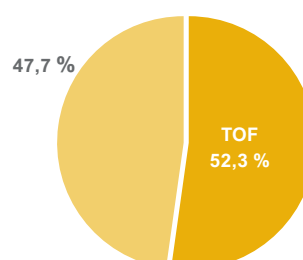
## Le taux d'occupation financier (TOF)

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

Les taux d'occupation financier font apparaître en franchises les mesures d'accompagnement liées à la COVID-19. Dans les faits, le taux d'occupation physique est de 100%, la totalité des établissements étant exploités. Le TOF du 1<sup>er</sup> semestre a été réactualisé pour tenir compte des mesures d'accompagnement négociées a posteriori.

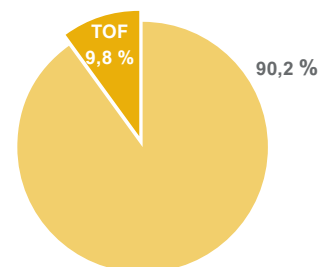


1<sup>er</sup> semestre 2020



TOF réel : 100 %  
(incluant les franchises)

2<sup>ème</sup> semestre 2020



TOF réel : 100 %  
(incluant les franchises)

Retrouvez vos informations personnelles en temps réel sur votre espace sécurisé. Pour s'y connecter, il suffit de se rendre sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), onglet "Mon compte", "Première connexion" et entrer une adresse mail valide préalablement communiquée au service relation clients.

Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...) en remplissant le formulaire disponible sur le site internet [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com), rubrique Documentation.

## Conditions de souscription et de retrait

### ■ PRIX DE SOUSCRIPTION

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

Depuis le 25 janvier 2021, le nouveau prix de souscription est de 250,00 €, dont 50,00 € de prime d'émission.

Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, décomposée comme suit :

- les frais de collecte à hauteur de 8 % TTI, soit 20,00 € TTI,
- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque acquisition à hauteur de 0,50 % HT, soit 0,6 % TTC (1,50 € TTC).

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

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo au 9 rue de Téhéran 75008 Paris. Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du troisième mois qui suit la souscription et son règlement.

### ■ CONDITIONS ET MODALITÉS DE RETRAIT

Tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour se faire, toute demande de retrait doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle est, dès réception, inscrite sur un registre des retraits et prise en considération par ordre chronologique d'inscription.

Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois qui suit son retrait effectif de ses parts sur le registre des associés.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé conformément à l'article 9 des statuts (consultable sur notre site internet).

Un droit fixe de 100 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

### ■ CESSION DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION : CESSION DE GRÉ À GRÉ

Les conditions de cession sont librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à

réception du formulaire 2759 "déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte" enregistré auprès des services fiscaux après acquittement des droits d'enregistrement de 5 % au Trésor, et le cas échéant, des droits afférents à la plus-value, s'il y a lieu (formulaire 2048).

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 100 Euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts cédées.

### ■ TRANSFERT DE PARTS

Tout transfert de parts qui fait suite à une succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision (...) doit être signifié par un acte à la société de gestion. Des frais de dossier forfaitaire d'un montant de 100 € HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

## Fiscalité

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

### ■ REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire «micro-foncier» est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue, lorsque les revenus de ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

### ■ REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI au titre du placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de

12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % pour les personnes physiques.

Les contribuables peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour se faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 Novembre de l'année, une demande de dispense du Prélèvement obligatoire à titre d'acompte d'impôt sur le revenu, disponible sur notre site [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

Etant précisé que les produits financiers versés par la SCPI restent marginaux.

### ■ REVENUS ETRANGERS

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers des actifs situés à l'étranger perçus par la SCPI sont imposés dans le pays de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

Aestiam Cap'Hébergimmo est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

### ■ PLUS-VALUES SUR CESSION DE PARTS SOCIALES

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value réalisée.

### ■ ASSOCIES NON-RESIDENTS

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



### Contact

Service relation clients  
9, rue de Téhéran 75008 Paris  
01 55 52 53 16  
[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com)

Suivez notre compte



## Aestiam Cap'Hébergimmo

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



La crise sanitaire liée à la Covid-19 est l'élément majeur de l'année 2020. Elle a frappé partout dans le monde, contraignant les pouvoirs publics à prendre des mesures fortes afin de protéger les populations et endiguer l'épidémie. Ce sont bien sûr toutes ces restrictions qui ont eu des impacts sur l'économie : Confinements, couvre-feux, limitations des déplacements, fermetures de commerces, télétravail ont pesé différemment selon les types d'acteurs économiques. Cela va de la baisse d'activité à l'arrêt total, les gagnants, même s'ils existent, étant rares dans une économie en retrait.

L'immobilier d'entreprise est le socle du développement de ces mêmes entreprises et les revenus que l'on en tire, issus de leur location, ne pouvaient pas ne pas être impactés par une conjoncture aussi difficile. C'est ce qui s'est produit en 2020 avec des effets plus ou moins importants, et plus ou moins immédiats, selon les classes d'actifs.

Les secteurs économiques les plus durement et plus longuement touchés, selon une enquête réalisée cet automne par l'INSEE sont ceux frappés par une mesure d'ordre administratif (interdictions ou restrictions d'accueil du public) du fait des contacts avec la clientèle : la restauration (87 % des sociétés à l'arrêt, au moins temporairement), l'hébergement (68 %), les services à la personne (56 %) ou les activités culturelles et récréatives (56 %). Le nombre de jours de fermeture par les mesures de confinement étaient, avant la seconde vague, de 95 jours, soit jusqu'à mi-juin dans l'hébergement.

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.

Certaines franchises accordées s'inscrivent dans le cadre de l'article 20 de la loi de finances pour 2021 prévoyant le traitement fiscal des abandons de loyer de novembre 2020, et permettront aux porteurs de part d'obtenir un crédit d'impôt.

Dans ces conditions, le quatrième acompte s'élève à 0,66 euros, au même niveau que le précédent, pour un dividende total annuel de 3,87 euros et un taux de distribution de 1,46 %.

2021 démarre à nouveau sous le signe de la Covid-19 mais la mise au point de plusieurs vaccins permet d'aborder l'année sous un angle plus optimiste.

Le premier trimestre au moins reste préoccupant avec une épidémie tout juste contrôlée et dont on ne peut exclure un rebond. Plusieurs établissements restent fermés. Les mesures d'accompagnement décidées en 2020 l'ont été afin de permettre de préserver les revenus de 2021. Souhaitons que l'évolution du contexte fasse qu'elles soient suffisantes.

Plusieurs éléments restent néanmoins favorables à Aestiam Cap'Hébergimmo et lui permettront de rebondir en 2021. En effet, les différents états européens ont renforcé leurs plans d'aides aux entreprises, et le secteur de l'hébergement, durement touché, est dorénavant totalement intégré aux plans d'aides. De vastes plans se chiffrant en centaines de millions d'euros sont mis en place par plusieurs pays européens. Fonds de solidarité, reports de charges fiscales, prêts... chacun développe sa stratégie en fonction de son tissu économique, de la fragilité de ses secteurs d'activité et de sa situation avant la crise. De plus, nous pensons qu'après ces périodes de distanciation sociale et de confinement, le secteur hôtelier devrait bénéficier du besoin crucial de se rassembler, se former, voyager et de recréer des synergies au sein des entreprises.

Par ailleurs, la volonté de s'en sortir et de s'adapter à ces nouvelles situations pousse les différents acteurs à se réinventer, les plongeant immédiatement dans l'économie du tourisme et des loisirs de demain.

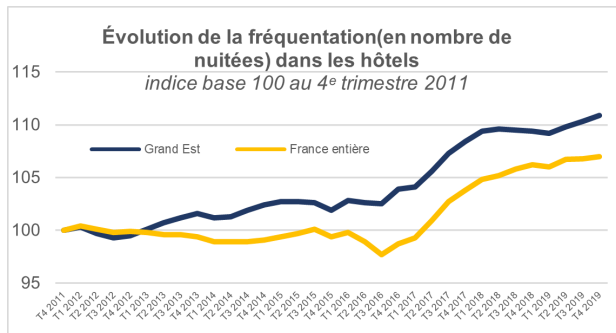
Enfin, comme chaque année, les experts immobiliers ont procédé à l'évaluation des actifs qui composent le patrimoine d'Aestiam Cap'Hébergimmo. Devant l'incertitude qui plane sur la véritable reprise de l'activité touristique, de loisirs ou des affaires, les valeurs des actifs sont corrigées à la baisse. Cette tendance est liée à l'intégration par les experts immobiliers d'une « prime de risque » sur un secteur où l'investisseur recherchera provisoirement un rendement plus élevé dans un contexte où la visibilité est faible. Cette baisse des valeurs d'expertise se répercute immédiatement sur celle du portefeuille. Pour tenir compte de cette baisse que nous espérons provisoire, le prix de souscription s'ajuste ce jour, 25 janvier 2021, à 250 euros par part, et le prix de retrait correspondant à 228,50 euros.





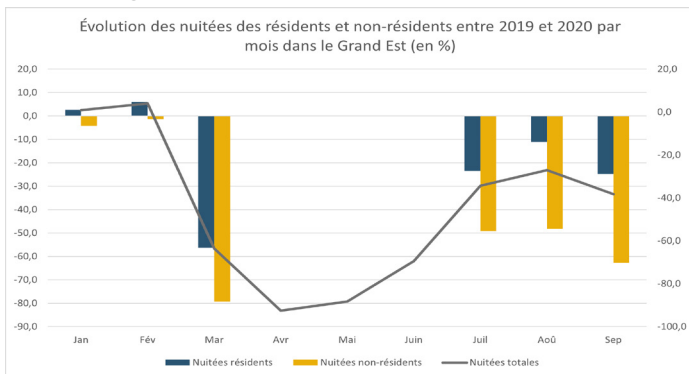
## L'hôtellerie dans le Grand Est

Le Grand Est a connu sur les 10 dernières années une forte progression quant au nombre de nuitées acquises, dans tous les cas plus importante qu'au niveau national.

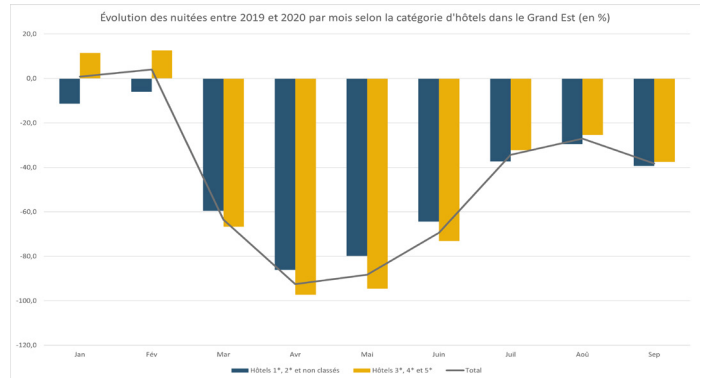


Notes : données trimestrielles brutes. Chaque point représente le cumul du nombre de nuitées des 4 derniers trimestres en base 100 au 4<sup>e</sup>m trimestre 2011.  
Source : Insee, en partenariat avec les comités régionaux du tourisme (CRT) et la DGE.

Le secteur de l'hôtellerie économique a mieux résisté que celui du haut de gamme.



Note : un dispositif d'enquête allégée a été mis en place d'avril à juin 2020, permettant de disposer d'un nombre restreint d'indicateurs.  
Source : Insee, en partenariat avec les comités régionaux du tourisme (CRT).



Note : un dispositif d'enquête allégée a été mis en place d'avril à juin 2020, permettant de disposer d'un nombre restreint d'indicateurs.  
Source : Insee, en partenariat avec les comités régionaux du tourisme (CRT).

L'impact de l'absence des non-résidents est lourd notamment en Alsace, 41 % des nuitées sont habituellement acquises par ceux-ci, grands absents de l'année 2020.

Toujours en Alsace, les nuitées sont majoritairement concentrées sur les périodes estivales et surtout en décembre avec la période des marchés de Noël (60 % des nuitées de la région Grand-Est).

L'impact de cette animation est très significatif, le taux d'occupation entre 1993 et 2017 est passé de 36 % à plus de 72 %. Avec la fermeture des marchés de Noël l'impact sur l'année 2020 aura donc été très fort (en 2017 une étude de la région montre que 100 % des touristes ont fréquenté au moins un marché de Noël).

## Focus sur Châteauform'

Châteauform' est pionnier du séminaire au vert, avec 64 « maisons » - des châteaux réhabilités en Ile-de-France, pour une large part.

L'entreprise a été fondée à Paris, en 1996, par deux collaborateurs et amis, Jacques HOROVITZ, professeur de marketing et management, et Daniel ABITTAN, créateur de Photoservice, GrandOptical ou encore Générale d'Optique, pour combler « une anomalie de marché », explique Daniel Abittan, aujourd'hui président. Le tandem était excédé par les mauvais services dans les hôtels, les salles en sous-sol, croissants rassis et autres...



Vingt deux ans plus tard, l'entreprise emploie 1.800 personnes dont 65 chefs et a réalisé un chiffre d'affaires de l'ordre de 250 millions d'euros en 2019 pour une fréquentation estimée

à 1 million de journées d'étude. L'impact de la COVID-19 sur une telle entité aura été considérable. Elle s'est adaptée dans leur offre de services et a fait preuve d'agilité, mais il lui était impossible de combler les pertes engendrées par les fermetures

administratives. Puis, lors de la reprise de l'activité début septembre, elle a été impactée par la peur des entreprises d'organiser un séminaire au risque de créer un cluster avec les conséquences liées.

Une certitude, la fin de la pandémie avec un retour à la normale se traduira par une reprise forte de l'activité de séminaires, tant les entreprises et les collaborateurs sont demandeurs de se retrouver pour échanger et faire avancer les projets.