

Bulletin trimestriel d'information

1^{er} trimestre 2025 - BTI n°25-1

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2025 et
relatif à la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2025

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Le marché hôtelier montre des signes encourageants en France et en Europe. Malgré des fluctuations saisonnières, les performances du secteur hôtelier ont peu évolué, avec des indicateurs conformes aux attentes. En France, bien que le taux d'occupation ait légèrement reculé (-1%), le prix moyen est en augmentation (+2%) ainsi que le RevPAR¹ (+1%), témoignant d'une certaine résilience². À l'échelle européenne, l'activité continue de s'améliorer, avec une moyenne de la demande qui dépasse les niveaux de 2019 depuis maintenant 2 ans et des prix moyens en hausse de plus de 55% par rapport à ceux de 2019³.

Malgré ce contexte favorable, la SCPI est toujours confrontée à des difficultés liées au groupe Néhô. Pour rappel, ce groupe en difficulté financière et affecté durablement par la pandémie de Covid-19, exploitait 3 hôtels en Belgique. Au cours de l'année 2024, des baux ont été signés avec B&B pour la reprise de ces trois hôtels, permettant d'assurer la pérennité locative sur ces actifs, malgré la baisse de loyer accordée au nouveau locataire.

Deux autres hôtels, situés à Schiltigheim et Ferney-Voltaire en France, étaient historiquement exploités par ce même groupe Néhô. L'exploitant est actuellement en procédure collective. Dans ce cadre juridique contraint, la société de gestion étudie plusieurs options de reprise de ces établissements, à activer dès que le calendrier de la procédure collective le permettra.

Dans ce contexte, la distribution s'élève à 2,01 €/part au titre du 1^{er} trimestre 2025. Pour l'ensemble de l'année 2025, la distribution brute prévisionnelle (non garantie) est comprise entre 8,00 et 9,00 €/part.



Pierre-Louis BOUSSAGOL
Responsable Fund Management

¹ RevPAR : revenu généré par chambre disponible, indicateur de performance utilisé généralement dans le secteur hôtelier.

^{2,3} Source : At a Glance T4 2024 - BNP PARIBAS REAL ESTATE

Contactez-nous !

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

Votre SCPI en chiffres au 31/03/2025

Capitalisation	82 M€
Prix de part	252,00 €
Prix de retrait	226,80 €
Nombre d'associés	1 701
Nombre d'actifs	12
Nombre de baux	12
Surface totale	35 406 m ²
Dividende brut T1 2025	2,01 € par part
WALB	7,49 ans
WALT	8,93 ans

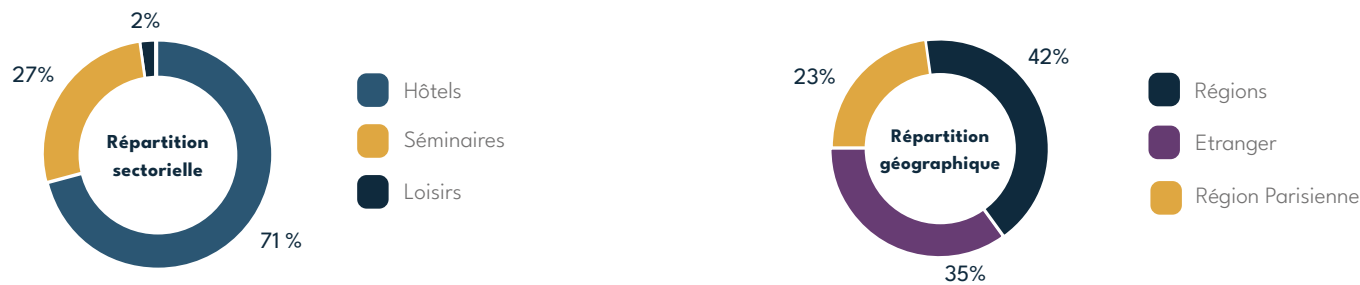
au 31/12/2024

Taux de distribution	3,18 %
TRI à 10 ans	3,43 %
Report à Nouveau	5 jours/part
Valeur d'expertise ⁽¹⁾	78 M€ (240,22 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	63 M€ (194,90 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	78 M€ (238,51 €/part)
Rendement Global Immobilier	-4,85 %

⁽¹⁾ Ces valeurs seront approuvées lors de la prochaine
Assemblée Générale de juin 2025.

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine



Les mouvements locatifs du trimestre



- relocation
pour un loyer de
- K€

Principales relocations

Aucune relocation ce trimestre

Principales libérations

Aucune libération ce trimestre

- libération
pour un loyer de
- K€



7,49 ans

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



8,93 ans

WALT

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux

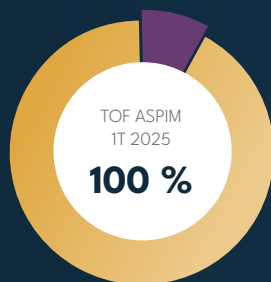


1 190 462 €

Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



TOF

91,84 %	Locaux occupés
8,16 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,00 %	Locaux vacants sous promesse % de vente
0,00 %	Locaux vacants en restructuration
0,00 %	Locaux vacants en recherche de locataire

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les acquisitions du trimestre

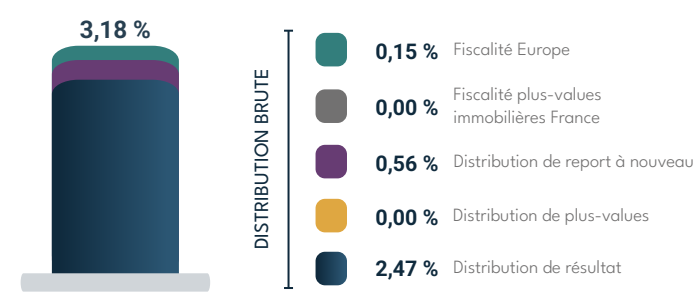
Typologie	Ville	Prix AEM	Surface	Locataires
Aucune acquisition ce trimestre.				

Les arbitrages du trimestre

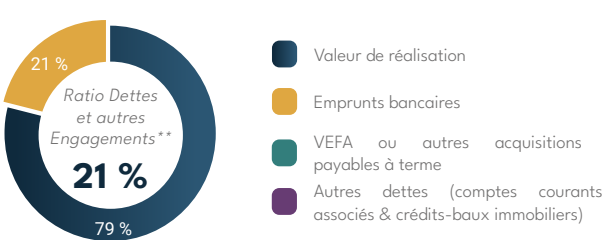
Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport
Aucun arbitrage ce trimestre.			

Les performances de votre SCPI

Le Taux de Distribution* (TD) 2024 de votre SCPI



Le point sur l'endettement de votre SCPI au 31/03/2025



* Le Taux de distribution (TD) de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

** Ratio dettes et autres engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur des actifs

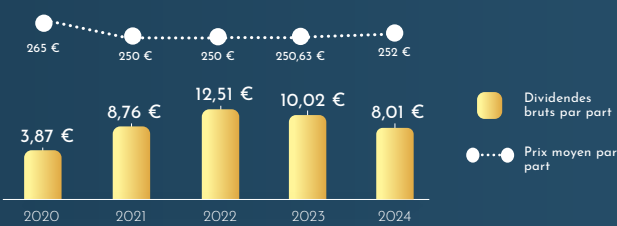
Les dividendes en détail

par part	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Date de versement	25/04/2025				
Acompte courant	8,01 €	2,01 €			
Fiscalité Europe	0,39 €	0,12 €			
Acompte versé	7,62 €	1,89 €			
Distribution de plus-values					
Fiscalité plus-values immobilières France *					
Prévision 2025**	8,00 € - 9,00 €				

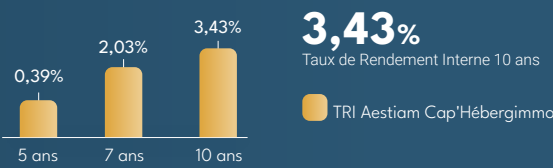
* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.

** La distribution brute prévisionnelle repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion, et ne constitue pas une promesse de distribution.

Performances en € par part en pleine jouissance



Taux de Rendement Interne (TRI)



A savoir

La dématérialisation, un geste pour la planète et pour votre épargne

Si votre dossier comporte une adresse e-mail, nous vous informons que nos échanges seront désormais dématérialisés. Au delà des différents avantages que nous connaissons déjà, ce mode de communication témoigne de notre engagement en faveur d'une gestion durable et responsable.

De plus et à compter de cette année, les Assemblées Générales seront également dématérialisées pour les votes. Il est donc essentiel de créer votre compte extranet, grâce auquel vous pourrez accéder directement à la plateforme de vote via un lien prévu à cet effet (courant mai 2025).

Grâce à votre e-mail, vous aurez la possibilité de vous créer/connecter à votre compte extranet depuis notre site internet et d'accéder à tout moment à vos informations personnelles et documents importants (bulletins d'informations, bordereaux de distribution, Imprimé Fiscal Unique, etc.).

Vous gardez la possibilité d'arrêter la dématérialisation de nos échanges sur simple demande auprès de notre service relations clients. Cependant, nous vous informons que cette démarche entraînera la coupure d'accès à votre compte extranet.

Conditions de souscription et de retrait

Souscription

Depuis le 1^{er} juillet 2023, le prix de souscription est de 252,00 €, dont 52,00 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 25,20 € HT par part (soit 30,24 € TTC).

Cette commission comporte :

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

Les souscriptions et les versements sont reçus à l'adresse suivante AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS. **Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit la souscription et son règlement pour toute souscription depuis le 1^{er} août 2024.**

Une commission de gestion est fixée à 9 % HT (soit 10,80 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Conditions et modalités de retrait

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

Elle est, dès réception, inscrite sur un registre des retraits et prise en considération par ordre chronologique d'inscription. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts à compter du premier jour du mois qui suit son retrait effectif de ses parts sur le registre des associés.

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

Un droit fixe de 100 € HT (soit 120 € TTC) est prélevé par la société de gestion quel que soit le nombre de parts remboursées.

En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession de 5 % HT sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, est prise en charge par l'acquéreur.

Cession de parts sans intervention de la société de gestion : cession de gré à gré

Les conditions de cession sont librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 "déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte" enregistré auprès des services fiscaux après acquittement des droits d'enregistrement de 5 % au Trésor, et le cas échéant, des droits afférents à la plus-value, s'il y a lieu (formulaire 2048).

Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT (soit 120 € TTC) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts cédées.

Transfert de parts

Tout transfert de parts qui fait suite à une succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision (...) doit être signifié par un acte à la société de gestion. Des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 100 € HT (soit 120 € TTC) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

Pierre(papier).

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

Les mouvements de parts

	Année 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Capitalisation	81 985 680 €	81 985 680 €			
Nombre total de parts	325 340	325 340			
Souscriptions (nombre de parts)	556	-			
Retraits (nombre de parts)	556	-			
Parts en attente de retrait	11 487	12 636			

Fiscalité

Revenus Fonciers

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

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI au titre du placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % pour les personnes physiques.

Revenus de source étrangère

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers des actifs situés à l'étranger perçus

par la SCPI sont imposés dans le pays de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. Aestiam Cap'Hébergimmo est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

Plus-values sur cession de parts sociales

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt. Les valeurs de l'IFI sont données à titre indicatif par la Société de Gestion. Chaque porteur de parts peut déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité. Valeur IFI résident au 31/12/2024 : 208,88 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 137,02 €