



N°2021/2

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2021

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2021

Visa AMF - SCPI n° 16-27 du 23 septembre 2016



*Madame, Monsieur,*

Si l'activité touristique du 1<sup>er</sup> semestre 2021 reste marquée par l'impact de la crise sanitaire, la levée des restrictions et l'accélération de la vaccination ont eu un effet très positif sur la dynamique des réservations dès la mi-mai, preuve de la résilience du secteur et de sa capacité à rebondir.

Durant cette période de crise inédite, la SCPI Aream Hôtels a fait preuve d'une bonne résistance avec des taux de recouvrement des loyers supérieurs à 70 % et a poursuivi son développement.

Ainsi, au 2<sup>nd</sup> trimestre 2021, son patrimoine s'est encore enrichi avec l'acquisition des murs de l'hôtel Zaandam, situé au nord d'Amsterdam, en partenariat avec B&B, acquéreur du fonds de commerce.

De même, la fusion absorption de la SCPI Pierre Altitude lui permet d'offrir une stratégie d'investissement renforcée, confirmant notre confiance dans l'attractivité de l'investissement dans l'hébergement touristique et sa capacité à participer à la compétitivité de la France.

*Pascal Savary*

Aream

# Résumé de l'activité trimestrielle

Le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 a été marqué par la levée progressive des mesures de restriction sanitaire (confinement, couvre-feu, réouvertures de commerces non essentiels, etc.). Les campagnes de vaccination nationales se sont en parallèle accélérées. Cependant, du fait de la propagation de nouveaux variants, les situations sont régulièrement réévaluées pays par pays et les mesures de restriction réajustées.

Dans ce contexte, la deuxième vague de négociations sur les aménagements de loyer initiée fin 2020 s'est poursuivie. Les discussions avec les locataires restent menées au cas par cas, afin de mettre en place des mesures de soutien adaptées, permettant au mieux le recouvrement des loyers (franchise, report de loyer, échelonnement des créances).

Par ailleurs, suite à la signature d'une promesse le 23 avril 2021, la SCPI Aream Hôtels a fait l'acquisition le 17 juin 2021 d'un hôtel économique 3\* de 93 chambres situé à Zaandam au nord d'Amsterdam pour un montant acte en main (AEM) de 11,2 M€. Cette acquisition s'accompagne de la mise en place d'un bail long-terme avec le groupe B&B Hôtels qui rénovera l'hôtel avant fin 2021.

Le patrimoine de la SCPI Aream Hôtel s'est également renforcé avec l'entrée du MMV Les Mèlèzes situé aux Arcs, suite à la fusion absorbante rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2021 de la SCPI Pierre Altitude.

Au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, le pourcentage de recouvrement des loyers atteint 73 % (post-accords Covid) pour un taux d'occupation financier de 84 % (post-accords Covid) sur la même période.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 atteint 5,01 € par part, soit un DVM annuel équivalent de 2,00 %, un niveau stable par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre.

## Perspectives d'activité 2021 :

Après un premier semestre d'activité ralentie, la reprise pourrait s'accroître au second semestre 2021.

Les actifs avec un mix client majoritairement loisirs devraient bénéficier d'une forte reprise d'activité pendant les mois d'été, portée par une clientèle domestique et européenne. Les niveaux de réservations en portefeuille sont parfois supérieurs à ceux enregistrés au cours de l'été 2019.

Pour les autres actifs, la reprise devrait s'accroître à compter de septembre 2021 avec le retour progressif de la clientèle affaires et internationale, si la vaccination permet de maîtriser la propagation des variants.

En raison du manque de visibilité sur la levée des mesures sanitaires en Europe impactant l'activité des locataires du patrimoine de la SCPI, le niveau de revenus du troisième trimestre ne pourra être déterminé qu'à la fin du mois de septembre 2021.

	31/12/2020	30/06/2021
Prix de souscription <sup>(5)</sup>	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait <sup>(4)</sup>	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation <sup>(4)</sup>	823,38 € <sup>(4)</sup>	823,38 € <sup>(4)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup>	1 006,95 € <sup>(4)</sup>	1 006,95 € <sup>(4)</sup>
Nombre d'associés	2 688	2 737
Nombre de parts	223 406 parts	233 292 parts
Capital social	178 724 800 €	186 633 600 €
Capitalisation	223 439 900 €	231 532 900 €
Ratio d'endettement <sup>(7)</sup>	28,47 %	28,38 %

## Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2021)

792,45 €

## Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2021)

142,11 €

## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
2<sup>ème</sup> trimestre 2021  
**5,01 €/part**  
(versement fin juillet 2021)



DVM<sup>(1)</sup>  
T2 2021  
annualisé :  
**2,00 %**



DVM brut<sup>(2)</sup>  
T2 2021  
annualisé :  
**2,02 %**



**19**  
Actifs



**2 035**  
Chambres



**1** Prise de  
participation  
financière



Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux<sup>(3)</sup>  
**16,5 ans**

## Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

(1) Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Le DVM « brut » est égal à la division (i) du dividende brut versé au titre de l'année n avant prélèvement libératoire (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et avant impôts exigibles par la SCPI et ses filiales à l'étranger (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(3) Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au prochain renouvellement, incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur).

(4) Voir glossaire page 9.

(5) Dont commission de souscription égale à 10 %.

(6) Valeurs au 31/12/2020 approuvées par l'Assemblée Générale du 22 juin 2021

(7) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.



#### Activité sociale et fiscale 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 :

**11 mai 2021** : le Conseil de Surveillance s'est réuni pour approuver le traité de fusion prévue entre la SCPI Aream Hôtels et la SCPI Pierre Altitude.

**22 juin 2021** : Assemblée Générale Mixte : approbation des comptes annuels et de la fusion (cf. infra).

#### Activité sociale future :

**23 septembre 2021** : le Conseil de Surveillance se réunira dans le but de préparer l'Assemblée Générale du 14 octobre 2021.

**14 octobre 2021** : Assemblée Générale : élection de 3 nouveaux membres du Conseil de Surveillance.



#### Fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude :

Le fusion de la SCPI Aream Hôtels (entité absorbante) et de la SCPI Pierre Altitude (entité absorbée) a été approuvée lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2021.

Cette fusion a été réalisée le 30 juin 2021 avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Cette fusion permet à la SCPI Aream Hôtels de compter un nouvel actif, un village vacances de 142 chambres situé au cœur de la station Les Arcs 2000 et exploité par le groupe MMV.

Les 28 anciens associés de la SCPI Pierre Altitude sont donc entrés au capital de la SCPI Aream Hôtels le 30 juin 2021 suite à une augmentation de capital de 7,4 millions d'euros.



Taux d'occupation  
physique de la période



Taux de recouvrement sur  
loyers post-accords Covid

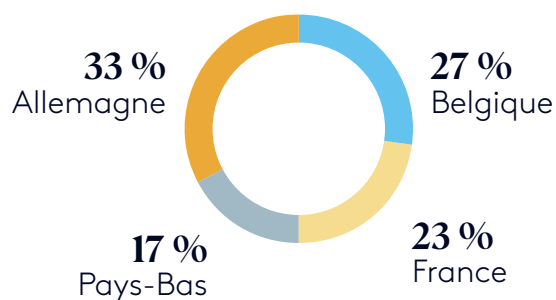


Taux d'occupation  
financier de la période

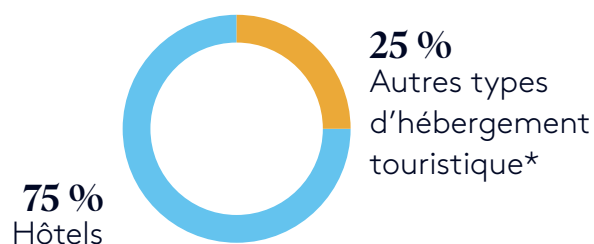


# Le patrimoine

Le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels est réparti sur 4 pays.



Les hôtels représentent 75 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.



\*Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur hors droits d'acquisition, et incluent la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).

Les actifs sont exploités sous **13** enseignes différentes, permettant ainsi une exposition diversifiée de la SCPI Aream Hôtels à un grand nombre de groupes hôteliers.

**4** actifs sur 19 au sein de la SCPI Aream Hôtels sont certifiés Clef Verte.



Ce label reconnaît l'engagement pris par les hébergements touristiques en France et à l'international vers un tourisme durable.

## PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention <sup>(1)</sup>	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix <sup>(2)</sup> d'acquisition
	2	I	Hôtel	274	26 894 162 €
	5	D	Hôtels, village vacances et résidence de tourisme	507	58 868 943 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	83 716 250 €
	6	I	Hôtels	544	72 864 000 €
Totaux	19			2 035	242 343 355 €

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I) (2) Prix Acte en Main

## PARTICIPATIONS DÉTENUES PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Société	Immeuble	Type d'actif	Taux de détention	Enseigne	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Montant de la participation
	De Eemhof Invest	Center Parcs Eemhof	Village vacances	24,59%	Center Parcs	390	13/12/2019	17 500 000 €



## ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2021

### Acquisitions

- Suite à la signature d'une promesse en avril 2021, la SCPI Aream Hôtels a fait l'acquisition le 17 juin 2021 des murs d'un hôtel économique de 93 chambres situé à Zaandam au nord d'Amsterdam, aux Pays-Bas. Cette acquisition représente un montant net en main (AEM) de 11,2 M€. L'actif sera pris à bail pour une durée ferme de 20 ans par le groupe B&B Hôtels pour qui il s'agit du premier établissement aux Pays-Bas. Le groupe B&B rénovera l'hôtel au dernier concept B&B et offre de surcroît de fortes garanties locatives.
- Cette nouvelle acquisition s'inscrit dans la stratégie de diversification des revenus locatifs de la SCPI Aream Hôtels. Le groupe B&B Hôtels est l'un des leaders du segment économique, comptant plus de 540 hôtels en Europe, caractérisé par une stratégie "Asset light", un "business model" flexible reposant sur un réseau d'entrepreneurs (gérants mandataires) et une force de distribution en direct à 80 %. Ces caractéristiques seront des atouts à court et moyen terme.



### Cessions

- Néant

### Fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude

- Suite à la fusion absorption rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2021 de la SCPI Pierre Altitude, le MMV Les Mélèzes est entré dans le périmètre de la SCPI Aream Hôtels. Ce village vacances situé aux Arcs 2000 dispose de 142 chambres, d'un restaurant, d'un SPA et d'un club enfant. Cette entrée de périmètre est cohérente avec la stratégie de diversification de la SCPI Aream Hôtels puisqu'il s'agit du premier actif situé à la montagne, opéré par un groupe spécialiste des vacances au ski, MMV.



### Conséquences de l'épidémie de la Covid-19

- Les mesures de confinement et de restriction se sont progressivement levées en France, en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas concomitamment à l'accélération de la campagne vaccinale et à la baisse significative des indicateurs de suivi de la pandémie. En parallèle de la réouverture des restaurants et des lieux culturels, l'activité touristique a connu une reprise progressive en mai-juin, profitant de la forte envie d'évasion de la population et des week-ends prolongés du printemps.
- Le deuxième trimestre 2021 a également été marqué par la réouverture de plusieurs sites : le Center Parcs Nordseeküste (après une période de fermeture induite par décision gouvernementale liée à la Covid-19), l'Hôtel de l'Estérel et du Belambra Domaine de Mousquety (fermeture saisonnière habituelle). Ainsi, à la fin du trimestre, l'ensemble des hôtels sont désormais ouverts au public.
- Les équipes de gestion d'Aream restent activement présentes auprès de l'ensemble des exploitants pour évaluer l'impact des annonces gouvernementales sur l'activité opérationnelle des actifs et sur le recouvrement des loyers.
- Avec pour objectifs la pérennité de l'activité des preneurs et la sécurisation des revenus locatifs de la SCPI Aream Hôtels sur le long terme, la situation de chaque preneur à bail est examinée. Des protocoles ont ainsi été signés depuis le début de la crise sanitaire, actant les mesures d'accompagnement accordées (report, franchise, échelonnement de créances locatives...) en contrepartie d'une extension de la durée ferme des baux et/ou de l'intégration de clause de retour à meilleure fortune. À noter que des discussions, initiées lors de la deuxième vague de négociation des aménagements de loyers, sont encore en cours de finalisation avec certains preneurs.

### Engagement en faveur du développement durable

- Aream souhaite par ailleurs renforcer son engagement et a initié depuis le début de l'année 2021 une démarche afin d'obtenir le label Investissement Socialement Responsable (ISR) en Immobilier pour la SCPI Aream Hôtels. Ce label d'État permet d'identifier, parmi l'ensemble des fonds d'investissement, ceux intégrant la prise en compte des critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) en complément de la performance financière.

# La situation locative sur la période analysée\*

Taux d'occupation physique

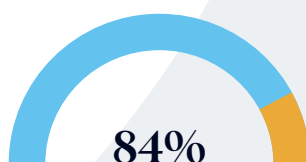
T2 2021



■ Taux d'occupation physique  
□ Taux de vacance

Taux d'occupation financier

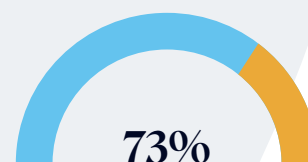
T2 2021



■ Taux d'occupation financier  
■ Franchises de loyer

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid

T2 2021



■ Taux de recouvrement  
■ Report de loyers et créances locatives

✎ Au 30 juin 2021, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 16,5 ans. Cette durée résiduelle, calculée sur le patrimoine détenu en direct, tient compte des prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur) obtenues dans le cadre des négociations liées à la Covid-19 et de l'intégration du MMV Les Mèlèzes et du B&B Amsterdam.

✎ Le taux d'occupation financier sur le 2<sup>ème</sup> trimestre atteint 84 % en raison des franchises de loyer accordées à plusieurs locataires.

✎ Le taux de recouvrement du 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 73 % après prise en compte des mesures d'accompagnement accordées dans le cadre des négociations liées à la Covid-19 sur la période.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

**16,5 ans**



Loyers encaissés HT sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021

**2 075 339,30 €**

\*Hors participations.

## L'évolution du capital

	31/12/2020	1T2021	2T2021 (*)	3T2021	4T2021	Cumulé
Parts souscrites sur la période	223 745	555	9 875	-	-	234 175
Parts compensant les retraits	339	102	75	-	-	883
Collecte nette	223 439 900 €	190 500 €	7 902 500 €	-	-	231 532 900 €

\* Les parts souscrites comportent également les parts issues de l'augmentation de capital du 30 juin 2021 consécutive de la fusion des SCPI Aream Hôtels et Pierre Altitude décidée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2021 pour 9.237 parts.

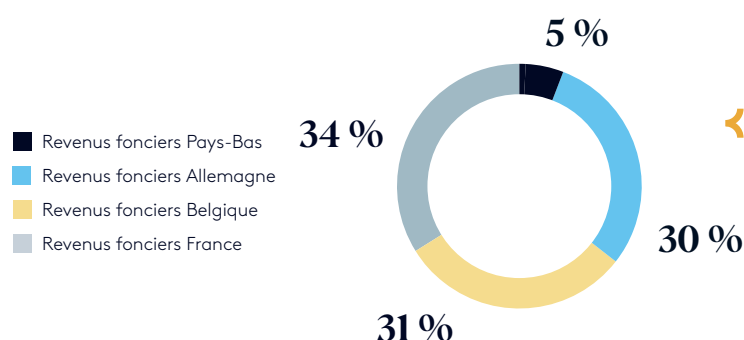
# La distribution de revenus

	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	Total 2021
Distribution trimestrielle*	5,01 €/part	5,01 €/part	-	-	10,02 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
- dont produits financiers	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
DVM de la période (annualisé)	2,00 %	2,00 %	-	-	2,00 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	5,05 €/part	5,05 €/part	-	-	10,10 €/part
DVM brut de la période (annualisé)	2,02 %	2,02 %	-	-	2,02 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*En euros par part en pleine jouissance.

## La répartition des revenus fonciers par pays



Sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, 66 % des revenus fonciers proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

### POUR RAPPEL :

**Imposition revenus fonciers en Allemagne :** conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne, les revenus fonciers de source allemande sont imposables en Allemagne. Ils sont également imposables en France, sans que l'impôt allemand ne soit déductible. Pour éliminer la double imposition résultant de cette situation, la France octroie toutefois un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

**Imposition revenus fonciers aux Pays-Bas et en Belgique :** conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas, et entre la France et la Belgique, les revenus fonciers en provenance de ces pays sont exonérés d'impôt en France mais sont néanmoins pris en compte pour la détermination de votre taux effectif d'imposition.

**Imposition revenus financiers :** cf. page 10

# Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

## Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 480 000 000 euros.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 5 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 euros et inclut une commission de souscription de 10 % HT, soit 12 % TTC.

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit le mois de la souscription.

## Retraits

Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

## Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Les principaux facteurs de risques identifiés pour la SCPI Aream Hôtels sont :

- risque de perte en capital ;
- absence de garantie de revenus ;
- risque lié à l'effet de levier ;
- frais de gestion annuels supportés ;
- liquidité non garantie.

Pour plus d'informations sur les modalités de souscription, retraits et les risques, se reporter à la note d'information.

## Conseil de Surveillance

### 3 sièges à pourvoir

1/ L'Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2021, a approuvé la création de deux nouveaux sièges du Conseil de Surveillance consécutivement à la fusion des SCPI Aream Hôtels et Pierre Altitude.

2/ Le Président du Conseil de Surveillance, Monsieur Jérôme BALLET, a démissionné, au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, de son mandat de membre du Conseil de surveillance.

**Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à adresser leur candidature avant le 15 septembre 2021.**

Trois sièges de votre Conseil devront donc être pourvus lors de l'Assemblée Générale organisée à cet effet le 14 octobre 2021.

### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

#### Les candidats devront fournir :

#### 1. les informations listées à l'article 5.214-144 du Code Monétaire et financier :

- Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires

#### 2. Le nombre de mandats de membres du Conseil de surveillance exercés au sein d'autres SCPI.

Nous joignons à la présente un modèle de lettre de candidature qu'il conviendra de nous retourner par courriel à l'adresse [candidature.scpi@atream.com](mailto:candidature.scpi@atream.com) avant le **15 septembre 2021**.

La Société de Gestion accusera réception des candidatures valides et informera également les candidats inéligibles en précisant les raisons de leur inéligibilité.

Les candidatures recueillies par la Société de Gestion seront portées à la connaissance des associés à l'occasion de la convocation à l'assemblée générale et seront soumises au vote des associés dans le cadre d'une résolution unique en Assemblée Générale.



# Glossaire

## **DVM (Taux de distribution sur la valeur de marché) :**

division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

## **VALEUR DE RETRAIT :**

montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

## **VALEUR DE RÉALISATION :**

elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

## **VALEUR DE RECONSTITUTION :**

elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

## **PRIX D'ACQUISITION (AEM) :**

prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

## **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :**

le taux d'occupation financier est l'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 des 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 taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

## **TAUX DE RECOUVREMENT :**

le taux de recouvrement est le rapport entre le montant total de loyers et indemnités d'occupation encaissés et le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés.

## **TAUX D'OCCUPATION HOTELIER (TO) :**

rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre total de chambres disponibles à la vente.

## **PRIX MOYENS (PM) :**

chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues sur une période donnée. Il est exprimé en euros hors taxes.

## **REVPAR :**

abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT/nombre total de chambres disponibles à la vente.

# Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	13 septembre 2016
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S Paris
Numéro du Visa AMF	SCPI N°16-27 du 23 septembre 2016
Durée de détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	480 000 000 €
Evaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes	Mazars

## Fiscalité

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 potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %. Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>e</sup> année et totale au-delà. Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.





Crédits photos : Patrick Sordollet, Gettyimages, Aream.



#### Atream

Société par actions simplifiée  
au capital de 263 200 euros, 503 740 433 RCS PARIS.  
Agréée par l'AMF en qualité de Société  
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013  
sous le numéro GP-13000011.

#### Vos contacts :

Service Gestion des Associés  
153 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
+33 (0)1 43 59 75 75  
SCPI@atream.com

#### Site Internet :

[www.atream.com](http://www.atream.com)

#### AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)