



SCPI Aream Hôtels

N°2023/3

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2023

Visa AMF - SCPI n° 21-13 du 20 août 2021



*Madame, Monsieur,*

Ces derniers mois le marché du tourisme et de l'hôtellerie en Europe témoigne d'une bonne santé avec un taux d'occupation de 77 % (stable sur l'année) et un RevPar en croissance constante avec une hausse de 8 % par rapport à l'année 2022. Portée par cette activité, la SCPI Aream Hôtels distribue au 3<sup>ème</sup> trimestre un montant brut d'acompte de 12,51 € par part soit un taux de distribution trimestriel stable par rapport au trimestre précédent de 5,00 %\*.

Depuis le début de l'année, le marché des SCPI a été marqué par la baisse de valorisation de l'immobilier de bureau ; conséquence de la remontée des taux d'intérêts, de l'inflation et du développement du télétravail. Dans ce contexte, Aream a sollicité au 30 septembre 2023 une nouvelle expertise indépendante pour la SCPI Aream Hôtels. Cette expertise a acté une baisse de la valeur des actifs de seulement -1,60 % par rapport au 31 décembre 2022, soit une variation de -2,10 % de la valeur de reconstitution par part qui s'élève à 1 061,97 €\*\*. Nous avons pris la décision de ne pas revoir la valeur de la part et de la maintenir à 1 000 €.

Le professionnalisme des équipes, la bonne gestion de la SCPI ainsi que ses pratiques ESG/ISR ont été récompensés par l'obtention du prix de la meilleure SCPI spécialisée décerné par le jury des Victoires de la Pierre Papier, et des Trophées de la Finance Responsable par le magazine Investissement Conseils.

Les équipes d'Aream continuent à s'employer au développement de la SCPI Aream Hôtels et à la réalisation de sa thèse d'investissement.

*Martin Jacquesson*

Directeur Général Adjoint d'Aream

Source : MKG Consulting

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

\*\*La valeur de reconstitution a été établie sur la base des comptes au 30 septembre (derniers comptes établis, non audités).

**Aream**

L'énergie d'entreprendre

Portail-SCPI.fr

Fortuny

# Résumé de l'activité trimestrielle

Les mois de juillet et août 2023 ont permis aux établissements hôteliers européens de poursuivre la dynamique de croissance des performances commerciales observée depuis le début de l'exercice. Toujours porté par un prix moyen en hausse (+26 % par rapport à 2019), le RevPar a connu une évolution de +20 % en comparaison avec 2019. Cette bonne santé est notamment liée au maintien de la fréquentation américaine sur le continent, combinée à un retour plus marqué des clientèles asiatiques ainsi qu'à l'inflation tirant les prix moyens vers le haut. Le taux d'occupation moyen des hôtels européens sur la période étudiée (73 %) est resté stable par rapport à 2022, en revanche toujours en retrait comparativement à 2019 (77 %).

Bénéficiant d'une croissance moyenne du RevPar de +24 % en juillet et août 2023 par rapport à 2019, la France a participé à l'établissement des résultats soutenus enregistrés à l'échelle du continent, malgré des niveaux de fréquentation – notamment domestique – en deçà des performances de 2022 et 2019.

Ce contexte favorable a profité aux actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels, qui affichaient un taux de recouvrement des loyers de près de 99 %<sup>(B)</sup> au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 et un taux d'occupation financier de 99 %<sup>(4)</sup>.

En lien avec le contexte économique actuel et l'évolution des taux directeurs, des primes de risques ont de nouveau été prises en compte dans l'évaluation des actifs de la SCPI Aream Hôtels. L'augmentation des taux de capitalisation engendre une baisse de la valeur vénale au 30 septembre 2023 de -1,6 % des actifs par rapport au 31 décembre 2022.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 est de 12,51 € par part, soit un taux de distribution sur le trimestre de 5,00 %. En hausse par rapport au trimestre précédent, cette distribution est en ligne avec le recouvrement des loyers.

(A) Données MKG Consulting.

(B) Valeurs au 30/09/2023. A noter qu'au 10/10/2023 la régularisation complète du loyer de Park Inn by Radisson Nuremberg a été opérée, permettant un taux de recouvrement de 100 % sur le loyer facturé à cette date.

(C) A noter que l'objectif de distribution 2023 est en ligne avec la distribution 2022 (taux de distribution entre 4,90 % et 5,10 %).

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## CHIFFRES CLÉS



Distribution brute  
3T 2023 :  
**12,51 €/part**  
(versement fin juillet 2023)



Taux de Distribution<sup>(2)</sup>  
3T 2023 annualisé :  
**5,00 %**



Taux de Distribution<sup>(2)</sup>  
au 30 septembre 2023 :  
**4,93 %**



**20**  
Actifs



**2 268**  
Chambres



**1** Prise de  
participation  
financière



Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux<sup>(5)</sup>  
**14,1 ans**



**LE PLUS :** Accès simple et rapide à vos informations  
sur votre **Espace sécurisé**. Rendez-vous sur le site extranet :  
**extranet.atream.com**

	31/12/2022	31/09/2023
Prix de souscription <sup>(4)</sup>	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait <sup>(1)</sup>	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	884,59 € <sup>(5)</sup>	884,59 € <sup>(5)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	1 084,70 € <sup>(5)</sup>	1 084,70 € <sup>(5)</sup>
Nombre d'associés	2 988	3 578
Nombre de parts	256 991 parts	272 323 parts
Capital social	205 592 800 €	217 858 400 €
Capitalisation	255 407 400 €	271 486 000 €
Ratio d'endettement <sup>(4)</sup>	26,83 %	26,83 %
Ratio Dettes et autres Engagements <sup>(1)</sup>	27,99 %	26,98 %
TRI 5 ans sur dividendes bruts	1,99 %	1,99 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2023)

820,27 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2023)

225,37 €



**Activité sociale et fiscale 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 :** Pas de réunion au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023.

**Activité sociale future :**

**5 décembre 2023 :** Le Conseil de Surveillance se réunira afin de présenter l'atterrissage de la SCPI à fin 2023 ainsi que les perspectives pour l'année 2024.

Taux d'occupation physique  
de la période  
T3 2023



Taux de recouvrement sur  
loyers post-accords Covid  
T3 2023<sup>(B)</sup>



Taux d'occupation  
financier ASPIM  
T3 2023<sup>(4)</sup>



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

(1) Voir glossaire page 8.

(2) 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.

(3) Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au prochain renouvellement (pondérée en fonction du loyer facturable 2023), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur).

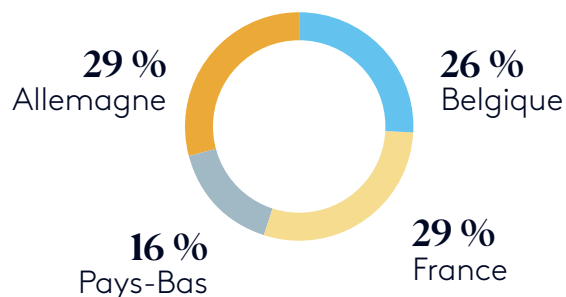
(4) Dont commission de souscription égale à 10 %.

(5) 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 %.

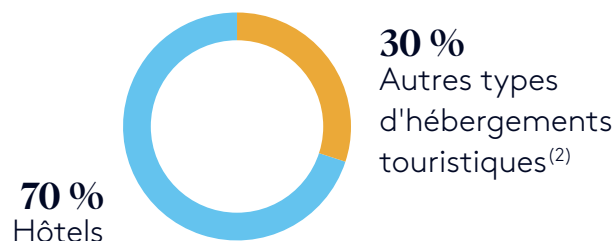
(6) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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

# Le patrimoine<sup>(1)</sup>

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



Les hôtels représentent 70 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.



(1) Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur d'acquisition acte en main (AEM), et incluent la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).





(2) Villages vacances et résidences de tourisme.

Les actifs sont exploités sous **13** enseignes<sup>(3)</sup> de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.

**10** Comités Verts ont été réalisés lors du trimestre. Ces comités réunissant les équipes opérationnelles et dirigeantes à s'inscrire dans le cadre du déploiement de la stratégie ISR.

(3) Pierre & Vacances, Mercure, Nemea, MMV, Center Parcs, B&B, NH, Hampton by Hilton, Belambra, Different Hotels, Park Inn by Radisson, Martin's Hotels et Break & Home.


## PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention <sup>(4)</sup>	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix <sup>(5)</sup> d'acquisition
	2	I	Hôtels	274	27 800 162 €
	6	D	Hôtels, village vacances et résidence de tourisme	740	81 138 298 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	83 716 250 €
	6	I	Hôtels	544	72 864 000 €
<b>Totaux</b>	<b>20</b>			<b>2 268</b>	<b>265 518 710 €</b>

(4) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I).

(5) 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 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

### Acquisitions :

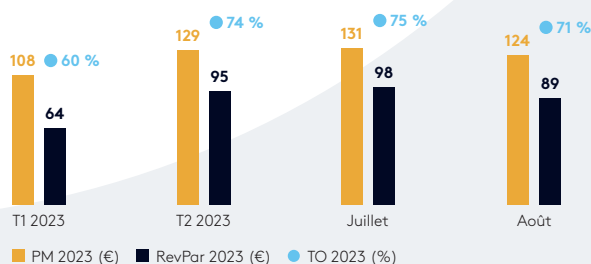
Plusieurs opportunités d'hôtels et de résidences de tourisme en France et dans la zone Euro sont à l'étude.

### Cessions :

Pas de cession sur le trimestre.

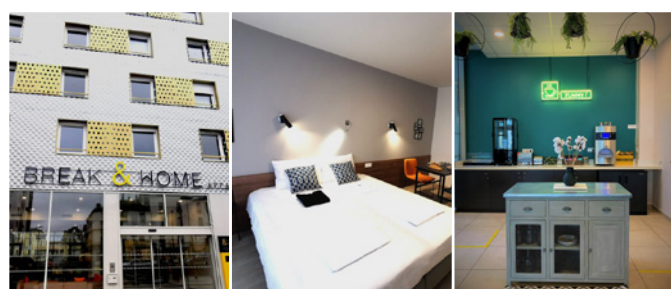
Un été 2023 aux performances supérieures à celles de 2022, qui constituait pourtant une année record.

### Panorama européen : performances hôtelières 2023 mensuelles en Europe<sup>(1)</sup>



Depuis le début de l'année, les performances hôtelières européennes continuent de progresser, tant par rapport à 2022 que comparativement à l'avant-crise. La croissance du RevPar est principalement portée par les prix moyens (PM) en croissance (+26 % en moyenne en juillet-août 2023 vs. 2019) qui s'explique par la reprise de plus en plus marquée mais aussi par l'inflation. On observe que l'écart de la fréquentation par rapport à 2019 se resserre (-4 pts en moyenne en juillet-août 2023 vs. 2019), expliqué par la reprise des flux internationaux notamment en provenance d'Asie. Les très fortes chaleurs et incendies dans les pays du Sud semblent avoir eu un impact limité sur les performances immédiates.

L'Europe a ainsi pu bénéficier d'une saison estivale aux performances dynamisées par l'importance des flux de la clientèle loisir internationale, notamment extracontinentale, historiquement présente sur la période et particulièrement contributrice à la croissance des prix moyens hôteliers.



### Break & Home Paris Italie Porte de Choisy

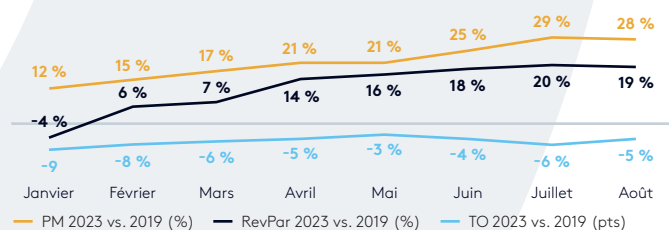
Sources :

(1) Données de marché issues des études MKG, sauf précision par ailleurs.

(2) INSEE : Saison touristique d'été 2023.

### Détails des pays dans lesquels la SCPI Aream Hôtels est investie : Allemagne, Belgique, France et Pays-Bas<sup>(1)</sup>

Le graphique ci-dessous présente les écarts de performances hôtelières mensuelles entre 2023 et 2019 (année de référence avant-crise) pour les 4 pays dans lesquels la SCPI Aream Hôtels est investie.



En juillet et août 2023, les performances cumulées de l'Allemagne, la Belgique, la France et les Pays-Bas présentaient un RevPar en croissance de +19 % par rapport à 2019 à la même période, notamment lié à une croissance dynamique du PM (+28 %). La fréquentation demeure toujours en deçà des niveaux observés avant la crise sanitaire (-5 pts par rapport à 2019). Les mêmes phénomènes sont observés à l'échelle du continent, dont le taux d'occupation moyen tend toutefois à être légèrement plus proche des niveaux antérieurs, s'expliquant notamment par la fréquentation soutenue des pays du littoral méditerranéen en juillet et août.

Atteignant 91 € HT, le RevPar moyen français a connu en juillet et août 2023 une hausse de +3 % en comparaison avec 2022 - année de référence - en lien avec un retour plus marqué de la clientèle internationale et notamment britannique. Cette dernière représentait plus de la moitié des 1,7 million de nuitées hôtelières non-résidentes supplémentaires de la saison<sup>(2)</sup>. Le taux d'occupation moyen des deux mois observés (71 %) demeure toutefois en deçà de 2022, compensé par une croissance de 5 % du PM (128 € HT). La Belgique et les Pays-Bas présentaient un RevPar respectif de 81 € HT et 116 € HT sur la période de juillet-août 2023, en croissance moyenne de +14 % comparativement à la même période lors de l'exercice précédent. Les établissements des deux pays étudiés ont réalisé des hausses de PM très dynamiques (+30 % et +32 %), concomitantes à des évolutions opposées de leur taux d'occupation (-1 point en Belgique et +4 points aux Pays-Bas).

L'Allemagne a également observé sur les mois de juillet et août 2023 une hausse de son RevPar (66 € HT) par rapport à 2022, de l'ordre de +3 %. Celle-ci a été permise par une légère croissance du prix moyen (+2 %) et un taux d'occupation demeuré stable à 68 %. Précisons enfin que le pays a connu sur l'ensemble des mois du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 des variations de RevPar supérieures à 10 % en comparaison avec 2022, en lien avec la prééminence de la clientèle affaire, traditionnellement moins présente sur la période estivale.

**Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constants dans le temps.**

# La situation locative sur la période analysée<sup>(1)</sup>

## Taux d'occupation physique

T3 2023



■ Taux d'occupation physique

■ Taux de vacance

## Taux d'occupation financier ASPIM<sup>(2)</sup>

T3 2023



■ Taux d'occupation financier ASPIM

■ Locaux vacants et non disponibles à la location

## Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid<sup>(3)</sup>

T3 2023



■ Taux de recouvrement

■ Report de loyers et créances locatives

➤ Au 30 septembre 2023, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 14,1 ans<sup>(4)</sup>. 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.

➤ Le taux d'occupation financier calculé selon les exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses) s'élève à 99 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023.

➤ Le taux de recouvrement du 3<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 99,0 %<sup>(3)</sup> 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

**14,1 ans<sup>(4)</sup>**



Loyers encaissés HT au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023

**3 931 394 €<sup>(3)</sup>**

Source : Société de gestion

(1) Hors participation.

(2) Taux d'occupation financier incluant les indemnités compensatrices de loyers, comme défini en page 2.

(3) Valeurs au 30/09/2023. A noter qu'au 10/10/2023 la régularisation complète du loyer de Park Inn by Radisson Nuremberg a été opérée, permettant un taux de recouvrement de 100 % sur le loyer facturé à cette date.

(4) Durée résiduelle moyenne des baux pondérée par rapport au loyer facturable 2023, incluant la franchise du Martin's Brugge (175 k€ octroyée suite à la signature d'un avenant en mars 2022) et le loyer complémentaire de l'actif NH Erlangen.

## L'évolution du capital

	31/12/2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Cumulé
Parts souscrites sur la période	259 629	5 519	8 982	8 297	-	282 427
Parts compensant les retraits	2 638	1 146	2 902	3 418	-	10 104
Collecte nette	255 407 400 €	4 487 600 €	6 370 200 €	5 220 800 €	-	271 486 000 €



# La distribution de revenus

	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Total 2023
Distribution trimestrielle <sup>(1)</sup>	11,31 €/part	11,42 €/part	11,43 €/part	-	34,16 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	-	0,00 €/part
- dont produits financiers <sup>(2)</sup>	0,00 €/part	2,11 €/part	1,03 €/part	-	3,14 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,00 €/part	0,36 €/part	0,18 €/part	-	0,54 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,00 €/part	0,27 €/part	0,13 €/part	-	0,40 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,00 €/part	12,50 €/part	12,51 €/part	-	37,01 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé) <sup>(3)</sup>	4,80 %	5,00 %	5,00 %	-	4,93 %

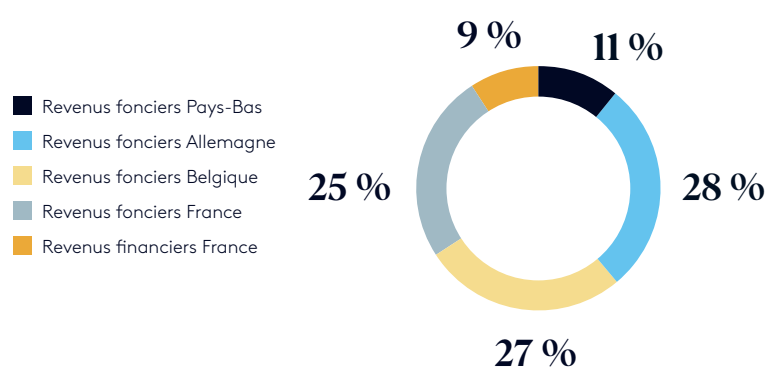
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) En euros par part en pleine jouissance.

(2) Pour les personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, pour toute part en pleine jouissance sur le trimestre, 1,03 € sur les 11,43 € d'acompte sur dividendes sont issus de revenus financiers soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %, tous deux acquittés directement par la SCPI Aream Hôtels et venant en déduction du montant d'acompte sur dividende versé.

(3) Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (soit 1 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2023).

## La répartition des revenus du trimestre par pays



➤ Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023, 91 % des revenus nets de la SCPI sont des revenus fonciers et 9 % sont des revenus financiers.

➤ 72 % des revenus fonciers proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

➤ 100 % des revenus financiers du trimestre sont issus des placements de trésorerie en France.

### 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 aux conventions fiscales conclues 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 9

**Les éléments de fiscalité sont ceux en vigueur à la date à laquelle le présent document est établi et sont susceptibles de variations. Les données figurant dans ce document ont une valeur indicative et ne sauraient être assimilées à un conseil fiscal.**

# 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 (100 euros), soit 12 % TTC (120 euros).

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

## Retraits

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- Le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion). Celui-ci n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de le doter.
- La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, consécutivement à une suspension de la variabilité du capital dont les conditions et les modalités sont définies dans les statuts et ci-après au paragraphe « Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital ».

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré par l'associé) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La Société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts.

## 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.



**Park Inn by Radisson Göttingen**

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

# Glossaire

## **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.

## **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.

## **RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :**

Le ratio se présente comme le rapport de la somme des dettes et engagements immobiliers par l'Actif Brut de la SCPI.

## **REVPAR :**

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

## **TAUX DE DISTRIBUTION :**

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<sup>er</sup> janvier de l'année n.

## **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 (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.

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

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

## **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.

## **TRI :**

Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins-value) réalisée au moment de la revente des parts.

## **VALEUR DE RÉALISATION :**

Valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

## **VALEUR DE RECONSTITUTION :**

Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique

## **VALEUR DE RETRAIT :**

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



# Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	20 septembre 2016
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S Paris
Numéro du Visa AMF	SCPI N°21-13 du 20 août 2021
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 des personnes physiques résidant en France

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.

### 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. Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

### Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

### Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

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 une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3<sup>ème</sup> Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

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.



**Astream**  
L'énergie d'entreprendre

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@astream.com

**Site Internet :**

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

**AMF :**

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

Crédits photos : Patrick Sordollet, Getty Images, Astream.