



SCPI Aream Hôtels

N°2021/3

# Bulletin trimestriel d'information

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

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2021

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



*Madame, Monsieur,*

Le rebond de l'industrie touristique s'observe à travers les bons chiffres de la saison estivale, en nette progression par rapport à l'année précédente. Les actifs de la SCPI Aream Hôtels ont ainsi enregistré de très bonnes performances avec des taux d'occupation en hausse de 7 points par rapport à 2019 et un RevPar moyen en hausse de 51 %. Les bases solides sur lesquelles repose le secteur ainsi que sa capacité à se réinventer face aux nouvelles tendances de consommation post-crise permettent d'être confiants dans une reprise durable qui devra nous permettre de retrouver un rendement proche des niveaux avant crise dès 2022.

Ce trimestre est également marqué par l'évolution de la gouvernance de notre SCPI : trois nouveaux membres du Conseil de Surveillance ont ainsi été élus par l'Assemblée générale qui s'est réunie le 14 octobre 2021. Nous leur souhaitons la bienvenue.

*Pascal Savary*

Aream

# Résumé de l'activité trimestrielle

Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 a été marqué par une reprise significative de l'activité hôtelière, grâce à la levée des restrictions sanitaires et à la poursuite de la vaccination. Cette reprise a été portée par les marchés intérieurs mais également par la clientèle européenne des pays limitrophes.

Les actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels avec un mix majoritairement Loisirs (France et Allemagne) ont bénéficié de la forte tension au niveau de la demande estivale. Leurs performances ont ainsi atteint des niveaux similaires voire supérieurs à 2019, générés par une forte occupation et une augmentation du prix moyen des chambres.

Les actifs belges du portefeuille, habituellement majoritairement fréquentés par une clientèle affaires et internationale, ont également tiré parti de la forte demande Loisirs en attirant une clientèle désireuse de s'éloigner de Bruxelles.

Les hôtels du portefeuille dépendant d'une clientèle affaires et/ou internationale ont quant à eux connu une reprise plus modérée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021. Cependant, la progression du taux de vaccination, le retour des salariés au bureau et la reprise des salons laissent présager une reprise durable à compter du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

En lien avec la reprise du secteur, les mesures d'accompagnement accordées au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre sont en nette diminution et permettent d'atteindre un taux d'occupation financier de 90 %. A noter que le taux de recouvrement des loyers s'améliore également et atteint 90 % (post-accords Covid).\*

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 atteint 6,24 € par part, soit un DVM annuel équivalent de 2,50 %, un niveau légèrement en hausse par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 qui traduit l'amélioration de la situation locative observée sur la période. Par ailleurs, cette distribution permet de consolider le niveau de réserve de la SCPI Aream Hôtels équivalent à 60 jours de résultat du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.

\*Chiffres en date du 13 octobre 2021

## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
3<sup>ème</sup> trimestre 2021  
**6,24 €/part**  
(versement fin juillet 2021)



DVM<sup>(1)</sup>  
T3 2021  
annualisé :  
**2,50 %**



DVM brut<sup>(2)</sup>  
T3 2021  
annualisé :  
**2,57 %**



**19**  
Actifs



**2 065**  
Chambres



**1** Prise de  
participation  
financière



Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux<sup>(3)</sup>  
**15,9 ans**

	31/12/2020	30/09/2021
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>(6)</sup>	823,38 € <sup>(6)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup>	1 006,95 € <sup>(6)</sup>	1 006,95 € <sup>(6)</sup>
Nombre d'associés	2 688	2 764
Nombre de parts	223 406 parts	234 089 parts
Capital social	178 724 800 €	187 271 200 €
Capitalisation	223 439 900 €	232 347 200 €
Ratio d'endettement <sup>(7)</sup>	28,47 %	26,02 %

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

792,45 €

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

142,11 €



### Activité sociale et fiscale 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 :

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

**14 octobre 2021** : Assemblée Générale : 3 nouveaux membres du Conseil de Surveillance ont été élus pour un mandat de 2 ans :

- CEPRAL PARTICIPATIONS
- BTP PREVOYANCE
- Pascal DE THIERSANT

### Activité sociale future :

**7 décembre 2021** : le Conseil de Surveillance se réunira dans le but d'élire le nouveau président du Conseil de Surveillance et afin de présenter l'atterrissage de la SCPI à fin 2021 ainsi que les perspectives pour l'année 2022.

### Taux d'occupation physique de la période 3T 2021



### Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid 3T 2021



### Taux d'occupation financier de la période 3T 2021



### 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 8.

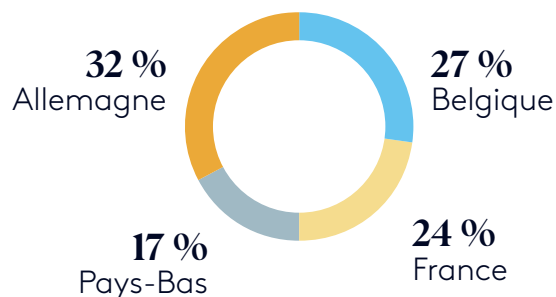
(5) Dont commission de souscription égale à 10 %.

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

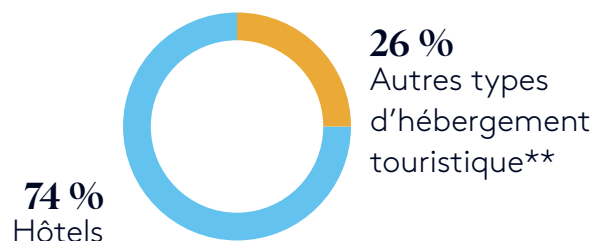
(7) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

# Le patrimoine\*

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



Les hôtels représentent 74 % 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).

\*\*Villages vacances et résidences de tourisme.

Les actifs sont exploités sous 13 enseignes de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.

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



- Park Inn By Radisson Nuremberg
- Hôtel de l'Estérel Pierre & Vacances
- Martin's Klooster Louvain
- Center Parcs Nordseeküste

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	537 <sup>(3)</sup>	60 426 211 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	83 716 250 €
	6	I	Hôtels	544	72 864 000 €
<b>Totaux</b>	<b>19</b>			<b>2 635</b>	<b>243 900 623 €</b>

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I) (2) Prix Acte en Main (3) Suite à la finalisation des travaux d'extension du Belambra Domaine de Mousquety, 30 chambres additionnelles sont disponibles à la vente depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.

## 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 €

## ÉVÈNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2021

### Acquisitions

- Des dossiers en France et en Allemagne sont actuellement à l'étude.

### Cessions

- Néant.

### Forte reprise des hôtels avec une clientèle loisirs

- Le fort désir d'évasion de la clientèle loisirs a profité aux régions du littoral (arc atlantique et régions méditerranéennes). La clientèle domestique et européenne a en grande partie compensé la clientèle internationale, limitée par les mesures de restrictions (reconnaissance du vaccin, quarantaine, pays sur liste rouge...).
- La performance estivale des établissements du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels avec un mix client majoritairement loisirs a dépassé les niveaux de l'été 2019 avec un RevPar en augmentation de 51 % par rapport à N-2\*. Cette augmentation est principalement induite par la hausse du prix moyen (+37 % en moyenne par rapport à 2019), et une forte tension au niveau de la demande estivale (+7 points de taux d'occupation en moyenne par rapport à 2019). La rénovation du Belambra Domaine de Mousquety a également été porteuse pour attirer une clientèle avec un niveau de prix moyen en croissance.
- Les hôtels belges du portefeuille, habituellement majoritairement fréquentés par une clientèle affaires, ont su attirer une clientèle loisirs locale et européenne. La forte demande estivale a permis aux 6 hôtels belges de proposer des prix moyens avoisinant ou dépassant ceux de l'été 2019 (augmentation de 3 % en moyenne).

### Reprise modérée des hôtels avec une clientèle affaires

- Les hôtels dépendant de la clientèle affaires ont amorcé une reprise progressive grâce à la levée progressive des restrictions et à la montée en puissance de la vaccination.
- Au niveau du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels, les exploitants des établissements dépendant d'une clientèle affaires et internationale ont mis en place une stratégie commerciale offensive. La maîtrise des prix moyens a permis une augmentation du taux d'occupation moyen (+7pts et +12 pts respectivement par rapport de 2020 sur un panel d'actifs\*\*) et du Revpar.
- La progression du taux de vaccination des pays européens, le retour des salariés dans de nombreuses entreprises et la reprise des salons laissent présager une reprise durable qui embarquera, à terme, les établissements avec un mix client majoritairement affaires et internationale.

### Finalisation des protocoles liés à l'épidémie de la Covid-19

- Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 a été marqué par la finalisation de la majorité des discussions concernant les mesures d'accompagnement accordées suite à la seconde vague de négociation (1<sup>er</sup> semestre 2021), avec 5 avenants signés ou en cours de signature.
- A noter que des échanges sont encore en cours avec certains locataires et devraient aboutir d'ici à fin 2021.

### Finalisation des travaux de rénovation du Belambra

- Les travaux de rénovation et d'extension du Belambra Domaine de Mousquety acquis en décembre 2020 ont été réceptionnés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.
- Le nombre de chambres disponibles à la vente sur le domaine est ainsi passé de 160 à 190 au cours du trimestre. Les travaux ont également permis à Belambra d'augmenter le prix moyen des chambres de près de 50 % par rapport à l'été 2019.

### Engagement en faveur du développement durable

- Dans le cadre de sa démarche de labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable), la SCPI Aream Hôtels souhaite intégrer des objectifs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie.
- De fait, l'ensemble des exploitants ont été sollicités au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 afin de récolter des données et des informations relatives à des critères ESG sélectionnés par les équipes d'Aream.
- Ces données devront permettre de définir un plan d'amélioration pour chacun des actifs (y compris le Center Parcs Eemhof).
- L'audit de certification, qui s'est tenu en octobre 2021, aura pour objectif de valider la démarche ISR de la SCPI Aream Hôtels à l'aune des exigences du label et contrôler les moyens mis en œuvre par la Société de gestion Aream.

\*Données obtenues à partir des performances estivales du Belambra Domaine de Mousquety, Mercure Niort, Hôtel de l'Estérel et du Center Parcs Nordseeküste.

\*\*Données obtenues à partir des performances de NH Erlangen, Park Inn by Radisson Nuremberg, Ibis Styles Frankfurt Offenbach, B&B Stuttgart, Park Inn by Radisson Göttingen Hampton by Hilton Amsterdam, B&B Amsterdam Zaandam.

# La situation locative sur la période analysée\*

## Taux d'occupation physique

T3 2021



■ Taux d'occupation physique  
□ Taux de vacance

## Taux d'occupation financier

T3 2021



■ Taux d'occupation financier  
■ Franchises de loyer

## Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid

T3 2021



■ Taux de recouvrement  
■ Report de loyers et créances locatives

✎ Au 30 septembre 2021, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 15,9 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.

✎ Le taux d'occupation financier sur le 3<sup>ème</sup> trimestre atteint 90 % en raison des franchises de loyer accordées à plusieurs locataires.

✎ Le taux de recouvrement du 3<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 90 % après prise en compte des mesures d'accompagnement accordées dans le cadre des négociations liées à la Covid-19 sur la période. Avant prise en compte des mesures d'accompagnement, le taux de recouvrement des loyers encaissés rapportés aux loyers prévus aux baux atteint 83 %.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

**15,9 ans**



Loyers encaissés HT sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

**2 865 705 €**

\*Hors participations.

## L'évolution du capital

	31/12/2020	1T2021	2T2021 (*)	3T2021	4T2021	Cumulé
Parts souscrites sur la période	223 730	555	9 851	1 009	-	235 145
Parts compensant les retraits	339	405	139	173	-	1 056
Collecte nette	223 424 900 €	190 500 €	7 878 500 €	853 300 €	-	232 347 200 €

\*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.

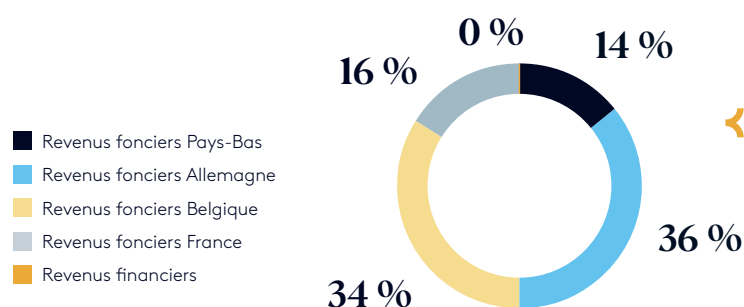
# La distribution de revenus

	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	Total 2021
Distribution trimestrielle*	5,01 €/part	5,01 €/part	6,24 €/part	-	16,26 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	-	0,00 €/part
- dont produits financiers	0,00 €/part	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	-	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	-	0,00 €/part
DVM de la période (annualisé)	2,00 %	2,00 %	2,50 %	-	2,17 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	5,20 €/part	5,20 €/part	6,42 €/part	-	16,82 €/part
DVM brut de la période (annualisé)	2,08 %	2,08 %	2,57 %	-	2,24 %

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 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, 84 % 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 9



# 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.

# 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°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

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 Sordillot, Gettyimages, Atream.



### 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)