



SCPI Aream Hôtels

N°2024/1

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024

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



*Madame, Monsieur,*

L'année 2024 devrait tenir toutes ses promesses. En effet, le mois de janvier était déjà marqué par une augmentation des recettes touristiques internationales en France d'environ +8 %<sup>(1)</sup> par rapport à 2023. Les arrivées aériennes prévues sur la période courant de février à juillet sont aussi en augmentation de +6 %<sup>(1)</sup> comparativement à l'année dernière, notamment dynamisées par le retour accentué des clientèles asiatiques. Le territoire devrait également bénéficier de la fidélité historique de sa clientèle domestique<sup>(1)</sup>.

Enfin, les événements sportifs prenant place en 2024 (Jeux Olympiques et Paralympiques en France et l'UEFA EURO 24 en Allemagne) participeront à placer l'Europe en tête des destinations touristiques pour cette année.

Le dynamisme de l'industrie touristique ainsi que le patrimoine diversifié de la SCPI Aream Hôtels lui permettent de distribuer au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 un montant brut d'acompte de 12,62 € par part soit un taux de distribution de 5,05 %.

Les équipes d'Aream continuent à s'employer au développement de la SCPI Aream Hôtels et à la réalisation de sa thèse d'investissement tout en respectant ses ambitions ISR. Plusieurs projets en France et en Europe sont actuellement à l'étude.

*Martin Jacquesson*

Directeur Général Adjoint d'Aream



**Aream**  
L'énergie d'entreprendre

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

(1) Source : France Tourisme Observation

# Résumé de l'activité trimestrielle

À l'échelle de l'Europe, les performances des deux premiers mois de l'année sont supérieures de +5 %<sup>(A)</sup> en moyenne par rapport à celles de 2023, tirées par une croissance du taux d'occupation (TO) de +1 point et du prix moyen (PM) de +3 %.

En janvier 2024, la croissance de RevPar vs. 2023 a été de +6 %<sup>(A)</sup> puis +4 % en février vs. 2023 avec une diminution de l'incidence de la stratégie du pricing power, en partie expliquée par la maîtrise de l'inflation en Europe de l'Est. Les hausses de PM sont plus nettes en Europe du Sud avec notamment l'Espagne et l'Italie à respectivement +9 % et +5 % sur les deux premiers mois de l'année 2024 par rapport à 2023.

L'Allemagne, pays dans lequel la SCPI Aream Hôtels est investie, est le pays qui observe la croissance la plus soutenue au cumul des deux premiers mois de l'année comparativement à 2023. En effet, les établissements hôteliers y ont observé une hausse de RevPar de +11 %<sup>(A)</sup> (à 55 € HT), permise par des croissances conjointes du PM (+3 %) et du TO (+4 points).

Ce contexte favorable a profité aux actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels, qui affichaient un taux de recouvrement des loyers de près de 99,8 %<sup>(B)</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et un taux d'occupation financier de 100 %<sup>(7)</sup>.

Les hypothèses liées au contexte économique actuel et l'évolution des taux directeurs restent identiques à celles du 31 décembre 2023 dans l'évaluation des actifs de la SCPI Aream Hôtels. Ainsi, la valeur vénale au 31 mars 2024 reste stable par rapport à décembre 2023. Le prix de souscription est inchangé à 1 000 €.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 est de 12,62 € par part, soit un taux de distribution brut sur le trimestre de 5,05 %.

	31/12/2023	31/03/2024
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>	861,64 € <sup>(5)</sup>	861,64 € <sup>(5)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	1 049,02 € <sup>(5)</sup>	1 049,02 € <sup>(5)</sup>
Nombre d'associés	3 815	4 053
Nombre de parts	276 838 parts	281 310 parts
Capital social	221 470 400 €	225 064 800 €
Capitalisation	276 312 700 €	281 095 000 €
Ratio d'endettement <sup>(6)</sup>	21,83 %	21,83 %
TRI 5 ans sur dividendes bruts	2,09 %	2,17 %

## Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2024)

786,26 €

## Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2024)

208,04 €



**Activité sociale et fiscale 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 :**  
**20 mars 2024 :** Conseil de Surveillance du premier semestre

### Activité sociale future :

**Avril 2024 :** Envoi des informations fiscales aux associés

**20 juin 2024 :** Assemblée Générale

## CHIFFRES CLÉS



Distribution brute  
T1 2024 :  
**12,62 €/part**  
(versement fin avril 2024)



Taux de Distribution  
brut<sup>(2)</sup> T1 2024  
annualisé :  
**5,05 %**



**19**  
Actifs



**2 169**  
Chambres



**1** Prise de  
participation  
financière



Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux<sup>(3)</sup>  
**13,8 ans**

Taux d'occupation  
physique de la période  
T1 2024



Taux de recouvrement sur  
loyers post-accords Covid  
T1 2024<sup>(1)</sup>



Taux d'occupation  
financier ASPIM  
T1 2024<sup>(7)</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 2024), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur).

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

(5) Valeurs au 31/12/2023, en attente de validation des comptes et d'approbation lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2024.

(6) 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 %.

(7) 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.

(A) Données MKG Consulting.

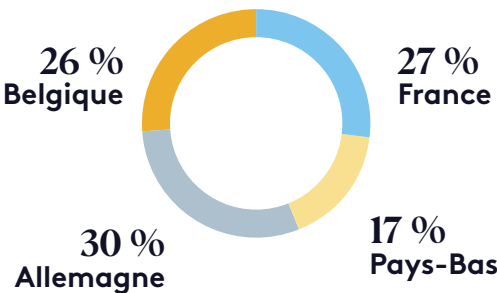
(B) Valeurs au 04/04/2024. A noter qu'au 31/03/2024 le taux de recouvrement de la SCPI Aream Hôtels était de 95 % du fait (i) des régularisations incomplètes des loyers du Park Inn by Radisson Nuremberg et du CP Nordseeküste et (ii) du loyer T1 2024 à terme échu du Nemea Levallois-Perret en recouvrement.



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

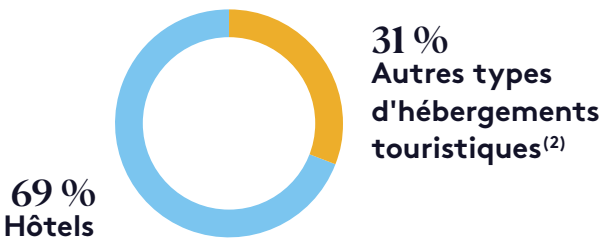
# Le patrimoine<sup>(1)</sup>

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



(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 immobiliers du secteur touristique représentent 100 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.



Les actifs sont exploités sous 12 enseignes<sup>(3)</sup> de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.

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

(3) Pierre & Vacances, 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 €
	5	D	Hôtels, villages vacances et résidences de tourisme	641	74 848 298 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	83 716 250 €
	6	I	Hôtels	544	72 864 000 €
Totaux	19			2 169	259 228 710 €

(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 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024

### Acquisitions :

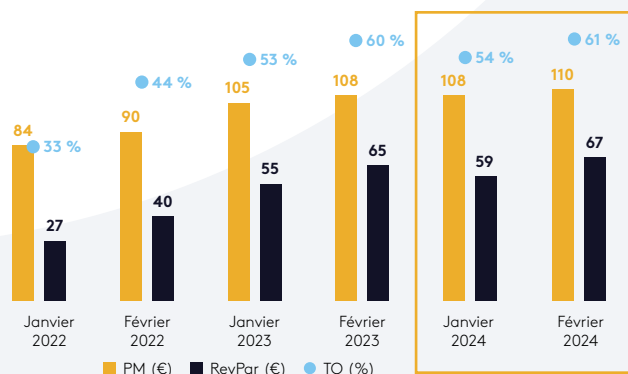
Plusieurs opportunités d'acquisitions d'hôtels et de résidences de tourisme dans la zone Euro, notamment en France et en Allemagne, sont à l'étude.

### Cessions :

N/A.

### Un 1<sup>er</sup> trimestre 2024 en croissance par rapport à 2023, tiré par des hausses de fréquentation et de prix moyen :

#### Panorama européen : performances hôtelières mensuelles en janvier et février (2022-2024) en Europe<sup>(1)</sup>



À l'échelle de l'Europe, les performances commerciales des deux premiers mois de l'année sont en moyenne supérieures de +5 % par rapport à celles de 2023, tirées par une croissance de l'occupation de +1 point et du prix moyen (PM) de +3 %.

Le *pricing power* (i.e., ici capacité d'augmenter les prix sans préjudice pour la fréquentation) a continué de bénéficier aux hôteliers en janvier 2024, à l'instar de ce que l'on a pu observer sur l'année 2023. Si l'on compare les deux exercices, la croissance de RevPar en janvier a été de +6 % puis +4 % en février avec une diminution de l'incidence de cette stratégie, en partie expliquée par le ralentissement de l'inflation en Europe de l'Est. Les hausses de PM ont toutefois été soutenues en Europe du Sud : l'Espagne et l'Italie observant des évolutions respectives de +9 % et +5 % sur le cumul des deux premiers mois de l'année 2024, en comparaison avec l'exercice précédent.



Carbon Hotel - 3600 Genk, Belgique

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

Au cumul des mois de janvier et février, le RevPar des quatre pays est en progression moyenne de +5 % (vs. 2023), performance légèrement supérieure à ce qui est observé à l'échelle de l'Europe. Cette hausse est liée à des croissances simultanées de l'occupation (+2 points) et du prix moyen (+2 %). Notons que l'évolution observée des PM est, comme en 2023, toujours partiellement soutenue par l'inflation. Selon les projections de l'OCDE, l'Allemagne et la France devraient passer sous la barre des 3 % d'inflation courant 2024, tandis qu'il faudra attendre le début d'année 2025 pour les Pays-Bas et la Belgique.

L'Allemagne est, des quatre pays, celui qui réalise la hausse la plus soutenue sur les deux premiers mois de l'année comparativement à 2023. En effet, le pays enregistre une croissance de RevPar de +11 % (à 55 € HT), permise par des augmentations combinées des PM (+3 %) et TO (+4 points). Notons que ceci s'explique également par un rattrapage des niveaux historiques moins abouti en 2023 (lié à la stagnation de l'activité nationale : -0,3 %<sup>(2)</sup> de PIB sur l'année) que le reste du continent.

Également sur les deux premiers mois de l'année 2024, on observe aux Pays-Bas une hausse de la fréquentation de +4 points tandis que les PM stagnent, comparativement à la même période sur l'exercice précédent. Ces évolutions permettent d'afficher un RevPar moyen à 71 € HT (en hausse de +6 % de RevPar vs. 2023). La Belgique affiche sur la même période un RevPar de 65 € HT, en croissance de +5 % en comparaison avec 2023. Cette performance est liée à des hausses conjointes des PM (+2 %) et TO (+1 point) sur la période.

En France, les performances hôtelières sont restées stables sur janvier et février 2024, le RevPar moyen atteignant 59 € HT, liées à une augmentation du PM (+1 %) neutralisant la diminution de la fréquentation (-1 point). Selon Atout France<sup>(3)</sup>, les plus fortes progressions en matière de fréquentation en ce début d'année ont eu lieu dans les territoires de montagne et littoraux (+11 points vs. 2019<sup>(3)</sup>). En revanche, les zones urbaines enregistrent des taux d'occupation en baisse (-8 points pour le Grand Paris, -2 points pour les grandes agglomérations et les autres espaces urbains par rapport à 2019<sup>(3)</sup>) et montrent des signes de ralentissement en termes de hausse des PM.

#### Grands événements européens à venir :

##### Euro 2024 - du 14 juin au 14 juillet - Allemagne :

- 17<sup>ème</sup> édition du Championnat d'Europe de football où 24 équipes se départageront lors de 51 rencontres dans 10 stades en Allemagne, dont notamment Berlin, Francfort, Stuttgart et Munich.
- L'Euro 2016 en France avait attiré près de 2,5 millions de spectateurs (contre 1,1 million pour l'Euro 2020).

##### Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 - du 26 juillet au 11 août - France :

- 33<sup>ème</sup> olympiades où 206 pays sont attendus en France métropolitaine et Outre-Mer, dont notamment Paris (IDF), Marseille, Lyon, Tahiti, etc.
- 15 millions de visiteurs français et internationaux sont attendus selon Atout France pour notamment assister aux 329 épreuves.

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

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

(2) Donnée de l'Office fédéral des statistiques (destatis), relayée par les Missions allemandes en France.

(3) Données Atout France, Note de conjoncture de l'économie touristique - mars 2024.

## Actualités ESG :

Au cours du T1 2024, et dans la continuité du calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS) du portefeuille, nous avons identifié trois actifs sur lesquels nous avons lancé des diagnostics écologiques (B&B Stuttgart, Park Inn by Radisson Göttingen et Eurotel Lanaken). Leurs CBS initiaux s'élevaient respectivement à 0,25, 0,28 et 0,30 tandis que la moyenne du portefeuille s'établissait à 0,15/1.

La conclusion de ces diagnostics permettra notamment d'identifier pour chacun de ces trois actifs :

- Les corridors écologiques, connectant les réservoirs de biodiversité ;
- Les opportunités de végétalisation ;
- La capacité de chaque actif à conserver et/ou développer la faune et la flore environnante.

La dernière étape sera la prise en compte des préconisations formulées par notre prestataire.

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

### Taux d'occupation physique

T1 2024



- Taux d'occupation physique
- Taux de vacance

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

T1 2024



- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants et non disponibles à la location

### Taux de recouvrement<sup>(3)</sup>

T1 2024



- Taux de recouvrement
- Créances locatives

Au 31 mars 2024, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 13,8 ans<sup>(4)</sup>. Cette durée résiduelle 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 100 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. En effet, les mesures d'accompagnement accordées dans le cadre des négociations liées à la Covid-19 se sont éteintes le 31 décembre 2023<sup>(5)</sup>.

Le taux de recouvrement du 1<sup>er</sup> trimestre s'élève à 99,8 %<sup>(3)</sup>.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux  
**13,8 ans<sup>(4)</sup>**



Loyers encaissés HT au 1<sup>er</sup> trimestre 2024  
**3 948 174 €<sup>(3)</sup>**

Source : Société de gestion

(1) Hors participation financière dans De Eemhof Invest B.V.

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

(3) Valeurs au 04/04/2024. A noter qu'au 31/03/2024 le taux de recouvrement de la SCPI Atream Hôtels était de 95 % du fait (i) des régularisations incomplètes des loyers du Park Inn by Radisson Nuremberg et du Center Parcs Nordseeküste et (ii) du loyer T1 2024 à terme échu du Nemea Levallois-Perret en recouvrement.

(4) Durée résiduelle moyenne des baux pondérée par rapport au loyer facturable 2024..

(5) En 2023, franchises sur les actifs Martin's Brugge et B&B Stuttgart et loyers complémentaires sur l'actif NH Erlangen.

## L'évolution du capital

	31/12/2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Cumulé
Parts souscrites sur la période	290 059	7 386	-	-	-	297 445
Parts compensant les retraits	13 221	2 893	-	-	-	16 114
Collecte nette	276 312 700 €	4 752 300 €	-	-	-	281 095 000 €



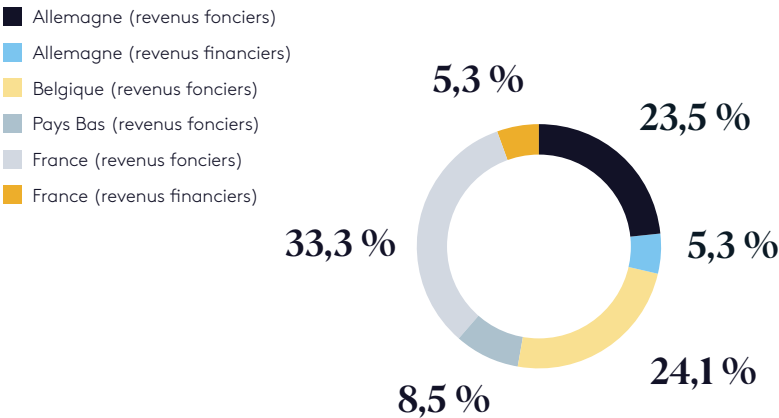
# La distribution de revenus

	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Total 2024
Distribution trimestrielle nette <sup>(1)</sup>	11,74 €/part	-	-	-	11,74 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
- dont produits financiers <sup>(2)</sup>	0,64 €/part	-	-	-	0,64 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,11 €/part	-	-	-	0,11 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,08 €/part	-	-	-	0,08 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,62 €/part	-	-	-	12,62 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé) <sup>(3)</sup>	5,05 %	-	-	-	5,05 %

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, 0,64 € sur les 11,74 € 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 2024).

# La répartition des revenus du trimestre par pays



- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 89,4 % des revenus nets de la SCPI sont des revenus fonciers et 10,6 % sont des revenus financiers.
- 56,1 % sont des revenus fonciers et proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.
- 10,6 % sont des revenus financiers et sont issus des placements de trésorerie en France et des comptes courants d'associés.

### 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.



**Center Parcs Nordseeküste - Butjadingen 26969  
Allemagne**

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 au 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

## CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SCPI peut investir dans des véhicules gérés par Aream et des véhicules gérés par Aream peuvent investir dans la SCPI. Aream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SCPI détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP. Aream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.

## 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 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.

### ECHELLE DE RISQUES

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.



← Risque le plus faible Risque le plus élevé →



**Atream**  
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  
89-91 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)

Crédits photos : Patrick Sardollet, GettyImages, Atream.