



# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2023

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



**Madame, Monsieur,**

Au début de l'année 2022, les contours du redémarrage de l'activité commençaient à se dessiner pour l'hôtellerie après deux ans de crise sanitaire. Nous pouvons maintenant affirmer que 2022 a été l'année de la reprise et même parfois l'année des records avec des performances en nette hausse et ce, sur tous les segments. En effet, le RevPar atteint pratiquement l'équilibre en Europe en baisse seulement de 1 % et un niveau historique en France de +7 % (vs. 2019).

Les incertitudes économiques et géopolitiques de cette année ont peu impacté le secteur de l'hôtellerie qui affiche un prix moyen de +13 % en Europe et +17 % en France (vs. 2019), soit un taux plus élevé que l'inflation.

Le modèle de la SCPI Aream Hôtels a prouvé, ces deux dernières années sa résilience et affiche aujourd'hui un taux de distribution 2022 de 5,05 % et une hausse de la valeur du patrimoine se reflétant positivement dans la valeur de reconstitution.

Ces bons résultats et l'expertise des équipes d'Aream sur le secteur ont permis à la SCPI Aream Hôtels d'acquérir un actif aux portes de Paris. La SCPI poursuivra en 2023 son développement en France et en Europe afin de maintenir sa stratégie de diversification avec plusieurs acquisitions à l'étude.

*Martin Jacquesson*

Directeur Général Adjoint d'Aream

Source : MKG Consulting.

**Aream**



VICTOIRES  
DE LA  
PIERRE-PAPIER

2022



SCPI AREAM HÔTELS

MEILLEURE SCPI SPÉCIALISÉE



# Résumé de l'activité trimestrielle

En Europe, les performances hôtelières du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 sont en augmentation de +10 %<sup>(A)</sup> par rapport à la même période en 2019. La surperformance du dernier semestre 2022 permet d'atteindre une performance annuelle similaire à 2019 (-1 % de RevPar par rapport à 2019), et ce, malgré un 1<sup>er</sup> trimestre 2022 encore fortement impacté par les mesures sanitaires liées à la Covid-19. La forte reprise de l'activité du secteur a été portée par une clientèle loisir domestique individuelle ainsi que le retour des groupes et de la clientèle internationale à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre. A noter que les deux premières semaines des vacances scolaires de Noël s'accompagnent d'une hausse de +9 %<sup>(B)</sup> des nuitées dans les montagnes Françaises (par rapport à la saison 2021/2022).

Ainsi, la SCPI Aream Hôtels affiche un taux de recouvrement des loyers de près de 99 %<sup>(C)</sup> au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 et un taux d'occupation financier de 100 %.

Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 a également été marqué par l'acquisition du Break & Home Porte de Choisy le 22 décembre 2022. Il s'agit d'une résidence de tourisme de 203 studios située à Ivry-sur-Seine et dont la durée résiduelle ferme du bail est de 9,5 années au 31 décembre 2022. A noter que cet actif acquis pour un montant de 21,3 millions d'euros représente 8 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels<sup>(D)</sup>.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 atteint 13,45 € par part, soit un taux de distribution atteignant de 5,38 %, expliqué principalement par le déblocage de la distribution des dividendes de la participation De Eemhof suite à la fin de la procédure de sauvegarde de Pierre et Vacances - Center Parcs.

(A) RevPar, données MKG Consulting.

(B) Données G2A Consulting reprises par la région Auvergne-Rhône-Alpes.

(C) Chiffres en date du 06 janvier 2023. A noter qu'au 30 décembre 2022, le taux de recouvrement était de 93 %, du fait principalement du recouvrement d'un loyer du Néméa Levallois (facturé à terme échu et représentant 4,5 % des loyers facturés).

(D) Pourcentage exprimé en fonction de la valeur acquisition acte en main (AEM) des actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels, hors Center Parcs De Eemhof.

## CHIFFRES CLÉS



Distribution brute  
4T 2022 :  
**13,45 €/part**  
(versement fin janvier 2023)



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
4T 2022 annualisé :  
**5,38 %**



**20**  
Actifs



Distribution brute  
2022 :  
**50,45 €/part**



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
2022 :  
**5,05 %**



**2 268**  
Chambres



**1** Prise de  
participation  
financière



Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux<sup>(2)</sup>  
**14,7 ans**

	31/12/2021	31/12/2022
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>	854,35 € <sup>(5)</sup>	884,59 € <sup>(5)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	1 052,85 € <sup>(5)</sup>	1 084,70 € <sup>(5)</sup>
Nombre d'associés	2 795	2 988
Nombre de parts	234 441 parts	256 991 parts
Capital social	187 552 800 €	205 592 800 €
Capitalisation	232 751 100 €	255 407 400 €
Ratio d'endettement <sup>(4)</sup>	25,99 %	26,95 %
Ratio Dettes et autres Engagements <sup>(1)</sup>	28,96 %	25,66 %
TRI 5 ans sur dividendes nets	1,74 %	1,73 %
TRI 5 ans sur dividendes bruts	1,95 %	1,99 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2022)

826,96 € \*

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2022)

181,11 € \*

\*Valeur IFI tenant compte de l'immeuble MMV Les Mélézes à compter du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.



### Activité sociale et fiscale 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 :

30 novembre 2022 : le Conseil de Surveillance s'est réuni afin de présenter l'atterrissage de la SCPI à fin 2022 ainsi que les perspectives pour l'année 2023.

### Activité sociale future :

**13 mars 2023** : Conseil de Surveillance.

**22 Juin 2023** : Assemblée Générale Ordinaire.

Taux d'occupation physique  
de la période  
T4 2022



Taux de recouvrement sur  
loyers post-accords Covid  
T4 2022<sup>(C)</sup>



Taux d'occupation  
financier ASPIM  
T4 2022<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 2022), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur) et l'acquisition réalisée le 22/12/2022.

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

(5) Valeurs au 31/12/2022, en attente de validation des comptes et d'approbation lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2023.

(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 %.

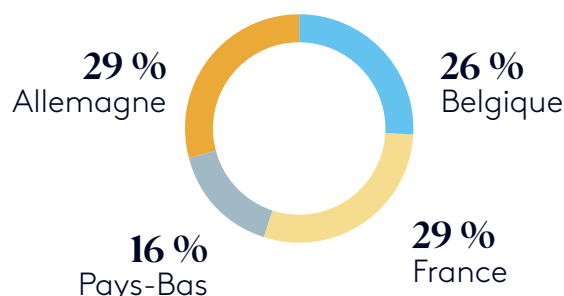
(7) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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



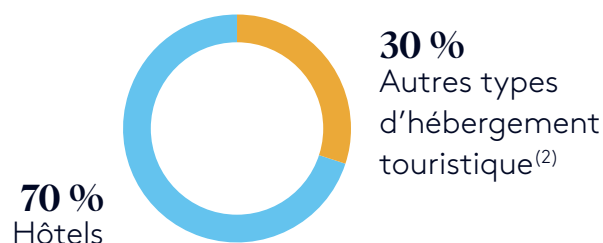
**LE PLUS** : Accès simple et rapide à vos informations sur votre **Espace sécurisé**. Rendez-vous sur le site extranet : **extranet.atream.com**

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

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



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



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.

**65 %** des 20 actifs de la SCPI Aream Hôtels ont signé la Charte d'engagement Environnemental, Social et de Gouvernance dans le cadre du déploiement de la stratégie ISR.

(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.

(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>(1)</sup>	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix <sup>(2)</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>

(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 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022

### Acquisitions

Le 22 décembre 2022, la SCPI Aream Hôtels a fait l'acquisition de la résidence de tourisme Break & Home de Porte de Choisy, située à Ivry-sur-Seine pour 21,3 millions d'euros acte en mains.

### Cessions

Pas de projet de cessions en cours.

### Faits marquants du trimestre

#### **Acquisition du Break & Home Porte de Choisy**

Le preneur, Accueil Partenaires, conçoit et assure depuis plus de 15 ans la gestion de solutions hôtelières sur-mesure dans ses résidences hôtelières et dans le cadre de Partenariats Privés Publics. A date, le preneur gère 1 827 chambres.

La résidence Break & Home de Porte Choisy dispose de 203 studios équipés de kitchenettes de 18 à 23 m<sup>2</sup> et de 37 places de parking. L'actif a été livré en juin 2020 et a atteint sa maturité d'exploitation en septembre 2021 avec une occupation moyenne supérieure à 80 %. A noter que la clientèle du Break & Home Porte de Choisy est majoritairement affaire en semaine et loisir les week-ends, permettant ce niveau de performances supérieures au marché.

Le bail a pris effet en juin 2020 pour une durée ferme de 12 ans et avec un loyer indexé de 1 036 k€ au 31 décembre 2022. A noter que le loyer est indexé annuellement sur la base de ILC.

#### **Signature d'avenant : actif d'Amsterdam Schiphol**

La signature le 22 décembre 2022 d'un avenant avec The Vincent Hotel Group, locataire de l'actif situé à Amsterdam Schiphol et opéré sous la marque Hampton by Hilton formalise la fin des discussions relatives à la période Covid aux Pays-Bas. Des franchises de loyer ont été accordées rétroactivement pour 2020, 2021 et le premier trimestre 2022, en contrepartie d'une extension de 2 ans de la durée ferme du bail et d'engagements ESG de la part du preneur.

### Bilan sur les performances 2022<sup>(1)</sup>

Les restrictions sanitaires ont fortement impacté les performances du secteur hôtelier au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 avec un RevPar européen de -34 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Les pays ayant mis en place de fortes restrictions tels que les Pays-Bas et la Belgique (couvre-feux, confinement, etc.) n'ont pu atteindre qu'un RevPar égal à 60 % des niveaux de 2019. Toutefois, les performances hôtelières européennes sur l'année 2022 sont en ligne avec 2019, année de référence (-1 % de RevPar). A noter que la fréquentation européenne en 2022 est en léger repli par rapport à 2019 (-9 points en moyenne par rapport à 2019). Les performances de 2022 ont donc été portées par une forte augmentation du prix moyen (+13 % en moyenne en Europe).

Les performances hôtelières 2022 en France dépassent celles de 2019, avec un RevPar annuel en croissance de +7 %. Cette hausse s'explique par une forte progression des prix moyens (+17 %) principalement sur le segment loisir (forte tension sur la demande hôtelière à la mer et à la montagne). La Belgique, l'Allemagne et les Pays-Bas ont quant à eux atteint des niveaux de performances égales à 87-88 % des niveaux de 2019. Cela est dû au retour tardif de la clientèle affaire (3<sup>ème</sup> trimestre 2022) et internationale (retour au niveau de 2019 attendu en 2023 par l'OMT<sup>(2)</sup>).

Malgré un mois de décembre faiblement enneigé, les vacances de Noël se soldent par une hausse de +9 %<sup>(3)</sup> d'occupation dans les montagnes Françaises (par rapport à la saison 2021/2022). A noter la hausse de fréquentation de la clientèle étrangère (+52 % par rapport à la saison 2021/2022), alors que les touristes français sont en léger retrait (-7 %). La clientèle britannique fait son retour après deux saisons d'absence : elle représente à elle seule 31 % des nuitées, devant les Néerlandais (9 %), les Suisses (8 %) et les Belges (8 %).

Sources : (1) données de marché issues des études MKG, sauf précision par ailleurs - (2) Organisation Mondiale du Tourisme - (3) données G2A Consulting reprises par la région Auvergne-Rhône-Alpes.

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

## Taux d'occupation physique

T4 2022



■ Taux d'occupation physique  
■ Taux de vacance

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

T4 2022



■ Taux d'occupation financier ASPIM  
■ Locaux vacants et non disponibles à la location

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

T4 2022



■ Taux de recouvrement  
■ Report de loyers et créances locatives

- Au 31 décembre 2022, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 14,7 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 100 % au 4<sup>ème</sup> trimestre (contre 98 % selon l'ancienne méthode de calcul).
- Le taux de recouvrement du 4<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

**14,7 ans<sup>(4)</sup>**



Loyers encaissés HT sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022

**3 586 950 €<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) Taux et montant en date du 6 janvier 2023. Le taux au 30 décembre 2022 était de 93 %, pour un montant de loyers encaissés HT au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 de 3 353 769 €.

(4) Durée résiduelle moyenne des baux pondérée par rapport au loyer facturable 2022, incluant la franchise du Martin's Brugge (350 k€ octroyée suite à la signature d'un avenant en mars 2022), le changement de locataire de l'actif d'Offenbach (signature d'un nouveau bail à durée ferme de 20 ans), l'allongement de la durée ferme du bail de l'actif d'Amsterdam Schiphol et l'acquisition de l'actif de Porte de Choisy (durée ferme résiduelle du bail au 31/12/2022 de 9,5 années).

## L'évolution du capital

	31/12/2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Cumulé
Parts souscrites sur la période	236 016	517	1 045	14 643	7 408	259 629
Parts compensant les retraits	1 575	437	235	150	241	2 638
Collecte nette	232 751 100 €	123 700 €	833 500 €	14 508 000 €	7 191 100 €	255 407 400 €



# La distribution de revenus

	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Total 2022
Distribution trimestrielle*	11,25 €/part	11,61 €/part	11,58 €/part	12,90 €/part	47,34 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	-	0,00 €/part
- dont produits financiers <sup>(1)</sup>	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	5,17 €/part	5,17 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,89 €/part	0,89 €/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	0,66 €/part	0,66 €/part
DVM de la période (annualisé) <sup>(2)</sup>	4,50 %	4,64 %	4,63 %	5,16 %	4,73 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	11,96 €/part	12,55 €/part	12,49 €/part	13,45 €/part	50,45 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé) <sup>(3)</sup>	4,78 %	5,02 %	5,00 %	5,38 %	5,05 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

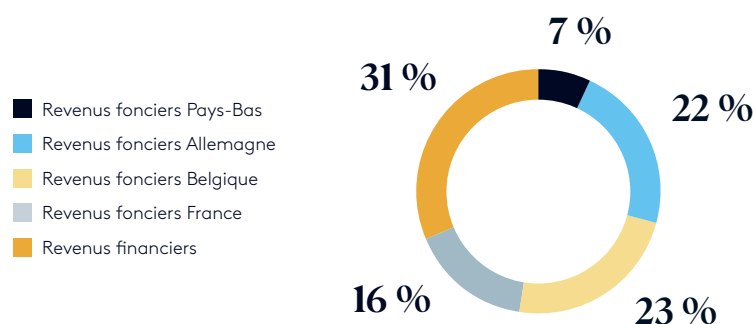
\*En euros par part en pleine jouissance.

(1) Pour les personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, pour toute part en pleine jouissance sur le trimestre, 5,17 € sur les 12,90 € 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.

(2) Pour rappel, ancienne définition : le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) 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) 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 2022).

## La répartition des revenus fonciers par pays



✎ Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, 69 % des revenus de la SCPI sont des revenus fonciers et 31 % des revenus financiers.

✎ 77 % 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 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.**

# Renouvellement du Conseil de Surveillance

**14 sièges à pourvoir : renouvellement de l'ensemble des membres du Conseil**

**L'ensemble des sièges de votre Conseil devront être renouvelés lors de l'Assemblée Générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.**

- ✎ Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :
- ✎ Les informations listées à l'article R.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
- ✎ Le nombre de mandats de membres du Conseil de surveillance exercés au sein d'autres SCPI.



**Hôtel de l'Esterel**

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)** le **jeudi 11 mars 2023** au plus tard.

***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.***



**MMV Les Mélézes**



**Martin's Hotel - Klooster**

# 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>e</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.

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.



#### Aream

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@aream.com

#### Site Internet :

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

#### AMF :

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