



SCPI Aream Hôtels

N°2022/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 2022

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2022

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



Madame, Monsieur,

Avec un taux de distribution de 5,02 %, le deuxième trimestre 2022 confirme le retour de la SCPI Aream Hôtels à des niveaux de performance comparables à ceux d'avant-crise et des perspectives favorables pour la fin de l'année.

La bonne dynamique touristique, observée depuis le début de l'année 2022 en France et en Europe, s'est poursuivie au deuxième trimestre avec des niveaux d'activité équivalents voire supérieurs à ceux de 2019. L'ensemble des actifs de la SCPI Aream Hôtels bénéficie de cette reprise durable nous permettant de confirmer l'ambition de développement que nous portons. Plusieurs projets sont ainsi actuellement à l'étude pour ce semestre et vous pouvez compter sur l'engagement des équipes d'Aream mobilisées pour poursuivre la stratégie engagée pour le développement du tourisme en France et en Europe.



Martin Jacquesson

Directeur Général Adjoint d'Aream

Aream

Résumé de l'activité trimestrielle

La reprise du secteur de l'hôtellerie se traduit en Europe par une croissance moyenne du taux d'occupation de +5,4 points par mois entre janvier et mai 2022*, portée par la clientèle domestique, la reprise des événements professionnels ainsi que la reprise du trafic aérien.

Cette reprise se reflète dans l'activité des actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels au cours du 2^{ème} trimestre 2022 avec des performances qui tendent à se rapprocher de celles de 2019.

En cohérence avec la reprise de l'activité des actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels, le taux de recouvrement des loyers atteint 99 % (post-accords Covid)**.

Le taux d'occupation financier calculé selon les nouvelles modalités de calcul exigées par l'ASPIM s'élève à 100 % au 2^{ème} trimestre 2022. A noter qu'un seul locataire bénéficie encore de mesure d'accompagnement lié à la crise sanitaire au 2^{ème} trimestre 2022 (franchise de 87,5 k€ au T2 2022 pour le Martin's Brugge).

Le montant brut d'acompte distribué au titre du second trimestre 2022 atteint 12,55€ par part, soit un Taux de Distribution équivalent de 5,02 %, en hausse par rapport au premier trimestre 2022 qui traduit l'amélioration de la situation locative observée sur la période et la stabilisation de la situation sanitaire.

* Données MKG Consulting.

** Chiffres en date du 22 juillet 2022.

CHIFFRES CLÉS



Distribution
T2 2022 :
12,55 €/part
(versement fin juillet 2022)



Taux de distribution⁽¹⁾
T2 2022 annualisé :
5,02 %



DVM⁽²⁾
T2 2022 annualisé :
4,64 %



19
Actifs



2 065
Chambres



1 Prise de
participation
financière



Durée résiduelle moyenne
ferme des baux⁽³⁾
15,2 ans



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

extranet.atream.com

	31/12/2021	30/06/2022
Prix de souscription ⁽⁴⁾	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait ⁽¹⁾	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	854,35 € ⁽⁵⁾	854,35 € ⁽⁵⁾
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	1 052,85 € ⁽⁵⁾	1 052,85 € ⁽⁵⁾
Nombre d'associés	2 795	2 819
Nombre de parts	234 441 parts	235 331 parts
Capital social	187 552 800 €	188 264 800 €
Capitalisation	232 751 100 €	233 708 300 €
Ratio d'endettement ⁽⁶⁾	25,99 %	29,24 %
Ratio Dettes et autres Engagements ⁽¹⁾	28,96 %	30,81 %

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 Mélézes à compter du 4^{ème} trimestre 2021.



Activité sociale et fiscale 2^{ème} trimestre 2022 :

5 avril 2022 : le Conseil de Surveillance s'est réuni, afin d'arrêter les comptes annuels clos le 31 décembre 2021 et afin de présenter les perspectives pour l'année 2022.

23 juin 2022 : Assemblée Générale Ordinaire : approbation des comptes annuels 2021.

Taux d'occupation
physique de la période
2T 2022



Taux de recouvrement sur
loyers post-accords Covid
2T 2022



Taux d'occupation
financier ASPIM
2T 2022⁽⁷⁾



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).

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

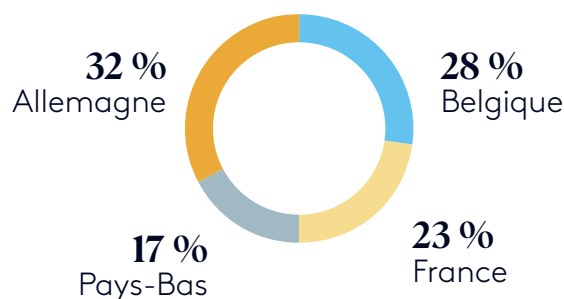
(5) Valeurs estimées au 31/12/2021 sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 23 juin 2022.

(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 %.

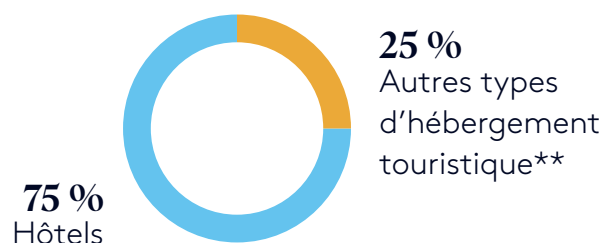
(7) Taux d'Occupation Financier ASPIM correspondant au loyer (y compris les indemnités compensatrices de loyers) divisé par la somme des loyers des locaux occupés et de la VLM des locaux vacants. A noter que le TOF correspondant au loyer facturé (diminué des franchises accordées aux locataires) divisé par le loyer contractuel s'élève à 98 % au T2 2022.

Le patrimoine*

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



Les hôtels représentent 74 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.



* 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).

** 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.

10 chartes ESG ont été signées dans le cadre du déploiement de la stratégie ISR de la SCPI Aream Hôtels. A titre de rappel, la charte ESG de la SCPI Aream Hôtels s'inscrit dans le cadre du label ISR immobilier obtenu en novembre 2021 et vise à engager les locataires-exploitants dans une démarche ESG proactive.

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention ⁽¹⁾	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix ⁽²⁾ d'acquisition
	2	I	Hôtels	274	27 800 162 €
	5	D	Hôtels, village vacances et résidence de tourisme	537	60 471 453 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	83 716 250 €
	6	I	Hôtels	544	72 864 000 €
Totaux	19			2 065	244 851 865 €

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

(2) Prix Acte en Main.

PARTICIPATIONS DÉTENUES PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

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

ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2022

Acquisitions

Plusieurs opportunités sont à l'étude en France et en Allemagne pour des acquisitions d'ici fin 2022.

Cessions

Pas de projet de cessions en cours.

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

Suite à une récente jurisprudence néerlandaise relative au partage des conséquences financières de la crise sanitaire entre bailleur et preneur, des discussions sont en cours avec le Hampton by Hilton Amsterdam. L'impact de ces négociations sur 2022 ne concerne que le 1^{er} trimestre (avec 1,5 mois de franchise). En contrepartie, le preneur étudie une possible extension de la durée du bail de 2 ans.

Contexte hôtellerie européen : évolution des performances en France, Pays-Bas, Allemagne et Belgique*

En avril 2022, la France a retrouvé des performances similaires aux niveaux pré-Covid avec un RevPar de 62 € HT (vs. 63 € en avril 2019). Cette reprise est tirée par une forte progression du prix moyen (+11 % par rapport à 2019) ainsi qu'une reprise progressive de la fréquentation.

Cette tendance s'est confirmée en mai 2022 avec des performances largement supérieures aux niveaux d'avant crise (+20 % de RevPar pour le secteur hôtelier français par rapport à mai 2019, notamment grâce à un taux d'occupation de 70 % en hausse +1,3 points par rapport à mai 2019 et un prix moyen de 113 € en hausse de +17 %). Aussi, les grandes villes bénéficient du retour de la clientèle affaires tandis que la croissance de la province est tirée en début de trimestre par la clientèle loisir (période de vacances scolaires). Les performances estivales en France devraient poursuivre la même courbe.

Aux Pays-Bas, la reprise du secteur hôtelier a été retardée par les restrictions sanitaires effectives au 1^{er} trimestre 2022 néanmoins le pays a atteint progressivement des performances se rapprochant des niveaux pré-covid à partir du 2^{ème} trimestre 2022 (101 € de RevPar pour le secteur hôtelier néerlandais en mai 2022 vs. 107 € en mai 2019, soit -5 %).

L'Allemagne connaît une reprise progressive depuis le début du 1^{er} trimestre, avec une nette augmentation des taux d'occupation à partir du 2^{ème} trimestre 2022, permis par le retour de la clientèle affaires (reprise des salons professionnels) et le retour de la clientèle internationale. Ainsi, le RevPar de l'Allemagne en mai (69 €) n'est plus que -4 % en deçà des niveaux pré-covid, malgré un prix moyen en hausse de +6 %.

La Belgique peine quant à elle à rattraper les niveaux de performance pré-covid avec un RevPar en baisse de -15 % en mai 2022 par rapport à mai 2019, en l'absence de la clientèle internationale long courrier. Néanmoins, la clientèle loisir domestique attendue cet été devrait permettre au secteur hôtelier belge d'accélérer sa reprise.

L'impact de la conjoncture sur le tourisme

En raison du conflit russo-ukrainien, l'absence de la clientèle russe est anticipée, notamment sur la Côte d'Azur.

Par ailleurs, les aéroports européens font actuellement face à une pénurie de personnel induisant des grèves et des annulations de vols, notamment aux aéroports d'Amsterdam Schiphol et de Londres Gatwick.

La hausse des coûts d'énergie est susceptible d'impacter le tourisme transfrontalier et long courrier loisir en Europe après la période estivale.

Enfin, le climat social de la rentrée 2022 sera également surveillé en France et en Europe.

Données : MKG Consulting, société de gestion

* Pays dans lesquels se situent les actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels.

La situation locative sur la période analysée⁽¹⁾

Taux d'occupation physique

T2 2022



Taux d'occupation physique

Taux de vacance

Taux d'occupation financier ASPIM⁽²⁾

T2 2022



Taux d'occupation financier ASPIM

Locaux vacants et non disponibles à la location

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid⁽³⁾

T2 2022



Taux de recouvrement

Report de loyers et créances locatives

✎ Au 30 juin 2022, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 15,2 ans⁽⁴⁾. 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 nouvelles exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses) s'élève à 100 % sur le 2^{ème} trimestre (contre 98 % selon l'ancienne méthode de calcul).

✎ Le taux de recouvrement du 2^{ème} trimestre s'élève à 100 % 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

15,2 ans⁽⁴⁾



Loyers encaissés HT sur le 2^{ème} trimestre 2022

3 585 035 €

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 en date du 22 juillet 2022.

(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).

L'évolution du capital

	31/12/2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Cumulé
Parts souscrites sur la période	236 016	517	1 045	-	-	237 578
Parts compensant les retraits	1 575	437	235	-	-	2 247
Collecte nette	232 751 100 €	123 700 €	833 500 €	-	-	233 708 300 €

La distribution de revenus

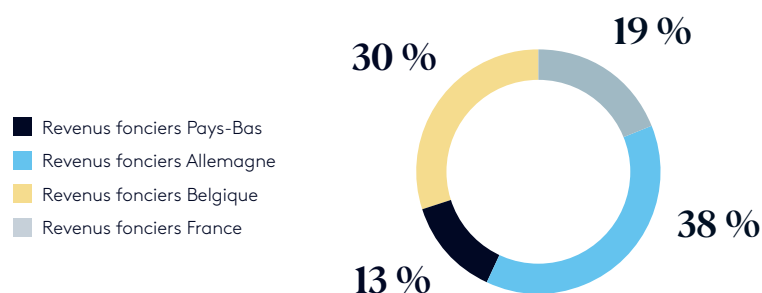
	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Total 2022
Distribution trimestrielle*	11,25 €/part	11,61 €/part	-	-	22,86 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
- dont produits financiers	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
DVM de la période (annualisé) ⁽¹⁾	4,50 %	4,64 %	-	-	4,57 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	11,96 €/part	12,55 €/part	-	-	24,51 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé)	4,78 %	5,02 %	-	-	4,90 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*En euros par part en pleine jouissance.

(1) 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.

La répartition des revenus fonciers par pays



Au 2^{ème} trimestre 2022, 81 % 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 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^e 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

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 (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 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.

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 :

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.

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^{er} janvier de l'année n.

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.

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.

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^e 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

AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS
www.amf-france.org