



# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2020

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2021




*Madame, Monsieur,*

L'année 2020 se clôt après plus de neuf mois d'une crise sanitaire qui a impacté l'activité économique de tous les secteurs et notamment celui du tourisme. Tout au long de cette période et tout en préservant vos intérêts, nous avons accompagné au mieux tous nos exploitants. En ce quatrième trimestre, nous avons réussi à recouvrer 70% des loyers annuels, grâce à l'engagement de nos partenaires et au professionnalisme de nos équipes. Dans ce contexte, ce pourcentage est élevé.

Malgré cette situation exceptionnelle, la SCPI Aream Hôtels a démontré une certaine résilience qui nous permet d'être confiants quant à sa capacité à relever les défis de 2021. L'assemblée générale extraordinaire de la fin de l'année 2020 a d'ailleurs approuvé l'élargissement de la stratégie d'investissement aux actifs d'hôtellerie de plein air, aux résidences étudiantes, au co-living, aux auberges de jeunesse et aux résidences seniors non médicalisées. L'élargissement de ces catégories d'actifs permettra d'assurer pour l'avenir un rythme d'investissement soutenu, une résilience sur les rendements et d'offrir des éléments de sécurisation complémentaires pour nos souscripteurs.





→ Enfin, bien que nous restions prudents, notre regard sur l'avenir est confiant quant à la profondeur et à la résilience du secteur touristique. Les perspectives d'investissement de 2021 sont d'ores et déjà engagées avec une prévision d'acquisition de cinq actifs, deux en France, deux aux Pays-Bas et un en Allemagne. Ces investissements et cette dynamique de reprise nous permettent d'avoir une vision résolument positive pour la SCPI Aream Hôtels tant pour ses actifs que pour sa performance.

Pascal Savary

# Résumé de l'activité trimestrielle

Le quatrième trimestre 2020 a été marqué par une deuxième vague de l'épidémie de la Covid-19 qui a touché l'ensemble des pays européens. Face à cette situation, les gouvernements européens ont réagi par de nouvelles mesures de confinement, plus ou moins souples en fonction des pays qui ont conduit au ralentissement de l'activité économique et touristique en Europe.

Malgré ce contexte difficile, tous les actifs de la SCPI Atream Hôtels, à l'exception du Center Parcs Nordseeküste et de l'Hôtel de l'Estérel, sont restés ouverts jusqu'aux fêtes de fin d'année. La deuxième vague d'épidémie a conduit à la mise en place de nouvelles mesures d'accompagnement auprès des locataires. Ces accords ont été menés, au cas par cas, avec pour objectif la sécurisation des revenus locatifs de la SCPI Atream Hôtels.

Au titre du 4ème trimestre 2020, le pourcentage de recouvrement des loyers atteint 73% (post accords Covid) pour un taux d'occupation financier de 84% (post accords Covid) sur la même période.

Parallèlement, la recherche d'investissements s'est poursuivie et s'est concrétisée par l'acquisition de deux nouveaux actifs sur la période, une résidence de tourisme Néméa située à Levallois-Perret pour un volume d'investissement de 14,2 millions d'euros AEM et un village vacances Belambra situé à l'Isle-sur-la-Sorgue pour un volume d'investissement de 15,6 millions d'euros AEM.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 4ème trimestre 2020 atteint 6,24 € par part, soit un DVM annuel équivalent de 2,50% et un niveau stable par rapport au 3ème trimestre. Cet acompte sur dividendes permet de distribuer aux associés la totalité de l'activité immobilière de la SCPI sur l'année 2020 sans prélèvement sur les réserves, portant ainsi le DVM 2020 à 2,37%.

## Perspectives d'activité 2021 :

Dans un contexte de rebond de l'épidémie et de renforcement des mesures de confinement en Europe impactant l'activité des locataires du patrimoine de la SCPI, le niveau de revenus du premier trimestre ne pourra être déterminé qu'à la fin du mois de mars 2021.

	31/12/2019	31/12/2020
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>	854,24 € <sup>(4)</sup>	854,24 € <sup>(4)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup>	1 057,40 € <sup>(4)</sup>	1 057,40 € <sup>(4)</sup>
Nombre d'associés	1 777	2 688
Nombre de parts	174 725 parts	223 406 parts
Capital social	139 780 000 €	178 724 200 €
Capitalisation	174 720 000 €	223 439 900 €
Ratio d'endettement <sup>(7)</sup>	28,13%	30,60%

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

792,45 €

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

142,11 €



## Activité sociale 4ème trimestre 2020 :

19/11/2020 : le Conseil de Surveillance s'est réuni afin de dresser l'analyse de l'activité depuis le premier trimestre 2020 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2021.

En réponse à l'élargissement de la stratégie d'investissement de la SCPI Atream Hôtels, il a été porté à la connaissance du Conseil de Surveillance l'existence d'un projet de fusion-absorption de la SCPI Atream Hôtels et de la SCPI Pierre Altitude, SCPI spécialisée dans l'investissement de murs d'hôtels et de résidences de tourisme à la Montagne, à horizon juin 2021.

17/12/2020 : Une Assemblée Générale Extraordinaire s'est réunie et a approuvé l'ouverture de la stratégie d'investissement de la SCPI Atream Hôtels.

## Activité sociale future :

Conseil de Surveillance : 23 mars 2021

Assemblée Générale annuelle : 10 juin 2021

## CHIFFRES CLÉS



DVM<sup>(1)</sup>  
2020 :  
**2,37 %**



Distribution  
4ème trimestre 2020  
**6,24 €/part**  
(versement fin janvier 2020)



DVM<sup>(1)</sup>  
T4 2020 annualisé :  
**2,50 %**



DVM brut<sup>(2)</sup>  
2020 :  
**2,81 %**



Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux<sup>(3)</sup>  
**17,0 ans**



**17**  
Actifs



**1 800**  
Chambres



**1** Prise de  
participation financière

## Taux d'occupation physique de la période



## Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid



## Taux d'occupation financier de la période



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 4.

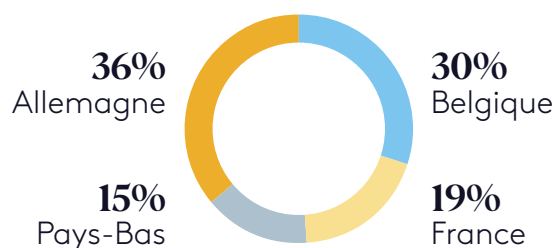
(5) Dont commission de souscription égale à 10 %.

(6) Valeurs estimées au 31/12/2019 approuvées par l'Assemblée Générale du 10 juin 2020

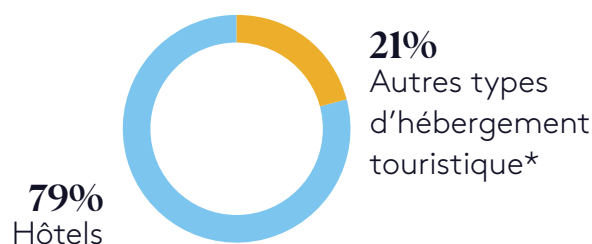
(7) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40%.

# Le patrimoine

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



Les hôtels représentent 79% 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).

## PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix <sup>(2)</sup> d'acquisition
	1	I	Hôtel	181	16 634 162 €
	4	D	Hôtels, village vacances et résidence de tourisme	365	43 657 300 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	83 716 250 €
	6	I	Hôtels	544	72 864 000 €
<b>Totaux</b>	<b>17</b>			<b>1 800</b>	<b>216 871 712 €</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 €

## EVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE AU 31 DECEMBRE 2020

L'expert immobilier a valorisé le patrimoine en tenant compte de la situation économique et des aménagements de loyer accordés aux locataires.

La valeur du patrimoine immobilier détenu et contrôlé par la SCPI est en recul de -5,9% à périmètre constant par rapport à sa valeur au 31 décembre 2019. Après prise en compte de la valeur estimée du patrimoine détenu via la

participation Center Parcs De Eemhof, la valeur du patrimoine immobilier totale est en recul de -3,6% à périmètre constant par rapport à sa valeur au 31 décembre 2019.

Sur la base de la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2020, la Société de Gestion n'anticipe pas de révision du prix de la part Aream Hôtels.

\*Villages vacances et Résidences de tourisme

## ÉVÈNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020

### Acquisitions

- **La SCPI Aream Hôtels a acquis le 29 décembre la résidence Néméa située au cœur de Levallois-Perret.**

Cette résidence hôtelière de 42 appartements bénéficie d'un emplacement privilégié dans un immeuble restructuré, proche de nombreux bureaux et des transports en commun. L'actif est géré par le Groupe Néméa, preneur de premier rang bénéficiant d'une renommée nationale auprès d'une clientèle domestique affaires et loisirs.

- **Le 23 décembre, la SCPI Aream Hôtels a acquis le village vacances, Domaine de Mousquety, à Isle-Sur-La-Sorgue.** Ce site de 14 ha situé au bord de la Sorgue et à 30 minutes de la gare d'Avignon est exploité par le groupe Belambra, l'un des leaders français des villages vacances. Son offre d'hébergements et de services « haut de gamme » vise une clientèle familiale domestique et permet également d'accueillir des événements professionnels. Le programme de rénovation en cours de finalisation permettra la création de nouveaux logements.

Par ailleurs, la SCPI Aream Hôtels étudie plusieurs opportunités sur le segment économique / moyen de gamme, segment ayant prouvé sa résilience au cours de l'année 2020.

### Cessions

Néant

### Conséquences de l'épidémie de Covid-19

- Au niveau européen, la situation épidémique s'étant accélérée dès le début du mois de septembre, la demande de la clientèle affaires qui anime habituellement le quatrième trimestre de l'année est très limitée. L'ensemble des gouvernements européens a réagi à ce rebond de la propagation de la Covid-19 de manière sensiblement identique avec un reconfinement dès fin octobre.

- Malgré ce contexte défavorable, tous les actifs de la SCPI Aream Hôtels, à l'exception du Center Parcs Nordseeküste (décision gouvernementale liée à la Covid-19) et de l'Hôtel de l'Estérel (fermeture saisonnière habituelle), sont restés ouverts jusqu'aux fêtes de fin d'année.

- Les mesures de confinement et de restriction devraient se poursuivre au premier trimestre 2021.

- Les équipes de gestion d'Aream, en lien permanent avec les preneurs à bail de la SCPI Aream Hôtels, suivent au plus près les annonces gouvernementales des différents pays afin d'en mesurer les impacts sur l'activité des actifs de la SCPI Aream Hôtels.

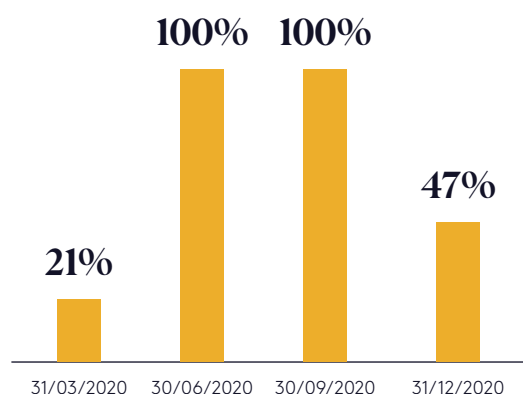
- Au vu du contexte sanitaire et économique, de nouvelles mesures d'accompagnement ont été accordées ou sont en cours d'étude au cas par cas afin d'accompagner les exploitants durant cette deuxième vague.

Immeuble	Belambra « Domaine de Mousquety »	Résidence Néméa Paris Levallois
Type d'actif	Village vacances	Résidence de tourisme
Date d'acquisition	23/12/2020	29/12/2020
Localisation	Isle-Sur-La-Sorgue	Levallois-Perret
Nombre de chambres	140	42
Durée du bail	12 ans	12 ans
Rendement Immobilier Initial (AEM)	5,52%	4,41%



## Quelques chiffres

État d'ouverture des hôtels



# La situation locative sur la période analysée\*

Taux d'occupation physique

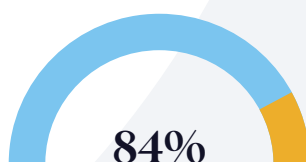
T4 2020



■ Taux d'occupation physique  
□ Taux de vacance

Taux d'occupation financier

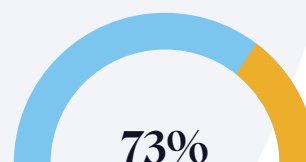
T4 2020



■ Taux d'occupation financier  
■ Franchises de loyer

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid

T4 2020



■ Taux de recouvrement  
■ Report de loyers et créances locatives

✎ Au 31 décembre 2020, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 17,0 ans. Cette durée résiduelle, calculée sur le patrimoine détenu en direct – en ce compris les acquisitions du mois de décembre, 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 4<sup>ème</sup> trimestre atteint 84% en raison des franchises de loyer accordées à plusieurs locataires.

✎ Le taux de recouvrement du 4<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 73% après prise en compte des mesures d'accompagnement accordées dans le cadre des négociations liées à la Covid-19.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

**17,0 ans**



Loyers encaissés HT sur le quatrième trimestre 2020

**1 721 720,1 €**

\*Hors participations.

## L'évolution du capital

	31/12/2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	Cumulé
Parts souscrites sur la période	174 720	35 931	8 878	3 417	799	223 745
Parts compensant les retraits	0	102	75	60	102	339
Collecte nette	174 720 000 €	35 839 200 €	8 810 500 €	3 363 000 €	707 200 €	223 439 900 €

✎ Malgré une baisse de la collecte observée sur le quatrième trimestre, le marché des parts de la SCPI fonctionne normalement sans aucun mouvement particulier remarquable depuis le début de la crise (taux de retrait cumulé sur l'année de 0,15% du nombre de parts souscrites).



# La distribution de revenus

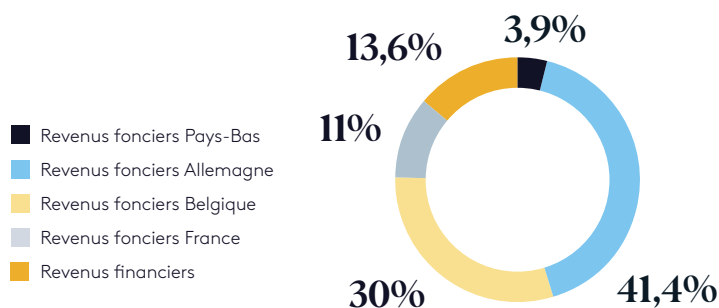
	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	Total 2020
Distribution trimestrielle*	7,50 €/part	3,75 €/part	6,24 €/part	6,24 €/part	23,73 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
- dont produits financiers	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	2,80 €/part	2,80 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,48 €/part	0,48 €/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	0,36 €/part	0,36 €/part
DVM de la période (annualisé)	3,00 %	1,50 %	2,50 %	2,50 %	2,37 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	8,86 €/part	4,74 €/part	7,23 €/part	7,23 €/part	28,06 €/part
DVM brut de la période (annualisé)	3,55 %	1,90 %	2,89 %	2,89 %	2,81 %

(1) Pour les personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, pour toute part en pleine jouissance sur le trimestre, 2,80€ sur les 6,24€ 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 dividendes versés.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*En euros par part en pleine jouissance.

## La répartition des revenus fonciers par pays



Sur l'année 2020, 86% des revenus de la SCPI et ses filiales sont des revenus fonciers et 14% sont des revenus financiers. 75% des revenus fonciers ont été 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 10

# 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

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante.

## 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°16-27 du 23 septembre 2016
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 Sordaillet, Gettyimages, Aream.



### Aream

Société par actions simplifiée  
au capital de 256 600 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.arem.com](http://www.arem.com)

### AMF :

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