



SCPI Aream Hôtels

N°2021/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2022

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



Madame, Monsieur,

Dans un contexte qui reste marqué par la gestion de la crise sanitaire, l'année 2021 a permis de confirmer le poids stratégique de l'industrie touristique ainsi que sa capacité de résilience et de rebond rapide et durable. Les actifs de la SCPI Aream Hôtels ont ainsi enregistré de bonnes performances depuis l'été 2021 permettant un taux de distribution annualisé de 3,64 % en hausse régulière sur l'année.

Le 4^{ème} trimestre 2021 a également été marqué par l'obtention du label ISR immobilier de la SCPI Aream Hôtels, preuve de la qualité de ses actifs et de son engagement continu en faveur d'un tourisme responsable et durable, que ce soit en termes d'emplois, de formation ou de préservation de l'environnement.

Ce label nous rappelle le rôle crucial que nous avons en tant qu'investisseurs d'améliorer la performance extra financière de nos actifs, tout en favorisant l'essor de l'économie réelle.

Nous sommes plus que jamais convaincus que l'investissement immobilier touristique est un levier essentiel de développement social et économique des territoires dans le respect de l'environnement.

Aream

Pascal Savary

Résumé de l'activité trimestrielle

La reprise du secteur hôtelier s'est confirmée au début du 4^{ème} trimestre avant d'être ralentie par la nouvelle vague épidémique et la reprise des mesures de restrictions sanitaires en décembre 2021. Cependant, la progression de la couverture vaccinale en Europe ainsi que la diminution de la dangerosité du nouveau variant Omicron semblent présager d'une reprise progressive de l'activité hôtelière.

Les actifs du portefeuille ayant une clientèle majoritairement internationale et affaire, situés en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique ont été impactés par les restrictions du mois de décembre 2021 (annulations des événements professionnels originellement planifiés, télétravail et couvre-feux dans certains pays). Au contraire, le MMV des Arcs a connu un très bon début de saison hivernale avec des performances similaires voire supérieures aux niveaux pré-covid.

Les mesures d'accompagnement accordées au cours du 4^{ème} trimestre sont en nette diminution et ne représentent plus que 4 % du loyer facturable au 4^{ème} trimestre 2021. A noter que le taux d'occupation financier dorénavant publié pour la SCPI Aream Hôtels correspond aux nouvelles exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses). Il s'élève donc à 100 % au 4^{ème} trimestre 2021, contre 96 % selon les anciennes modalités de calcul. Le taux de recouvrement des loyers s'améliore également et atteint 97 % (post-accords Covid).*

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 4^{ème} trimestre 2021 atteint 8,76 € par part, soit un Taux de Distribution équivalent de 3,64 %, un niveau en hausse par rapport au 3^{ème} trimestre 2021 qui traduit l'amélioration de la situation locative observée sur la période. Par ailleurs, cette distribution permet de consolider le niveau de réserve de la SCPI Aream Hôtels équivalent à 60 jours de résultat du 4^{ème} trimestre 2021.

*Chiffres en date du 20 janvier 2022.

CHIFFRES CLÉS



Distribution
4^{ème} trimestre 2021
8,76 €/part
(versement fin janvier 2022)



Taux de Distribution⁽²⁾
T4 2021 annualisé :
3,64 %



DVM⁽²⁾
T4 2021 annualisé :
3,50 %



19
Actifs



2 065
Chambres



1 Prise de
participation
financière



Durée résiduelle moyenne
ferme des baux⁽¹⁾
15,9 ans

	31/12/2020	31/12/2021
Prix de souscription ⁽⁵⁾	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait ⁽²⁾	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾	823,38 € ⁽⁴⁾	853,91 € ⁽⁴⁾
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	1 006,95 € ⁽⁴⁾	1 052,32 € ⁽⁴⁾
Nombre d'associés	2 688	2 792
Nombre de parts	223 406 parts	234 441 parts
Capital social	178 724 800 €	187 552 800 €
Capitalisation	223 439 900 €	232 751 100 €
Ratio d'endettement ⁽⁷⁾	28,47 %	25,99 %
Ratio Dettes et autres Engagements ⁽²⁾	32,17 %	28,96 %

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

825,81 €*

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

180,86 €*

*Valeur IFI tenant compte de l'immeuble MMV Mélézes à compter du 4^{ème} trimestre 2021.



Activité sociale et fiscale 4^{ème} trimestre 2021 :

7 décembre 2021 : le Conseil de Surveillance s'est réuni, a élu Cepral Participations en tant que nouveau président du Conseil de Surveillance et a présenté l'atterrissage de la SCPI à fin 2021 ainsi que les perspectives pour l'année 2022.

Taux d'occupation
physique de la période
4T 2021



Taux de recouvrement sur
loyers post-accords Covid
4T 2021



Taux d'occupation
financier ASPIM
4T 2021⁽⁷⁾



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

(1) Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au prochain renouvellement (pondérée en fonction du loyer facturable 2021), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur).

(2) Voir glossaire page 8.

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

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

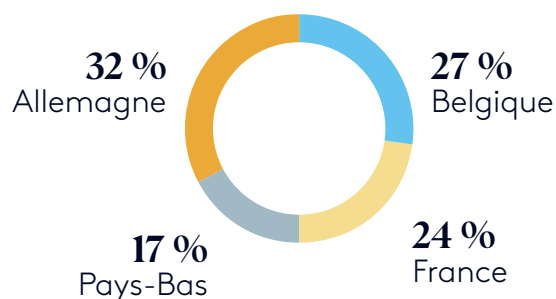
(5) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

(6) Valeurs au 31/12/2020 approuvées par l'Assemblée Générale du 22 juin 2021. Les valeurs au 31/12/2021 seront soumises à la validation de la prochaine Assemblée Générale.

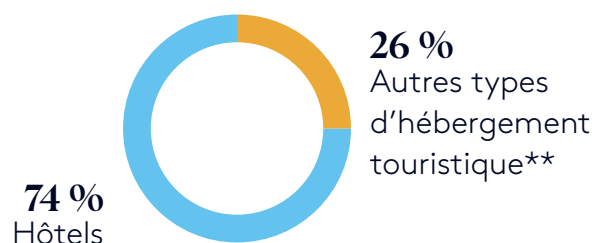
(7) Taux d'Occupation Financier ASPIM correspondant au loyer (y compris les indemnités compensatrices de loyers) divisé par la somme des loyers des locaux occupés et de la VLM des locaux vacants. A noter que le TOF correspondant au loyer facturé (diminué des franchises accordées aux locataires) divisé par le loyer contractuel s'élève à 96 % au T4 2021.

Le patrimoine*

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



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



*Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur hors droits d'acquisition, et incluent la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).

**Villages vacances et résidences de tourisme.

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

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



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

Ce label reconnaît l'engagement pris par les hébergements touristiques en France et à l'international vers un tourisme durable.

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention ⁽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			2 635	244 851 865 €

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

(2) Prix Acte en Main. La variation de +0,4 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2021 est expliquée par les décaissements des capex relatifs au Belambra Domaine de Mousquety et au B&B Amsterdam Zaandam. A noter que tous les capex relatifs à l'extension et à la rénovation du Belambra Domaine de Mousquety ont été décaissés au 31 décembre 2021.

PARTICIPATIONS DÉTENUES PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

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

ÉVÈNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 4^{ème} TRIMESTRE 2021

Acquisitions

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

Cessions

Néant.

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

Le 4^{ème} trimestre 2021 a été marqué par la finalisation des discussions concernant les mesures d'accompagnement accordées suite à la seconde vague de négociation (1^{er} semestre 2021).

Engagement en faveur du développement durable

La SCPI Aream Hôtels a obtenu le label ISR le 23 novembre 2021 suite à l'audit de certification de l'AFNOR ayant eu lieu en octobre 2021.



L'obtention de ce label confirme l'engagement de la SCPI Aream Hôtels dans une démarche d'investissement socialement responsable visant à améliorer les performances ESG de chacun des actifs de son portefeuille et en particulier :

OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

Pour contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local, la SCPI Aream Hôtels s'engage à :

- Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine ;
- Augmenter la part de son patrimoine labellisé via l'acquisition d'actifs labellisés ou pouvant l'être, et via la réalisation de travaux permettant l'obtention d'un label le cas échéant.

La SCPI Aream Hôtels entend également encourager les exploitants à obtenir des labels en faveur du tourisme durable.

OBJECTIF SOCIAL

La SCPI Aream Hôtels accorde une grande importance au confort de l'ensemble des clients et des salariés des actifs. Ainsi, la SCPI Aream Hôtels s'engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être tels que la mesure de la qualité de l'air intérieur, le développement de la mobilité douce et de l'électromobilité. Cette stratégie vise également à sensibiliser les parties-prenantes, en particulier les exploitants, sur les problématiques d'inclusion des personnes en situation de handicap et/ou d'insertion.

OBJECTIF DE GOUVERNANCE

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Aream Hôtels engage dans sa démarche ESG le locataire exploitant des actifs immobiliers du fonds, à la fois dans une démarche d'amélioration continue en prenant en compte ses attentes et ses besoins, mais aussi en l'impliquant dans une gestion vertueuse contribuant à réduire les incidences négatives sur l'environnement et en prolongeant la pérennité d'usage des actifs.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

La situation locative sur la période analysée*

Taux d'occupation physique

T4 2021



Taux d'occupation physique

Taux de vacance

Taux d'occupation financier**

T4 2021



Taux d'occupation financier ASPIM

Locaux vacants et non disponibles à la location

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid**

T4 2021



Taux de recouvrement

Report de loyers et créances locatives

✦ Au 31 décembre 2021, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 15,9 ans. Cette durée résiduelle, calculée sur le patrimoine détenu en direct, tient compte des prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur) obtenues dans le cadre des négociations liées à la Covid-19.

✦ Le taux d'occupation financier calculé selon les nouvelles exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses) s'élève à 100 % sur le 4^{ème} trimestre (contre 96 % selon l'ancienne méthode de calcul).

✦ Le taux de recouvrement du 4^{ème} trimestre s'élève à 97 % après prise en compte des mesures d'accompagnement accordées dans le cadre des négociations liées à la Covid-19 sur la période. Avant prise en compte des mesures d'accompagnement, le taux de recouvrement des loyers encaissés rapportés aux loyers prévus aux baux atteint 92 %.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

15,9 ans



Loyers encaissés HT sur le 4^{ème} trimestre 2021

3 181 190 €

*Hors participations.

** Taux en date du 20 janvier 2021.

L'évolution du capital

	31/12/2020	1T2021	2T2021 (*)	3T2021	4T2021	Cumulé
Parts souscrites sur la période	223 730	555	9 851	1 009	871	236 016
Parts compensant les retraits	339	405	139	173	519	1 575
Collecte nette	223 424 900 €	190 500 €	7 878 500 €	853 300 €	403 900 €	232 751 100 €

*Les parts souscrites comportent également les parts issues de l'augmentation de capital du 30 juin 2021 consécutive de la fusion des SCPI Aream Hôtels et Pierre Altitude décidée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2021 pour 9 237 parts.

La distribution de revenus

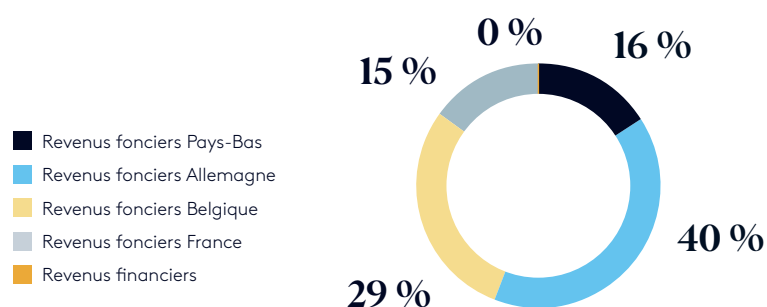
	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	Total 2021
Distribution trimestrielle*	5,01 €/part	5,01 €/part	6,24 €/part	8,76 €/part	25,02 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
- dont produits financiers	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
DVM de la période (annualisé) ⁽¹⁾	2,00 %	2,00 %	2,50 %	3,50 %	2,50 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	5,20 €/part	5,20 €/part	6,42 €/part	9,10 €/part	26,42 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé)	2,08 %	2,08 %	2,57 %	3,64 %	2,64 %

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 4^{ème} trimestre 2021, 85 % des revenus fonciers proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

POUR RAPPEL :

Imposition revenus fonciers en Allemagne : conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne, les revenus fonciers de source allemande sont imposables en Allemagne. Ils sont également imposables en France, sans que l'impôt allemand ne soit déductible. Pour éliminer la double imposition résultant de cette situation, la France octroie toutefois un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Imposition revenus fonciers aux Pays-Bas et en Belgique : conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas, et entre la France et la Belgique, les revenus fonciers en provenance de ces pays sont exonérés d'impôt en France mais sont néanmoins pris en compte pour la détermination de votre taux effectif d'imposition.

Imposition revenus financiers : cf. page 9

Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 480 000 000 euros.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 5 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 euros et inclut une commission de souscription de 10 % HT, soit 12 % TTC.

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4^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.

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