



# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020

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



*Madame, Monsieur,*

L'industrie touristique a fait preuve de résilience en affichant, pour la période estivale, métropoles mises à part, des chiffres satisfaisants. Ces indices de reprise nous ont permis de réaffirmer en septembre notre confiance dans cette économie vitale pour nos territoires.

Plusieurs gouvernements européens ont été contraints d'imposer un nouveau confinement pour freiner cette seconde vague de l'épidémie, tant redoutée, et qui va affaiblir un peu plus les entreprises de nombreux secteurs, et particulièrement le tourisme.

Dans le même temps les pouvoirs publics du plus gros marché émetteur mondial, États et Régions, mettent aussi tout en oeuvre, particulièrement en France, pour soutenir et accompagner au mieux les acteurs de ce tissu économique complexe et interdépendant. De plus, si l'annonce récente de la découverte d'un vaccin efficace se confirme, elle nous permettrait d'avoir une vision plus précise sur la reprise d'activité. ● ● ●



## Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2020  
Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2020



...

Les semaines et les mois qui viennent exigent de notre part une vigilance accrue, une attention quasi quotidienne aux performances et aux comportements des marchés et des segments en capacité de résilience. Certains l'ont d'ailleurs déjà prouvé.

De nombreux entrepreneurs innovants de l'hébergement, de la restauration ou des mobilités réagissent et parviennent même à recréer de la valeur en repensant leurs offres servicielles, digitales, et bien sûr sanitaires. La très forte progression des réservations directes, au détriment des plateformes, doit leur permettre de mieux connaître et satisfaire leurs clients, de renforcer leurs datas et d'améliorer les marges d'exploitation.

Nous sommes attentifs à l'offre qui reste disponible sous confinement, qui cherche à s'adapter en maintenant une activité coûte que coûte, même très réduite, car elle constitue peut-être un laboratoire en vraie grandeur du tourisme de demain.

Nous sommes bien sûr également aux côtés de ceux qui ont été contraints de fermer et de mettre entre parenthèses leur activité, car il faudra les accompagner en anticipant la reprise et en construisant la relance.

Les équipes d'Aream recueillent des chiffres, des données, examinent des tendances et alimentent de fait une plateforme d'intelligence économique sectorielle de plus en plus pertinente.

La capacité d'analyse que nous avons su développer avec vous, avec constance, quels que soient les cycles et les courbes de notre histoire commune, est en premier lieu à votre disposition. Et nos spécialistes et les compétences qui sont venues renforcer Aream vous les doivent bien.

*Pascal Savary*

# Résumé de l'activité trimestrielle

L'activité touristique de l'été en Europe a démontré la résilience du secteur avec une fréquentation touristique quasiment au niveau de 2019, notamment sur le segment « loisirs » en France, en Allemagne et aux Pays-Bas.

Tant en France qu'à l'étranger, de nombreux protocoles ont été signés avec les locataires pour négocier des délais de paiement et, à titre exceptionnel pour certains preneurs, des franchises en contrepartie d'instauration de clause de retour à meilleure fortune et d'extension de la durée des baux.

Le pourcentage de recouvrement des loyers s'élève à fin septembre à 55%\* pour le deuxième trimestre et à 61%\* pour le 3<sup>ème</sup> trimestre. 12 protocoles ont été signés ou sont en cours de signature et 2 sont en négociation avec les différents preneurs.

Dans le cadre de ces négociations [hors franchises prévues dans les baux avant crise], les mesures d'accompagnement accordées représentent 10,6% des loyers annuels 2020 initiaux, 4,6% au titre de franchises et 6,0% au titre de reports de loyers.

Le montant d'acompte distribué au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 atteint 6,24 € par part, soit un DVM annuel équivalent de 2,50 %.

Dans un contexte de rebond de l'épidémie et d'incertitudes sur la durée des mesures de confinement en Europe et leur impact sur l'activité des exploitants, le niveau de distribution annuelle ne pourra être déterminé qu'à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre.

L'activité de recherche d'investissements s'est poursuivie tout au long du trimestre et des nouveaux projets d'investissement devraient se concrétiser au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 et du 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

\* Avant prise en compte des mesures d'accompagnement accordées.

	31/12/2019	30/09/2020
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 reconstitution <sup>(4)</sup>	854,24 € <sup>(6)</sup>	854,24 € <sup>(6)</sup>
Valeur de réalisation <sup>(4)</sup>	1 057,40 € <sup>(6)</sup>	1 057,40 € <sup>(6)</sup>
Nombre d'associés	1 777	2 551
Nombre de parts	174 725 parts	222 705 parts
Capital social	139 780 000 €	178 163 200 €
Capitalisation	174 725 000 €	222 727 700 €
Ratio d'endettement <sup>(7)</sup>	28,13%	28,89%

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2020)

800,60 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2020)

53,05 €



## Activité sociale :

Un Conseil de Surveillance se tiendra le 19 novembre 2020.

## CHIFFRES CLÉS



Distribution  
3<sup>ème</sup> trimestre 2020  
**6,24 €/part**  
(versement fin octobre 2020)



Durée résiduelle  
moyenne ferme  
des baux<sup>(3)</sup>  
**17,5 ans**



DVM<sup>(1)</sup>  
T3 2020 annualisé :  
**2,50 %**



DVM brut<sup>(2)</sup>  
T3 2020 annualisé :  
**2,89 %**



**1 598**  
chambres



**15 Actifs**



**1** Prise de participation  
financière

Taux d'occupation  
financier de la période



Taux d'occupation  
physique 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) Valeur estimée 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 les Pays-Bas, la France, l'Allemagne, et la Belgique au 30 septembre 2020.



\* La répartition géographique ci-contre est exprimée en pourcentage de la valeur hors droits d'acquisition.

## PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Immeuble	Type d'actif	Détention	Enseigne	Nombre de chambres	Nombre d'étoiles	Date d'acquisition	Prix <sup>(2)</sup> d'acquisition	Rendement immobilier initial <sup>(3)</sup>
	Hampton by Hilton Amsterdam Airport	Hôtel	I	Hampton by Hilton	181	★★★	09/06/2017	16 634 162 €	5,37 %
	Mercure Niort Marais Poitevin	Hôtel	D	Mercure	99	★★★★	21/07/2017	6 290 000 €	7,39 %
	Hôtel de l'Estérel	Hôtel	D	Pierre & Vacances	64	★★★	01/10/2018	6 966 868 €	6,10 %
	Ibis Styles Francfort Offenbach	Hôtel	I	Ibis Styles	131	★★★	05/01/2018	10 578 000 €	5,64 %
	Park Inn by Radisson Gottingen	Hôtel	I	Park Inn by Radisson	114	★★★★	28/07/2018	9 030 000 €	6,26 %
	Park Inn by Radisson Nuremberg	Hôtel	I	Park Inn by Radisson	148	★★★	11/12/2018	24 322 500 €	5,41 %
	Center Parcs Nordseekuste	Hôtel	I	Center Parcs	78	★★★	10/10/2019	11 837 700 €	6,19 %
	B&B Stuttgart Airport Messe	Hôtel	I	B&B Hotels	101	★★★	18/12/2019	10 606 050 €	4,66 %
	NH Erlangen	Hôtel	I	NH Hotels	138	★★★★	29/04/2020	17 342 000 €	5,33%
	Ecu Hôtel Genk	Hôtel	I	Different Hotels	51	★★★	14/06/2019	2 596 000 €	7,27 %
	Carbon Hôtel Genk	Hôtel	I	Different Hotels	60	★★★★	14/06/2019	6 769 400 €	7,27 %
	Eburon Hôtel Tongres	Hôtel	I	Different Hotels	52	★★★★	14/06/2019	4 950 000 €	7,27 %
	Eurotel Hôtel Lanaken	Hôtel	I	Different Hotels	79	★★★★	14/06/2019	4 340 600 €	7,27 %
	Eurotel Martin's Bruges	Hôtel	I	Martin's Hotels	199	★★★	14/06/2019	30 809 900 €	5,01 %
	Eurotel Martin's Klooster	Hôtel	I	Martin's Hotels	103	★★★★	14/06/2019	23 398 100 €	5,89 %
Totaux					1 598			186 471 280 €	

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I) (2) Prix Acte en Main (3) Rendement immobilier initial (= Loyer / 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 €

## ÉVÈNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020

### Acquisitions

La SCPI Aream Hôtels a signé un protocole d'accord en septembre 2020 pour l'acquisition d'une résidence hôtelière à Levallois-Perret.

- La résidence hôtelière de 42 appartements bénéficie d'un emplacement privilégié dans un immeuble neuf, proche de nombreux bureaux et des transports en commun. L'actif sera pris à bail par le Groupe Néméa, preneur de premier rang bénéficiant d'une renommée nationale auprès d'une clientèle domestique affaires et loisirs.
- La signature d'une promesse de vente est prévue avant fin novembre 2020. La signature définitive et l'ouverture de la résidence devraient être effectives d'ici fin 2020.

Par ailleurs, la SCPI étudie plusieurs projets sur le segment loisir qui permettraient de poursuivre la diversification du portefeuille (montagne, littoral, résidences, villages clubs). Au cours des derniers mois, l'offre à destination de la clientèle loisir a démontré sa résilience notamment grâce à la demande des marchés domestiques en Europe.

### Cessions

Néant.

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

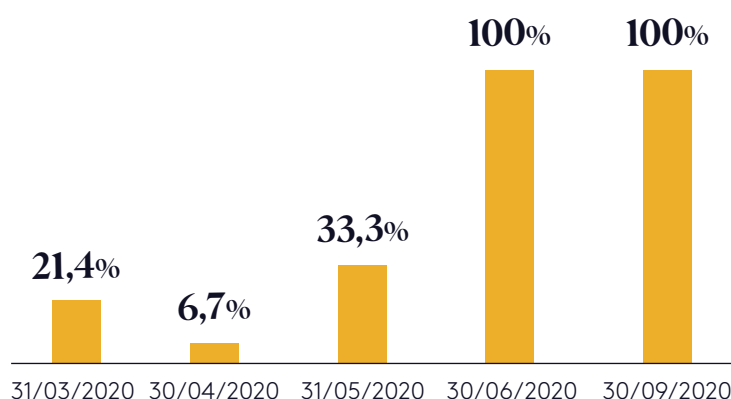
Au niveau européen, les mois d'été ont été marqués par une dynamique de reprise portée par les destinations de vacances et plus particulièrement les hôtels des littoraux qui ont bénéficié de la présence de la clientèle domestique et frontalière. L'activité des grandes métropoles européennes, plus exposées aux clientèles internationales ou d'affaires, peine à redémarrer.

Dans ce contexte, tous les actifs de la SCPI Aream Hôtels avaient rouvert leurs portes au 30 juin 2020. Les résultats opérationnels depuis les réouvertures restent contrastés selon les typologies d'actifs et les territoires.

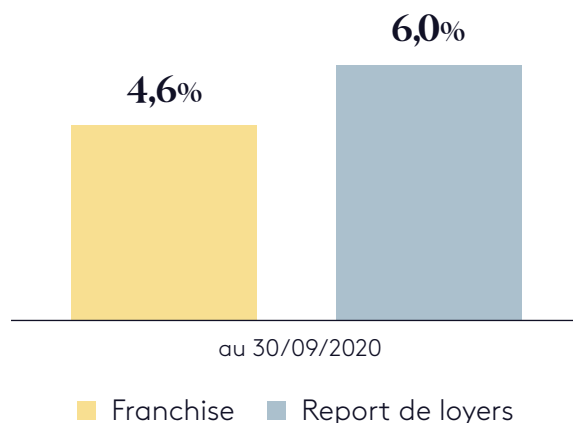
- Les perspectives d'activité pour la fin de l'année 2020 ainsi que pour l'année 2021 demeurent incertaines, liées à l'évolution de la pandémie de Covid-19 et aux mesures gouvernementales qui en découlent.
- Afin d'assurer la pérennité de l'activité des exploitants de la SCPI Aream Hôtels et de sécuriser des revenus locatifs sur le long terme, les équipes ATREAM communiquent régulièrement avec les preneurs à bail. Selon l'évolution du contexte sanitaire et des dynamiques locales, des mesures d'accompagnement, seront à nouveau étudiées au cas par cas.

## Quelques chiffres

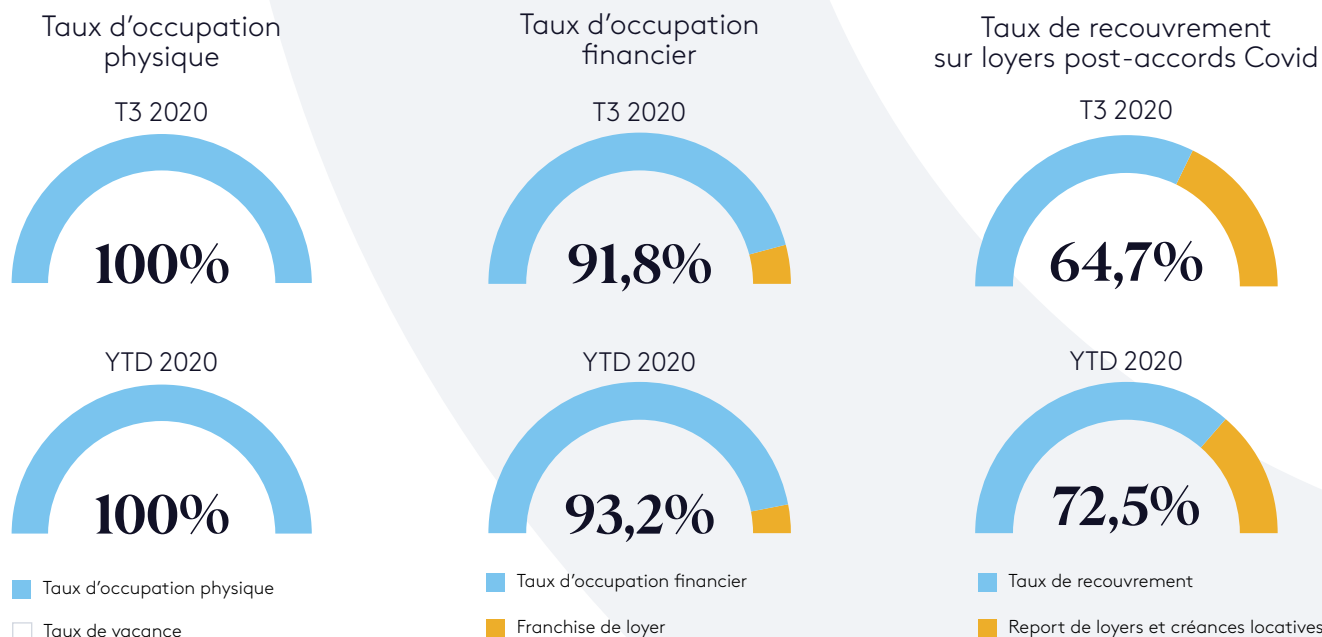
État d'ouverture des hôtels



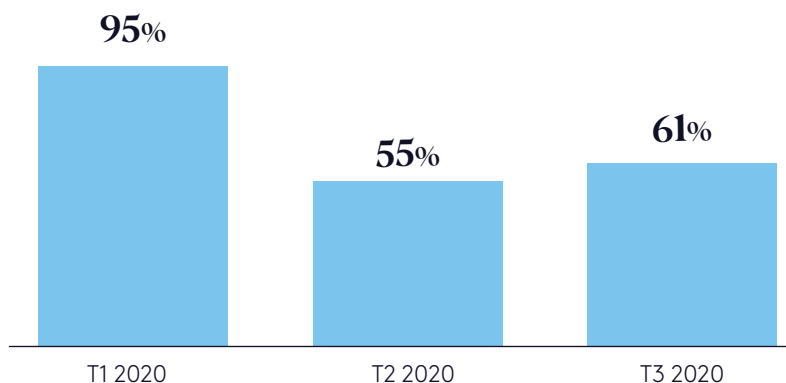
Pourcentage des mesures d'accompagnement liées au Covid-19 sur loyer 2020



# La situation locative sur la période analysée\*



Taux de recouvrement sur loyers contractuels



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

**17,5 ans**



Loyers encaissés HT sur le troisième trimestre 2020

**1 670 809,5 €**

- Au 30 septembre 2020, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 17,5 ans. Cette durée résiduelle tient compte des prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur) obtenues dans le cadre des négociations d'accompagnement liées au Covid-19. Le taux d'occupation financier sur le 3<sup>ème</sup> trimestre atteint 91,8% en raison des franchises de loyer accordées à plusieurs locataires.
- Le taux de recouvrement de la période du T3 2020 s'élève à 64,7% après prise en compte des mesures d'accompagnements accordées dans le cadre des négociations Covid-19. Les mesures accordées ont porté sur des reports et des franchises de loyer ponctuelles. Le taux de recouvrement cumulé au 30 septembre atteint 72,5% (hors participations).

\* Hors participations.

# L'évolution du capital

	31/12/2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	Cumulé
Parts souscrites sur la période	174 725	35 921	8 878	3 417	-	222 941
Parts compensant les retraits	0	102	75	60	-	237
Collecte nette	174 725 000 €	35 829 200 €	8 810 500 €	3 363 000 €	-	222 727 700 €

✎ 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 0,1% du nombre de parts souscrites).

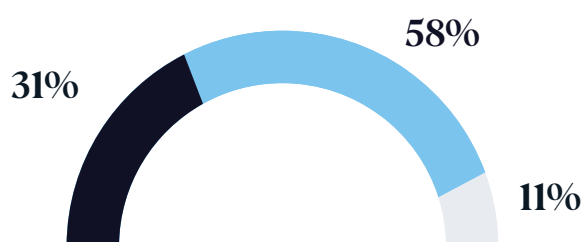
## La distribution de revenus

	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	Total 2020
Distribution trimestrielle*	7,50 €/part	3,75 €/part	6,24 €/part	-	17,49 €/part
DVM de la période (annualisé)	3,00 %	1,50 %	2,50 %	-	1,75 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	8,86 €/part	4,74 €/part	7,23 €/part	-	20,83 €/part
DVM brut de la période (annualisé)	3,55 %	1,90 %	2,89 %	-	2,08 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* En euros par part en pleine jouissance.

## La répartition des revenus fonciers par pays



■ Allemagne ■ Belgique  
■ France ■ Pays-Bas 0%

✎ Au troisième trimestre 2020, 89% des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

### POUR RAPPEL :

**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.

**Aux Pays-Bas et en Belgique :** conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas 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.



# 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 de visa AMF	SCPI N°16-27 du 23 septembre 2016
Durée de la détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statutaire	480 000 000 €
Évaluateur 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.



#### Atream

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@atream.com

#### Site Internet :

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

#### AMF :

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