



# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2022

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

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



## Madame, Monsieur,

L'été 2022 a été un marqueur de la reprise de l'activité hôtelière observée depuis le début de l'année, le secteur a affiché d'excellents résultats avec une forte demande répercutée dans le RevPar qui bondit de 14 %\* en Europe et de 21 %\* en France en août 2022 vs. 2019. Ces performances de RevPar sont notamment portées par la hausse du prix moyen en juillet-août 2022 de 26 %\* en Europe et 31 %\* en France vs. 2019.

L'ensemble des actifs de la SCPI Aream Hôtels a enregistré de bonnes performances. Cela permet à la SCPI de poursuivre la dynamique déjà enregistrée au 1<sup>er</sup> semestre et de distribuer 12,49 € brut par part ce trimestre, soit un taux de distribution de 5,00 % réalisé sur la base de 79 % de revenus étrangers.

La SCPI présente un taux d'occupation de 100 % avec des baux aux loyers fixes indexés avec une durée ferme résiduelle de 14,9 ans. Cela représente un véritable atout dans le contexte actuel inflationniste.

La SCPI poursuit également sa stratégie d'investissement en France et en Europe afin d'assurer la diversification de son portefeuille et optimiser les rendements. Deux projets sont à l'étude et devraient se réaliser d'ici la fin de l'année.

*Martin Jacquesson*

Directeur Général Adjoint d'Aream

\*MKG Consulting

Aream



VICTOIRES  
DE LA  
PIERRE-PAPIER  
2022



SCPI AREAM HÔTELS

MEILLEURE SCPI SPÉCIALISÉE



# Résumé de l'activité trimestrielle

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, les performances du secteur de l'hôtellerie ont dépassé les niveaux d'avant crise sanitaire, avec une croissance moyenne du RevPar en Europe de +14 %\* en juillet-août 2022 par rapport à 2019. Cette forte reprise de l'activité du secteur a été portée par une clientèle loisirs domestique individuelle ainsi que le retour des groupes et de la clientèle internationale. A noter que l'absence de la clientèle russe et chinoise a été compensée par le retour de la clientèle américaine, bénéficiant notamment d'un taux de change favorable.

Ainsi, la SCPI Aream Hôtels affiche un taux de recouvrement des loyers de près de 98 %\*\* au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 et un taux d'occupation financier de 100 %.

Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 a également été marqué par un changement de locataire pour l'actif situé à Frankfurt Offenbach (anciennement opéré par un franchisé Accor avec une enseigne Ibis Styles). Le groupe B&B, opérateur hôtelier de premier plan, a signé un bail d'une durée ferme de 20 ans, avec une prise d'effet le 1<sup>er</sup> août 2022. La qualité de signature du locataire et les conditions du nouveau bail devraient engendrer une augmentation de la valeur de l'actif lors de la campagne de valorisation de décembre 2022. A noter que cet actif représente 3 %\*\*\* du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 atteint 12,49 € par part, soit un taux de distribution de 5,00 % quasi équivalent au 2<sup>ème</sup> trimestre qui traduit une stabilité de l'activité hôtelière.

\*Données MKG Consulting.

\*\*Chiffres en date du 06 octobre 2022.

\*\*\*Pourcentage exprimé en fonction de la surface des actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels, hors Center Parcs De Eemhof.

	31/12/2021	30/09/2022
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>	854,35 € <sup>(5)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	1 052,85 € <sup>(5)</sup>	1 052,85 € <sup>(5)</sup>
Nombre d'associés	2 795	2 884
Nombre de parts	234 441 parts	249 824 parts
Capital social	187 552 800 €	199 859 200 €
Capitalisation	232 751 100 €	248 216 300 €
Ratio d'endettement <sup>(4)</sup>	25,99 %	29,24 %
Ratio Dettes et autres Engagements <sup>(1)</sup>	28,96 %	28,47 %
TRI 5 ans	1,74 %	-

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 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 :** Pas de réunion au 3<sup>ème</sup> trimestre.

**Activité sociale future :**

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

## CHIFFRES CLÉS



Distribution brute  
3<sup>ème</sup> trimestre 2022 :  
**12,49 €/part**  
(versement fin octobre 2022)



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
T3 2022 annualisé :  
**5,00 %**



**19**  
Actifs



**2 065**  
Chambres



**1** Prise de  
participation  
financière



Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux<sup>(5)</sup>  
**14,9 ans**

Taux d'occupation  
physique de la période  
T3 2022



Taux de recouvrement sur  
loyers post-accords Covid  
T3 2022



Taux d'occupation  
financier ASPIM  
T3 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).

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

(5) Valeurs au 31/12/2021 approuvées 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 %.

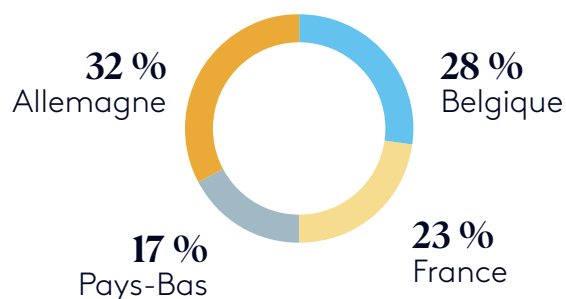
(7) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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



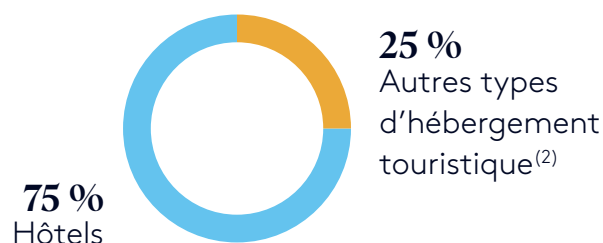
**LE PLUS :** Accès simple et rapide à vos informations sur votre **Espace sécurisé.** Rendez-vous sur le site extranet :  
**extranet.atream.com**

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

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



Les hôtels représentent 75 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.



(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.

Les actifs sont exploités sous **12** enseignes<sup>(3)</sup> de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.

Dans le cadre du Label ISR et conformément au plan d'actions, **100 % des locataires** ont assisté à au moins un Comité Vert depuis le début de l'année. Les Comités Verts sont des réunions d'échange entre les locataires et les bailleurs sur des problématiques environnementales et sociales.

(3) Pierre & Vacances, Mercure, Nemea, MMV, Center Parcs, B&B, NH, Hampton by Hilton, Belambra, Different Hotels, Park Inn by Radisson, Martin's Hotels

## 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 €
	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 €
<b>Totaux</b>	<b>19</b>			<b>2 065</b>	<b>244 851 865 €</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 3<sup>ÈME</sup> 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.

### Faits marquants du trimestre

L'actif situé à Frankfurt Offenbach, anciennement opéré par un franchisé Accor sous enseigne Ibis Style, a fait l'objet d'un changement de locataire. Le groupe B&B a en effet signé un bail d'une durée ferme de 20 ans, avec une prise d'effet le 1<sup>er</sup> août 2022.

Le bail signé par B&B présente une durée résiduelle au 30 septembre 2022 supérieure de 5 ans par rapport au bail précédent et un loyer annuel supérieur à partir de 2024. Les caractéristiques du nouveau bail et la signature du nouveau locataire devrait engendrer une augmentation de la valeur de l'actif lors de la campagne de valorisation au 31 décembre 2022.

### Été 2022 : retour à des performances pré covid<sup>(1)</sup>

Malgré un contexte difficile (épisodes caniculaires, crises géopolitiques et économiques, pénurie de personnel), le secteur de l'hôtellerie en Europe a dépassé les performances d'avant crise sanitaire avec un RevPar de 87 € en juillet-août 2022, soit une croissance de +14 % par rapport à la même période en 2019. Cette reprise est portée par la clientèle loisirs, domestique et internationale, avec notamment le retour de la clientèle américaine grâce à un taux de change favorable.

La France se démarque sur la période estivale 2022, avec un RevPar de 88 €, soit une augmentation de 21 % par rapport à 2019. Cette reprise a été portée par une forte augmentation du prix moyen (+31 % par rapport à 2019) en réponse à la forte tension sur la demande estivale (clientèle loisirs domestique et internationale).

A l'instar de la France, l'Allemagne et la Belgique dépassent les performances hôtelières de 2019 en juillet-août 2022 avec un RevPar en hausse de 8 % et 10 % par rapport à juillet-août 2019 (RevPar moyens de 65 € et 74 € respectivement sur la période). En Allemagne, le retour de la clientèle internationale a permis aux opérateurs de proposer un prix moyen élevé (à 96 € en juillet-août, soit 20 % d'augmentation par rapport à 2019).

Enfin, le secteur de l'hôtellerie aux Pays-Bas a également pu atteindre des niveaux de performances supérieurs à 2019 avec un RevPar supérieur de 3 % en juillet-août 2022 (vs. 2019).

Cette tendance devrait se confirmer en septembre octobre 2022 grâce notamment aux séminaires et aux grands événements professionnels organisés en Europe.

### L'impact de la conjoncture sur le tourisme

Tandis que la demande de la clientèle individuelle et groupe demeure forte en Europe, plusieurs facteurs de risques sont identifiés :

- Le conflit en Ukraine ainsi que les mesures prises à l'encontre de la Russie engendrent l'absence de la clientèle russe en Europe.
- L'augmentation des coûts énergétiques va entraîner une hausse des charges d'exploitation pour l'hôtellerie, qui sera répercutée dans le prix moyen (PM).
- Enfin, le climat social de la fin d'année 2022 sera également surveillé en France et en Europe.

L'impact de ces facteurs sur le taux d'occupation de l'industrie touristique, et plus spécifiquement l'activité de la SCPI Aream Hôtels, sera suivi avec attention.

(1) Données : MKG Consulting, société de gestion

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

## Taux d'occupation physique

T3 2022



■ Taux d'occupation physique  
□ Taux de vacance

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

T3 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>

T3 2022



■ Taux de recouvrement  
■ Report de loyers et créances locatives

- Au 30 septembre 2022, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 14,9 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 nouvelles exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses) s'élève à 100 % sur le 3<sup>ème</sup> trimestre (contre 96 % selon l'ancienne méthode de calcul).
- Le taux de recouvrement du 3<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 98,2 % 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

**14,9 ans<sup>(4)</sup>**



Loyers encaissés HT sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

**3 429 701 €**

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 6 octobre 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) et le changement de locataire de l'actif d'Offenbach (signature d'un nouveau bail à durée ferme de 20 ans).

## L'évolution du capital

	31/12/2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Cumulé
Parts souscrites sur la période	236 016	517	1 045	14 643	-	252 221
Parts compensant les retraits	1 575	437	235	150	-	2 397
Collecte nette	232 751 100 €	123 700 €	833 500 €	14 508 000 €	-	248 216 300 €

# La distribution de revenus

	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Total 2022
Distribution trimestrielle*	11,25 €/part	11,61 €/part	11,58 €/part	-	34,44 €/part
- dont plus value	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
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	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
DVM de la période (annualisé) <sup>(1)</sup>	4,50 %	4,64 %	4,63 %	-	4,59 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	11,96 €/part	12,55 €/part	12,49 €/part	-	37,00 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé) <sup>(2)</sup>	4,78 %	5,02 %	5,00 %	-	4,93 %

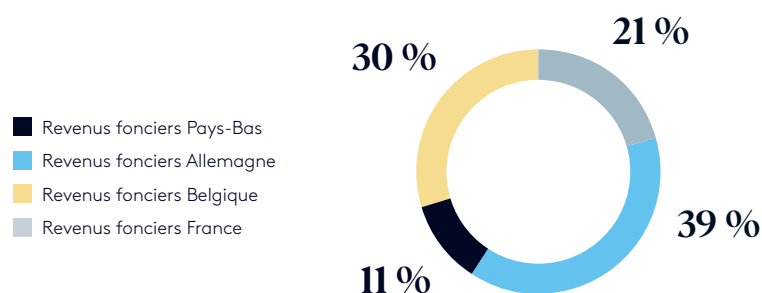
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*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.

(2) 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 1000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2022).

## La répartition des revenus fonciers par pays



Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, 79 % 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.**



# 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 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 1er 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. . A noter, l'assemblée générale mixte du 22 juin 2021 a approuvé la fusion de la SCPI Pierre Altitude (entité absorbée) et de la SCPI Aream Hôtels (entité absorbante).

## **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)	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 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)

Crédits photos : Patrick Sordollet, GettyImages, Aream.