

# SCPI Atream Hôtels

N°2018/2



Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2018

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2018



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### / LES CHIFFRES CLÉS



Distribution  
2<sup>e</sup> trimestre 2018  
**11,01€/part**  
(Versement fin juillet 2018)



**4,80%**  
de rendement  
en 2017

Nous prévoyons de verser 11,01 euros par part en jouissance au titre des deux premiers acomptes trimestriels 2018 et d'ajuster les suivants en fonction des résultats constatés aux 30 septembre et 31 décembre 2018 et des prévisions pour l'année suivante.

	31/12/2017	30/06/218
Prix de souscription <sup>(2)</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>	849,76 € <sup>(3)</sup>	849,76 € <sup>(3)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	995,33 € <sup>(3)</sup>	995,33 € <sup>(3)</sup>
Nombre d'associés	165	327
Nombre de parts	33 247	46 157
Capital social	26 197 000 €	36 925 600 €
Capitalisation	33 247 000 €	46 157 000 €
Ratio d'endettement <sup>(4)</sup>	36,5%	36,4%

Valeur IFI - Résident (01/01/2018)	498,90 €
Valeur IFI - Non Résident (01/01/2018)	146,65 €



Taux d'occupation  
physique



Durée résiduelle  
moyenne des baux<sup>(5)</sup>

**16,1 ans**

(1) Voir glossaire page 3.

(2) Dont commission de souscription égale à 10% HT.

(3) Valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2017 approuvées à par l'Assemblée générale du 28 juin 2018.

(4) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers.

(5) Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au prochain renouvellement.

Atream Hôtels est une SCPI à capital variable de type thématique visant à détenir exclusivement des actifs immobiliers situés en France et dans d'autres pays de la zone euro principalement dans le secteur hôtelier (murs d'hôtels et résidences de tourisme).

Chers Associés,

À mi-année, le marché hôtelier européen continue d'enregistrer des performances en hausse (RevPAR\* +3,8%), porté notamment par une hausse des prix moyens de +2,5%. Les niveaux d'occupation excèdent la barre des 70,0% (global Europe à fin juin : 70,3%), en hausse de +0,9 pts.

En France, en dépit des mois d'avril et de mai marqués par des mouvements sociaux nationaux, les performances du marché hôtelier ont continué de progresser sur le 2<sup>e</sup> trimestre, portant le taux d'occupation national à 67,0% (+1,5 pts) et les prix moyens à 91,30 euros (+3,9%). La hausse du RevPAR enregistrée au mois de juin 2018 (+6,3%) constitue ainsi la 12<sup>e</sup> hausse mensuelle consécutive des RevPAR et permet au chiffre d'affaires du marché hôtelier français de progresser de +6,2% depuis le début de l'année.

En Europe du Nord et Centrale, les Pays-Bas continuent notamment de bénéficier de la hausse du nombre d'arrivées internationales : à fin juin 2018, le taux d'occupation national atteint 77,6%, en hausse de +2,2 pts, soit le niveau le plus élevé en Europe.

L'Allemagne enregistre également une progression de son RevPAR de +1,2%, malgré un calendrier évènementiel défavorable.

Les indicateurs hôteliers de l'Europe du Sud à la fin du 2<sup>nd</sup> trimestre 2018 sont en progression, notamment soutenus par les performances du Portugal et de l'Italie (RevPAR en hausse de respectivement +8,3% et +3,4% à fin juin).

Avec un total de 1,2 milliards d'euros au premier trimestre 2018, en ligne avec les deux derniers trimestres de l'année 2017, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise confirme l'attrait de ce type de placement immobilier. Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) moyen du premier trimestre 2018 s'élève à 4,41% en léger repli par rapport à l'année 2017 (4,43%).

La SCPI Atream Hôtels a porté sa capitalisation de 40,9 à 46,2 millions d'euros au cours du deuxième trimestre 2018.

Atream Hôtels versera un acompte de 11,01 euros par part en pleine jouissance à la fin du mois de juillet 2018 au titre de son activité du 2<sup>e</sup> trimestre.

Dans ce contexte immobilier hôtelier favorable, les équipes d'Atream poursuivent la mise en œuvre de la politique d'investissement et se sont fixées l'objectif de réaliser 2 à 3 nouvelles acquisitions d'ici la fin de l'année.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY**

Président d'Atream

**Grégory SOPPELSA**

Directeur Général d'Atream

Sources de données chiffrées : MKG Hit Report Europe 06/2018.

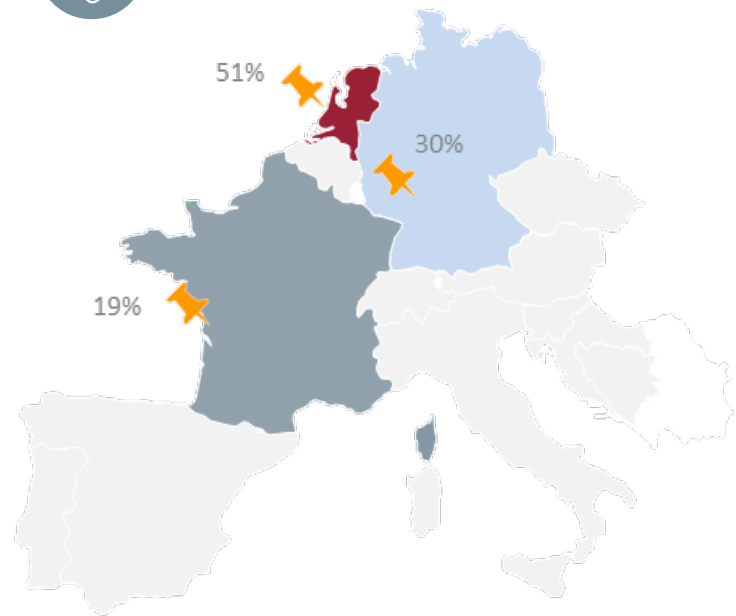
\* Voir glossaire page 3.

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



## / LE PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est réparti sur la France l'Allemagne et les Pays-Bas au 30 juin 2018.



Adresse	Type d'actif	Détention <sup>(1)</sup>	Enseigne	Nombre d'étoiles	Nombre de chambres	A / PA / E <sup>(2)</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition <sup>(3)</sup>	Rendement immobilier initial <sup>(4)</sup>
Nepunus straat 1 2132 JA Hoofddorp Pays-Bas	Hôtel	I	Hampton by Hilton	***	181	A	09/06/2017	16 634 162 €	5,37%
27 rue de la Terraudière 79000 Niort	Hôtel	D	Mercure	****	99	A	21/07/2017	6 290 000 €	7,39%
Kaiserleistrasse 4 63067 Offenbach am Main	Hôtel	I	Ibis Styles	***	131	A	05/01/2018	10 578 000 €	5,64%
<b>TOTAUX</b>					<b>411</b>			<b>33 502 162 €</b>	

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I) (2) Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) / Exclusivité (E) (3) Prix Acte en Main (4) Rendement immobilier Acte en Main

### Évènements survenus au cours du 2<sup>nd</sup> trimestre 2018

■ **Acquisitions** : Signature le 24 avril 2018 de la promesse de vente des murs de l'hôtel Park Inn by Radisson Göttingen, hôtel 4 étoiles de 114 chambres situé à Göttingen, pour un montant acte en main (AEM) de 9,03 M€ pris à bail pour une durée ferme résiduelle de 15 ans. Le transfert économique de propriété permettant l'entrée en jouissance des loyers sera réalisé avant la fin du mois de juillet.

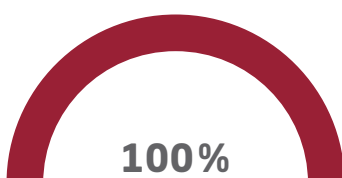
■ **Cessions** : Néant.

### Évènements survenus depuis le 30 juin 2018 : Néant.

## / SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



Taux d'occupation financier\*



■ Taux d'occupation ■ Franchise de loyer □ Taux de vacance



Taux d'occupation physique



■ Taux d'occupation □ Taux de vacance



Durée ferme résiduelle moyenne des baux

**16,1 ans**



Loyers encaissés HT sur la période

**512 260 €**

## / ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2017	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	Cumulé
Parts souscrites sur la période	33 247	7 656	5 254			46 157
Parts compensant les retraits	0	0	0			0
Collecte brute	33 247 000 €	7 656 000 €	5 254 000 €			46 157 000 €

**Commentaire :** Au 30 juin 2018, aucune part n'est en attente de retrait.

## / DISTRIBUTION DE REVENUS

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre (Prévisionnel)	4 <sup>e</sup> trimestre	2018
Distribution trimestrielle*	11,01 € / part	11,01 € / part	11,01 € / part	-	33,03 € / part

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* En euros par part en pleine jouissance.

## / ACTUALITÉ SOCIALE

- Le 17 mai 2018, l'Assemblée Générale Extraordinaire a approuvé l'augmentation du capital social maximum, initialement de 40 000 000 euros, à 200 000 000 euros.
- Le 7 juin 2018, le Conseil de Surveillance s'est réuni dans le but d'examiner les comptes sociaux annuels de la société.
- L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI s'est tenue le 28 juin 2018. Elle a approuvé les comptes et le rapport de gestion annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ainsi que les valeurs de parts au 31 décembre 2017.
- Suite aux décisions prises lors des deux Assemblées Générales du 17 mai et du 28 juin 2018, les Statuts et la Note d'Informations de la SCPI ont été mis à jour.

## / DÉMEMBREMENT DE LA SCPI

À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018, il sera possible de souscrire des parts d'Atream Hôtels en démembrement.

Pour rappel, le démembrement de propriété consiste à subdiviser la pleine propriété des parts entre nue-propriété et usufruit pour une durée comprise entre 5 et 15 ans. Ce partage s'effectue selon une clé de répartition qui détermine la valeur de chacun des droits.

L'absence de revenus (revenant à l'usufruitier) et l'exclusion de la nue-propriété de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière offrent un cadre fiscal avantageux pour l'investisseur en nue-propriété. En outre, investir en nue-propriété permet de bénéficier d'une décote sur le prix des parts de SCPI en pleine propriété.

À l'issue de la période de démembrement, le nu-propriétaire sera pleinement propriétaire des parts concernées.

## Glossaire

- **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 :** 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 :** 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 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.



## / CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT ET CESSIION DE PARTS

### » Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 200 000 000 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.

## / INFORMATIONS GÉNÉRALES

### » Caractéristiques de la SCPI

<b>Classification</b>	SCPI à capital variable
<b>Date de création (immatriculation RCS)</b>	13 septembre 2016
<b>Durée de la SCPI</b>	99 ans
<b>Numéro d'immatriculation</b>	822 706 800 R.C.S. Paris
<b>Numéro du visa AMF</b>	SCPI N°16-27 du 23 septembre 2016
<b>Durée de la détention recommandée</b>	10 ans minimum
<b>Capital maximum statuaire</b>	200 000 000 €
<b>Évaluateur Immobilier</b>	BNP Paribas Real Estate Valuation France
<b>Dépositaire</b>	Société Générale Securities Services
<b>Commissaire aux Comptes</b>	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 l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux 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 34,50%, 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 250 000 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

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)

