

# SCPI Atream Hôtels

N°2018/4



Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2019



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### / LES CHIFFRES CLÉS



Distribution  
4<sup>e</sup> trimestre 2018  
**12,93 €/part**  
(Versement  
fin janvier 2019)



DVM <sup>(1)</sup> 2018 :  
**4,60 %**

Durée résiduelle  
moyenne des baux<sup>(3)</sup>

**13,3 ans**



DVM brut <sup>(2)</sup>  
2018 :  
**4,71 %**

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.

	31/12/2017	31/12/2018
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>	849,76 €	859,40 € <sup>(6)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup>	995,33 €	1 043,42 € <sup>(6)</sup>
Nombre d'associés	165	553
Nombre de parts	33 247	61 739
Capital social	26 597 000 €	49 391 200 €
Capitalisation	33 247 000 €	61 739 000 €
Ratio d'endettement <sup>(7)</sup>	36,5 %	32,1 %

Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2019)	841,94 €
Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2019)	137,13 €

(4) Voir glossaire page 4.

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

(6) Valeurs estimatives au 31/12/2018 sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 4 juin 2019.

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



Taux d'occupation  
physique



#### Activité sociale :

Le Conseil de surveillance de la SCPI sera réuni le 7 mai 2019 dans le cadre de la préparation de l'Assemblée générale annuelle qui se tiendra le 4 juin 2019.

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,

Nous avons décidé de vous communiquer, chaque trimestre, deux indicateurs de performance et de sécurisation des revenus de la SCPI Atream Hôtels que nous estimons particulièrement pertinents : la **durée résiduelle moyenne des baux** (durées d'engagements locatifs fermes des exploitants-locataires), indicateur de stabilité locative et de pérennité des loyers, et le **DVM « brut »** (rendement avant fiscalité étrangère), indicateur de performance financière intrinsèque du patrimoine.

**Au 31 décembre 2018, la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à leur échéance est de 13 ans et 4 mois et le DVM « brut » pour 2018 est de 4,71 %.**

Pour rappel, les revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés hors de France sont généralement imposables dans l'Etat dans lequel ils sont situés. Par conséquent, les dividendes versés par Atream Hôtels sont nets d'impôts étrangers (cf. article 5 de la note d'information). Au cours de l'année 2018, 66 % des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source étrangère. Le DVM 2018 de 4,60 % équivaut ainsi à un DVM « brut », i.e. le DVM avant imposition à l'étranger, de 4,71 % issu d'un patrimoine bénéficiant d'une durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à leur échéance de 13,3 ans.

Au cours du quatrième trimestre, la dynamique de collecte de capitaux s'est poursuivie avec un total de 8,8 millions d'euros de souscriptions (+31,2 % vs. 3T 2018) portant ainsi la capitalisation de la SCPI à 61,7 millions d'euros à la fin de l'année 2018.

En 2018, le rythme d'investissement régulier et parfaitement aligné sur celui de la collecte permet à la SCPI Atream Hôtels de verser un acompte de 12,93 € par part en pleine jouissance au titre du quatrième trimestre, soit un montant d'acompte supérieur au montant prévisionnel indiqué dans le bulletin trimestriel précédent (acompte prévisionnel de 11,70 €/part en pleine jouissance). Le montant de ce dernier acompte porte le dividende annuel à 45,96 €/part, soit un taux de distribution sur la valeur marché (DVM) de 4,60 % au titre de l'exercice 2018.

En 2018, l'activité hôtelière des pays européens a poursuivi sa croissance grâce à une hausse combinée du taux d'occupation (72,7 %, +0,8 pt) et du prix moyen (96,2 €, +3,3 %) permettant au revenu par chambre disponible (RevPAR)\* de croître de +4,5 %.

En France, la fréquentation progresse de +1,2 points, permettant au taux d'occupation national d'atteindre 68,9 % malgré le ralentissement observé lors des grèves nationales des mois d'avril et mai et en dépit des mouvements sociaux et manifestations du dernier trimestre 2018. Tous segments confondus, le prix moyen progresse de +5,3 % permettant au chiffre d'affaires du secteur de progresser de +5,7 % sur l'ensemble de l'année.

En Europe Centrale et du Nord, l'activité hôtelière continue de progresser : les indicateurs hôteliers sont en hausse pour les Pays-Bas (RevPAR +6,5 %) et la Belgique (RevPAR +8,5 %) grâce au dynamisme de leurs capitales respectives. L'Allemagne termine l'année 2018 avec une hausse de RevPAR +2,7 % alors que le pays maintient son taux d'occupation (+0,4 pt) et affiche un prix moyen en progression de +2,2 %. Les villes de Nuremberg, Berlin et Brême enregistrent les plus fortes croissances de RevPAR en 2018 grâce à un calendrier événementiel favorable.

Les bonnes performances enregistrées par des destinations telles que Valence, Porto, Bologne ou encore Rome permettent à l'Europe du Sud de signer des performances en progression tant en termes de fréquentation que de prix moyens.

L'activité de recherche d'investissements européens par notre équipe de gestion a permis à la SCPI d'investir 29,1 millions d'euros de capitaux en 2018, soit 92 % de ses capitaux propres disponibles.

En 2019, la SCPI poursuivra ses investissements et son développement dans les pays d'implantation actuels (France, Allemagne, Pays-Bas) et étudiera son ouverture à de nouveaux pays cibles au sein de la zone Euro comme la Belgique ou l'Espagne.

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 12/2018.

\* Voir glossaire page 4.

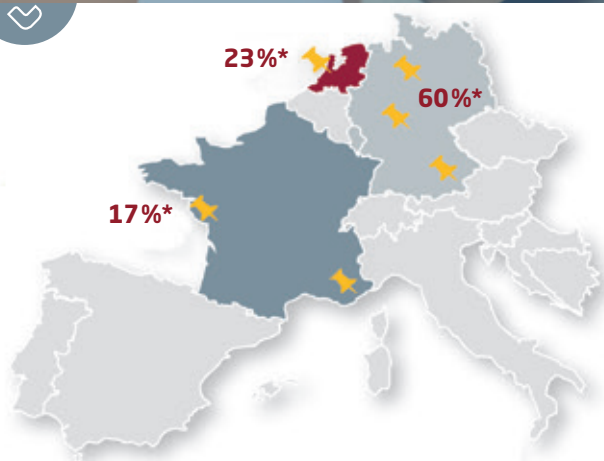
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.



## / LE PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels est réparti sur la France, l'Allemagne et les Pays-Bas au 31 décembre 2018.

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



Immeuble	Type d'actif	Détention <sup>(1)</sup>	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>
Hampton by Hilton - Amsterdam Airport PAYS-BAS	Hôtel	I	***	181	A	09/06/2017	16 634 162 €	5,37 %
Mercure Niort - Marais Poitevin FRANCE	Hôtel	D	****	99	A	21/07/2017	6 290 000 €	7,39 %
Ibis Style - Frankfort Offenbach ALLEMAGNE	Hôtel	I	***	131	A	05/01/2018	10 578 000 €	5,64 %
Park Inn by Radisson - Göttingen ALLEMAGNE	Hôtel	I	****	114	A	28/07/2018	9 030 000 €	6,26 %
Pierre & Vacances-Center Parcs - Hôtel de l'Estérel FRANCE	Hôtel	D	***	64	A	01/10/2018	6 966 868 €	6,10 %
Park Inn by Radisson - Nüremberg ALLEMAGNE	Hôtel	I	***	148	A	11/12/2018	24 322 500 €	5,41 %
<b>TOTAUX</b>				<b>737</b>			<b>73 821 530 €</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 4<sup>e</sup> trimestre 2018

### ■ Acquisitions :

#### Hôtel de l'Estérel \*\*\*

##### Caractéristiques de l'actif

- Hôtel 3 étoiles construit en 1990. Rénovation complète prévue au T1 2019.
- 64 chambres.
- 1 restaurant.
- 2 salles de réunion.
- Locataire : Groupe Pierre & Vacances.

##### Groupe Pierre & Vacances

- Créé en 1969, leader européen du tourisme de proximité.
- Plus de 44 000 appartements et maisons situés dans 277 sites en Europe.

**Acquisition :**  
01/01/2018.



##### Localisation

- **Saint-Raphaël** : destination touristique de renommée internationale.
- **Cap Estérel** : plus grand village vacances d'Europe.

##### Appréciations voyageurs

- Note moyenne Booking : 8,2/10.
- 50% de commentaires « bien » ou « fabuleux ».



**12 ans**  
Durée de bail ferme avec option de renouvellement



**6,10%**  
Rendement AEM initial

#### Park Inn by Radisson Nüremberg \*\*\*

##### Caractéristiques de l'actif

- Hôtel 3 étoiles construit en 1993, rénové en 2015/2016.
- 148 chambres.
- 1 restaurant.
- 7 salles de réunion, 1 salle de sport et 1 sauna.
- Locataire : Radisson Hotel Group.

##### Enseigne Park Inn by Radisson

- Classement 3 et 4 étoiles
- 150 hôtels dans le monde et 54 en cours de développement.
- Rachat du groupe par le groupe leader hôtelier chinois : Jin Jiang.

**Acquisition :**  
11/12/2018.



##### Localisation

- **Allemagne** : au centre-ville de Nüremberg, deuxième ville de Bavière après Munich (500 000 habitants).
- **Nüremberg** : centre économique dynamique et ville de congrès de premier rang.

##### Appréciations voyageurs

- Note moyenne moyenne Tripadvisor : 4/5.
- 77% de commentaires « excellent » ou « très bon ».



**10 ans**  
Durée de bail ferme avec option de renouvellement



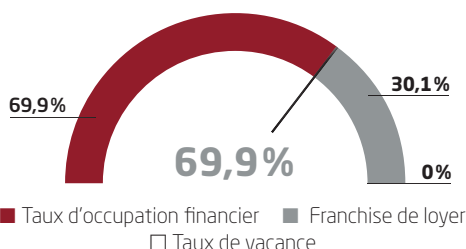
**5,41%**  
Rendement AEM initial

### ■ Cessions : Néant.

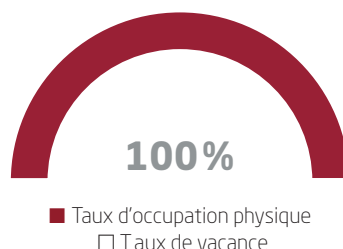
## / SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



**Taux d'occupation financier**



**Taux d'occupation physique**



**Durée ferme résiduelle moyenne des baux**

**13,3 ans**



**Loyers encaissés HT sur la période**

**578 315 €**

- Au 31 décembre 2018, la totalité des surfaces locatives est donnée à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 13 ans et 4 mois.
- Le taux d'occupation financier atteint 69,9% en raison d'une mesure d'accompagnement (franchise de loyer) accordée au locataire du Hampton d'Amsterdam. Cette franchise est arrivée à son échéance au 31 décembre 2018, le TOF sera ainsi de 100% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

## / ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2017	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	Cumulé
Parts souscrites sur la période	33 247	7 656	5 254	6 740	8 842	61 739
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	0
Collecte nette	33 247 000 €	7 656 000 €	5 254 000 €	6 740 000 €	8 842 000 €	61 739 000 €

- Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait.
- Avec un total de 8,8 m€ de souscriptions, le 4<sup>e</sup> trimestre confirme la croissance du rythme de la collecte de la SCPI.

## / DISTRIBUTION DE REVENUS

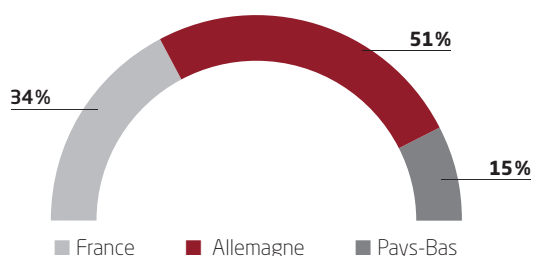
	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	2018	1T2019 (Prévisionnel)
Distribution trimestrielle*	11,01 € / part	11,01 € / part	11,01 € / part	12,93 € / part	45,96 € / part	11,50 € / part
DVM de la période (annualisé)					4,60%	4,60%
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	11,31 € / part	11,20 € / part	11,28 € / part	13,32 € / part	47,11 € / part	12,40 € / part
DVM brut (annualisé)					4,71%	4,96%

- En 2018, la SCPI Aream Hôtels a réalisé des distributions générant un DVM de 4,60%, notamment grâce à un rythme d'investissement régulier et parfaitement aligné sur celui de la collecte : 92% des capitaux propres disponibles ont été investis.
- Les projections de distribution pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 sont en ligne avec les distributions réalisées en 2018 avec un DVM prévisionnel de 4,60% annualisé. Après réintégration de l'impôt à acquitter à l'étranger par Aream Hôtels et ses filiales, le DVM brut équivalait atteindrait 4,96%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* En euros par part en pleine jouissance.

## / RÉPARTITION DES REVENUS FONCIERS PAR PAYS



- En 2018, 34% des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source française.

### 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 :** Conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas, les revenus fonciers en provenance de ce dernier pays sont exonérés d'impôt en France mais sont néanmoins pris en compte pour la détermination de votre taux effectif d'imposition.

Un courrier d'informations fiscales personnalisé sera communiqué aux associés au cours du premier trimestre 2019.



## / 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.

## 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 REALISATION** : 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.

### ➤ 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 la détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	200 000 000 €
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 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

### AMF :

17 Place de la Bourse  
75002 PARIS  
www.amf-france.org

