



N°2024/4

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2024

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2025

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



*Madame, Monsieur,*

L'ensemble des équipes d'Atream vous souhaite, tout d'abord, leurs meilleurs vœux pour l'année 2025.

Le secteur hôtelier européen termine l'année 2024 avec une performance en croissance de +4,1 %<sup>(1)</sup> (RevPAR<sup>(2)</sup>) à fin décembre, en comparaison avec 2023. Ces performances sont notamment portées par les pays du sud de l'Europe (Espagne, Portugal, Grèce) qui bénéficient encore de performances soutenues, ainsi que par l'Allemagne dont la forte reprise observée au cours de l'exercice (+7,2 %) est consolidée par l'UEFA EURO 2024. La France a quant à elle, bénéficié des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024, ainsi que des 80 ans du Débarquement et de la réouverture de Notre-Dame et enregistre ainsi une croissance de +1,8 % d'activité à fin décembre 2024<sup>(1)</sup>.

La SCPI Atream Hôtels clôture l'année 2024 sous les meilleurs auspices. Trois nouvelles acquisitions ont été réalisées au 4<sup>ème</sup> trimestre. Les deux premières sont situées respectivement à Munich (Allemagne) et à Lyon (France). La SCPI Atream Hôtels a également pris part à hauteur de 20 % à l'acquisition d'un Center Parcs situé en Moselle fin décembre. Ces acquisitions, d'un montant total de 38 M€ hors droits, témoignent de la capacité des équipes d'Atream à saisir des opportunités relatives pour la SCPI dans un contexte de marché encore perturbé.

Ces investissements s'agrègent au portefeuille résilient de la SCPI Atream Hôtels dont la valeur du patrimoine reste stable d'après la campagne de valorisation menée par un expert immobilier indépendant au 31 décembre 2024 (+0,5 % à périmètre constant, pour un total de 295,6 M€ hors droits, hors participation financière dans De Eemhof Invest).

Le taux d'occupation, tant physique que financier, du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels, se maintient à 100 % et repose sur des baux d'une durée ferme moyenne de 13 ans.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, la SCPI Atream Hôtels a également renouvelé son label ISR dans le prolongement d'un audit indépendant ayant eu lieu en novembre dernier. Elle clôture ainsi son premier cycle de labellisation en ayant dépassé son objectif initial (+20 points), et tend à approfondir sa stratégie extra-financière en la recentrant sur le pilier social.

Le résultat comptable de la SCPI Atream Hôtels permet de distribuer au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 un acompte de 12,62 € brut par part, permettant d'atteindre un taux de distribution annuel brut de 5,05 %, conformément aux objectifs de performance de la SCPI.

*L'équipe de gestion*

Atream

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



(1) MKG Consulting - janvier à décembre 2024  
(2) Revenu par chambre, voir glossaire page 8

# Résumé de l'activité trimestrielle

L'ensemble des pays dans lesquels la SCPI Aream Hôtels est investie a enregistré des croissances de RevPAR à fin décembre 2024 par rapport à l'exercice précédent. Celles-ci s'échelonnent de +7,2 % en Allemagne à +2,0 % aux Pays-Bas, en lien avec des niveaux de reprise d'activité post-crise sanitaire qui n'étaient pas équivalents au début de l'exercice.

Ces performances soutenues ont notamment bénéficié aux actifs de la SCPI Aream Hôtels, qui affiche un taux de recouvrement des loyers de 99,6 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 (100 % sur l'année 2024) et un taux d'occupation financier de 100 %<sup>(7)</sup>.

Après avoir bénéficié de niveaux de croissance élevés liés au contexte de reprise post-crise sanitaire, l'hôtellerie européenne semble désormais s'engager dans un nouveau cycle. En effet, avec une croissance annuelle moyenne enregistrée à fin décembre 2024 (+4,1 %) plus modérée qu'en 2022 et 2023, l'absence de grands événements sportifs ou culturels à venir et un contexte économique incertain, les établissements hôteliers du continent pourraient prochainement voir leurs performances commerciales atteindre un palier.

À la suite de la campagne d'expertise menée durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, la valeur du patrimoine reste stable (+0,5 % à périmètre constant) et atteint, avec les acquisitions réalisées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, 295,6 M€ HD (hors participation financière de De Eemhof Invest).

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 est de 12,62 € par part, soit un taux de distribution brute sur le trimestre de 5,05 %.

Source : MKG Consulting

## CHIFFRES CLÉS



Distribution brute  
4T 2024 :  
**12,62 €/part**  
(versement fin janvier 2025)



Taux de Distribution  
brut<sup>(2)</sup> 4T 2024  
annualisé :  
**5,05 %**



**22**  
Actifs



**2 594**  
Chambres



**01**  
Prise de participation  
financière



Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux<sup>(3)</sup>  
**13,0 ans**



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

	30/06/2024	31/12/2024
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>	863,25 € <sup>(5)</sup>	878,10 € <sup>(5)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	1 047,77 € <sup>(5)</sup>	1 068,55 € <sup>(5)</sup>
Nombre d'associés	4 326	4 812
Nombre de parts	286 654 parts	298 084 parts
Capital social	229 323 200 €	234 495 200 €
Capitalisation	286 769 700 €	299 335 200 €
Ratio d'endettement <sup>(4)</sup>	21,83 %	24,87 %

TRI 5 ans sur dividendes bruts (31/12/2024)

2,22 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2025)

816,09 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2025)

281,92 €



**Activité sociale et fiscale 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 :**  
**13 novembre 2024 :** Conseil de Surveillance

**Activité sociale future :**  
**19 mars 2025 :** Conseil de Surveillance  
**Juin 2025 :** Assemblée Générale

Taux d'occupation  
physique de la période  
T4 2024



Taux de  
recouvrement loyers  
T4 2024<sup>(1)</sup>



Taux d'occupation  
financier ASPIM  
T4 2024<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 2024), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur) – taux incluant les acquisitions du T4 2024.

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

(5) Valeurs au 31/12/2024 en attente de la validation des comptes et d'approbation en Assemblée Générale.

(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 %.

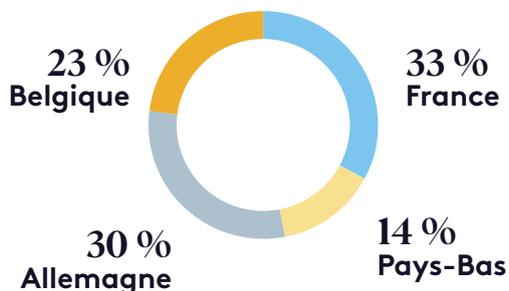
(7) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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

(A) Données MKG Consulting.

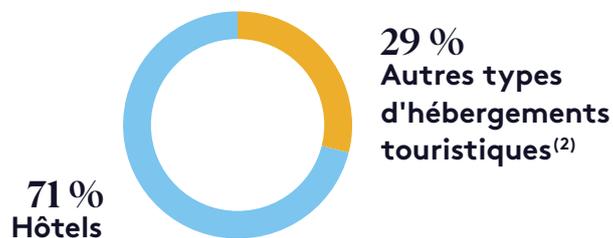
(B) Chiffre en date du 22 janvier 2025, incluant le recouvrement du loyer à terme échu du Nemea Levallois-Perret.

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

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



Les actifs immobiliers du secteur touristique représentent 100 % 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 **14** enseignes<sup>(3)</sup> de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.

**9** Comités Verts ont été réalisés lors du 4<sup>ème</sup> trimestre. Ces comités réunissant les équipes opérationnelles et dirigeantes s'inscrivent dans le cadre du déploiement de la stratégie ISR.

(3) Pierre & Vacances, Nemea, MMV, Center Parcs, B&B, NH, Hampton by Hilton, Belambra, Different Hotels, Park Inn by Radisson, Martin's Hotels, Break & Home, Ruck Hotel et Ibis Budget.

## PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention <sup>(4)</sup>	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix <sup>(5)</sup> d'acquisition
	2	I	Hôtels	274	26 885 775 €
	6	D	Hôtels, villages vacances et résidences de tourisme	641	96 191 084 €
	1	I	Résidence de tourisme	141 <sup>(6)</sup>	10 777 722 € <sup>(6)</sup>
	7	I	Hôtels, infrastructures récréatives	860	93 109 250 €
	6	I	Hôtels	544	73 008 405 €
<b>Totaux</b>	<b>22</b>			<b>2 594</b>	<b>299 972 236 €</b>

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

(5) Prix Acte en Main (AEM).

(6) La SCPI Aream Hôtels a acquis l'actif Center Parcs Les Trois Forêts aux côtés d'autres investisseurs. Le nombre de chambres et le prix d'acquisition correspondent à la quote-part de la SCPI Aream Hôtels (20,0 %).

## 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 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

### Acquisitions :

Trois acquisitions ont été réalisées au cours du trimestre :

-  The Ruck Hotel, à Lyon-Gerland, disposant de 135 chambres, présentant un taux de rendement<sup>(1)</sup> sup. à 5,5 % et une durée ferme de bail de 16 ans.
-  L'Ibis Budget München-Ost Messe, à Munich, disposant de 150 chambres, présentant un taux de rendement<sup>(1)</sup> sup. à 6,5 %, et une durée de bail ferme pondérée de 8 ans.
-  Le Center Parcs Les Trois Forêts situé en Moselle, disposant de 1 097 clés et présentant un taux de rendement<sup>(1)</sup> sup. à 6 % et une durée de bail ferme de 8 ans, acquis aux côtés de co-investisseurs à travers la SCI CP 3F, gérée par Aream. La quote-part de participation de la SCPI Aream Hôtels s'élève à 20 %.

### Cessions :

Une promesse de vente a été signée fin décembre 2024 pour un actif situé en Allemagne. La réitération de la cession est prévue à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2025 et est soumise à plusieurs conditions suspensives.

### Actualités :

Un dégât des eaux occasionnant la fermeture de 48 chambres est intervenu au sein de l'actif Park Inn by Radisson Nürnberg à la fin du mois d'octobre 2024. La résolution est en cours et devrait être finalisée pour le début du mois de mars 2025.

### Vers une normalisation des niveaux de performances commerciales en 2025 :

A fin décembre 2024, les hôtels européens réalisent une performance moyenne très satisfaisante, avec un RevPAR en hausse de +4,1 % par rapport à 2023. Ces bons résultats traduisent toutefois des réalités différentes. L'activité hôtelière a ainsi été tirée vers le haut par l'Europe du Sud (croissances respectives de RevPAR de +12,9 %, +9,9 % et +5,5 % en Espagne, Grèce et Portugal) ainsi que par les pays qui avaient amorcé une reprise plus tardive à la suite de la crise sanitaire (+7,2 % en Allemagne et +8,0 % en Autriche). Des évolutions moins spectaculaires ont à l'inverse été enregistrées au sein de pays qui avaient bénéficié d'un fort rebond dès 2022, à l'image de la France ou des Pays-Bas (+1,8 % et +2,0 %).



**The Ruck Hotel**  
Lyon



**Ibis Budget Munich Ost Messe**  
Munich



Le ralentissement de la croissance du RevPAR en 2024 comparé à 2022 et 2023 pourrait attester de l'atteinte du pic faisant suite à la reprise d'activité post crise covid-19. Une période de stabilisation pourrait ainsi s'établir dans les prochains mois.

### Revue des marchés dans lesquels la SCPI Aream Hôtels est investie : Allemagne, Belgique, France et Pays-Bas :

Portée par le dynamisme de l'EURO de football et la reprise plus aboutie du segment affaires, l'Allemagne atteint au cumul annuel 2024 un RevPAR de 75,1 € HT, en hausse de +7,2 % par rapport à 2023. Le pays a notamment pu profiter de croissances simultanées de la fréquentation (+2,0 points) et du prix moyen (+4,1 %) qui atteignent respectivement 67,7 % et 111,0 € HT.

Avec un taux d'occupation (70,6 %) et un prix moyen (124,6 € HT) en légère hausse (respectivement +0,8 point et +1,4 %), la Belgique réalise à fin décembre 2024 un RevPAR (88,0 € HT) en croissance de +2,6 % par rapport à 2023.

Aux Pays-Bas, une croissance de l'ordre de +2,0 % du RevPAR (89,4 € HT) a été enregistrée à fin d'année 2024 par rapport à l'année précédente. Cette évolution résulte d'une hausse du taux d'occupation (71,6 %) de +1,2 point sur la période, combinée à l'augmentation de +0,2 % du prix moyen (89,4 € HT). Notons que les performances commerciales à l'échelle du pays ont pu subir l'effet de la hausse de la taxe de séjour à Amsterdam, relevée par la municipalité de 7 % à 12,5 % afin de lutter contre le surtourisme.

La France observe en décembre 2024 un RevPAR (83,6 € HT) en hausse de +1,8 % en comparaison à 2023, lié à la croissance de +3,2 % du prix moyen, ayant compensé la perte d'un point de taux d'occupation (65,4 %). Dans la continuité de la reprise soutenue de leur activité en 2022 et 2023 à la suite de la crise sanitaire, les hôtels français ont pu bénéficier d'une année 2024 dense en événements sportifs et culturels (JOP 2024, 80 ans du débarquement en Normandie et réouverture de Notre-Dame de Paris). L'activité a notamment été dynamisée par la clientèle internationale, à l'image des voyageurs en provenance des États-Unis (+5 % de nuitées) qui bénéficient d'un différentiel de pouvoir d'achat conséquent lié à un dollar fort, ou aux touristes asiatiques (croissances respectives de +40 % et +20 % de nuitées chinoise et japonaise).

Sources : données de marché issues des études MKG, Alliance France Tourisme.

(1) Taux de rendement calculé en rapportant le loyer annuel net sur la valeur d'acquisition AEM. Il est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue pas un engagement fiable quant aux performances futures. Notamment ces projections ne prennent pas en compte l'hypothèse de conditions de marchés inefficaces, elles sont uniquement fondées sur le maintien de conditions de marchés actuelle.

**Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constants dans le temps.**

## Actualités ESG :

La SCPI Aream Hôtels engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR), a renouvelé son label ISR en novembre 2024 à la suite de la validation d'un audit indépendant. Ce renouvellement illustre la détermination de la SCPI Aream Hôtels à contribuer positivement à l'environnement, à la société et à une gouvernance éthique.

Au terme de son premier cycle ISR (2021-2024), la SCPI a dépassé l'objectif initial de +20 points, passant d'une note de 16/100 à 41/100 (+25 points). Grâce aux efforts déployés, la performance extra-financière du fonds a progressé de manière significative. Cette progression s'appuie sur des actions concrètes : suivi rigoureux des consommations énergétiques, une mobilisation accrue des équipes, et un dialogue renforcé avec les exploitants hôteliers.

Le renouvellement du label ISR marque une nouvelle étape dans la stratégie d'investissement responsable de la SCPI Aream Hôtels. La stratégie a été repensée et renforcée avec une approche centrée sur le pilier social. Avec une note initiale de 39/100, la Société se donne pour objectif d'atteindre la note de 59,2/100 en trois ans.

Pour en savoir plus sur la nouvelle stratégie ISR de la SCPI Aream Hôtels, rendez-vous sur le site d'Aream.

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

### Taux d'occupation physique

T4 2024



■ Taux d'occupation physique  
■ Taux de vacance

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

T4 2024



■ Locaux occupés  
■ Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire  
■ Locaux vacants et non disponibles à la location

### Taux de recouvrement sur loyers<sup>(3)</sup>

T4 2024



■ Taux de recouvrement  
■ Créances locatives

Au 31 décembre 2024, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 13,0 ans<sup>(4)</sup>. Cette durée résiduelle tient compte des prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur) obtenues dans le cadre des négociations liées à la Covid-19 et des acquisitions du trimestre.

Le taux d'occupation financier calculé selon les exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses) s'élève à 100,0 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Le taux de recouvrement du 4<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 99,6 % et les créances locatives (19 K€) seront apurées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Le taux de recouvrement annuel 2024 de la SCPI Aream Hôtels est de 100 % à date.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux  
**13,0 ans<sup>(4)</sup>**



Loyers encaissés HT au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024  
**4 286 904 €**

Source : Société de gestion

(1) Hors participations financières dans De Eemhof Invest B.V et la SCI CP 3F Invest.

(2) Taux d'occupation financier incluant les indemnités compensatrices de loyers, comme défini en page 2.

(3) Chiffre en date du 22 janvier 2025, incluant le recouvrement du loyer à terme échu du Nemea Levallois-Perret.

(4) Durée résiduelle moyenne des baux pondérée par rapport au loyer facturable 2024 –taux incluant les acquisitions du T4 2024.

## L'évolution du capital

	31/12/2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Cumulé
Parts souscrites sur la période	290 038	7 386	8 861	14 714	8 071	329 070
Parts compensant les retraits	13 221	2 893	3 517	9 728	1 627	30 986
Collecte nette	276 291 700 €	4 782 500 €	5 695 700 €	5 958 800 €	6 606 700 €	299 335 200 €

# La distribution de revenus

	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Total 2024
Distribution trimestrielle nette <sup>(1)</sup>	11,74 €/part	11,77 €/part	11,93 €/part	11,74 €/part	47,18 €/part
- dont plus value	0,00 €/part				
- dont produits financiers <sup>(2)</sup>	0,64 €/part	2,70 €/part	1,10 €/part	3,12 €/part	7,56 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,11 €/part	0,46 €/part	0,19 €/part	0,54 €/part	1,30 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8%)	0,08 €/part	0,35 €/part	0,14 €/part	0,40 €/part	0,97 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,62 €/part	12,62 €/part	12,62 €/part	12,62 €/part	50,48 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé) <sup>(3)</sup>	5,05 %	5,05 %	5,05 %	5,05 %	5,05 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

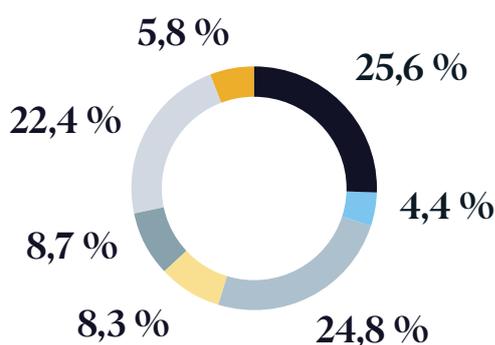
(1) En euros par part en pleine jouissance.

(2) Pour les personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, pour toute part en pleine jouissance sur le trimestre, 0,94 € sur les 11,74 € d'acompte sur dividendes sont issus de revenus financiers soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %, tous deux acquittés directement par la SCPI Aream Hôtels et venant en déduction du montant d'acompte sur dividende versé.

(3) 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 2024).

## La répartition des revenus du trimestre par pays

- Allemagne (revenus fonciers)
- Allemagne (revenus financiers)
- Belgique (revenus fonciers)
- Pays-Bas (revenus financiers)
- Pays-Bas (revenus fonciers)
- France (revenus fonciers)
- France (revenus financiers)



➤ Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, 81,6 % des revenus nets de la SCPI sont des revenus fonciers et 18,4 % sont des revenus financiers.

➤ 71,8 % sont des revenus qui proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

➤ 18,4 % sont des revenus financiers issus des produits de participation (De Eemhof), des placements de trésorerie en France et des comptes courants d'associés.

### 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 de 10 % HT (100 euros), soit 12 % TTC (120 euros).

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4<sup>ème</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.



**Center Parcs Les trois Forêts**  
Hattigny

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 1<sup>er</sup> 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.

## **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 au RCS)	20 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

## CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SCPI peut investir dans des véhicules gérés par Aream et des véhicules gérés par Aream peuvent investir dans la SCPI. Aream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SCPI détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP. Aream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.

## 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 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.

### ECHELLE DE RISQUES

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.



← Risque le plus faible Risque le plus élevé →



**Atream**  
L'énergie d'entreprendre

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  
89-91 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)