



SCPI Aream Hôtels

N°2025/1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée 1^{er} janvier au 31 mars 2025

Valable du 1^{er} mars au 30 juin 2025

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



Madame, Monsieur,

Le secteur hôtelier européen commence l'année 2025 en maintenant la croissance de ces performances. La France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique, pays dans laquelle la SCPI Aream Hôtels a investi, ont ainsi enregistré des croissances de RevPAR⁽¹⁾ comprises entre +1,6 % et +3,4 %⁽²⁾. La dynamique de croissance semble néanmoins ralentir et se stabiliser après trois années record, notamment dans les pays du sud qui avaient porté les performances en 2024. Cette stabilisation s'inscrit par ailleurs dans un contexte économique et géopolitique encore incertain.

La SCPI Aream Hôtels a passé une nouvelle étape au 1^{er} trimestre 2025 en franchissant les 300 M€ de capitalisation. Cette croissance permettra à la SCPI de saisir de nouvelles opportunités relatives pour le fonds tout en contribuant à renforcer la diversification du risque de son portefeuille. Ce dernier maintient par ailleurs ses bons fondamentaux au 1^{er} trimestre 2025 : le taux d'occupation, tant physique que financier, du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels, est stable à 100 % et la durée ferme moyenne des baux atteint 12,7 ans.

Le résultat comptable de la SCPI Aream Hôtels permet de distribuer au 1^{er} trimestre 2025 un acompte de 11,87 € brut par part, permettant d'atteindre un taux de distribution annualisé brut de 4,75 %.

Les équipes d'Aream restent mobilisées afin de poursuivre le développement de la SCPI Aream Hôtels avec de nouvelles acquisitions d'actifs hôteliers en France et en Europe. Elles s'emploient également afin de remplir ses ambitions ESG dans le cadre de son second cycle ISR.

L'équipe de gestion
Aream

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



(1) Revenu par chambre, voir glossaire page 8
(2) MKG Consulting - données à fin février 2025

Résumé de l'activité trimestrielle

A fin février 2025, l'ensemble des marchés hôteliers européens maintient, au global, une dynamique de croissance (+2,4 % de RevPAR sur un an). Les destinations dans lesquelles la SCPI Aream Hôtels est investie (France, Allemagne, Belgique et Pays-Bas) enregistrent toutes des progressions de RevPAR comprises entre +1,6 % et +3,4 %.

Ces performances soutenues ont notamment bénéficié aux actifs de la SCPI Aream Hôtels qui affiche un taux de recouvrement des loyers de 99,9 % au 1^{er} trimestre 2025 (100 % sur l'année 2024) et un taux d'occupation financier de 100 %⁽⁷⁾.

Après deux années de forte reprise post-crise sanitaire, les performances du secteur hôtelier semblent progressivement s'inscrire dans un nouveau cycle de stabilisation. La hausse du RevPAR européen à fin février 2025 (+2,4 %), plus modérée qu'en 2024 (+5,0 %), confirme un retour à une dynamique plus normative. Ce contexte est renforcé par une conjoncture économique incertaine et une accalmie du calendrier événementiel international, laissant envisager une croissance plus linéaire dans les mois à venir. Toutefois, certains segments – notamment les catégories milieu et haut de gamme – continuent de bénéficier du soutien de la clientèle internationale, encourageant par une parité euro/dollar favorable.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 1^{er} trimestre 2025 est de 11,87 € par part, soit un taux de distribution brute sur le trimestre de 4,75 %.

Source : MKG Consulting

	31/12/2024	31/03/2025
Prix de souscription ⁽⁴⁾	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait ⁽¹⁾	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	878,18 € ⁽⁵⁾	878,18 € ⁽⁵⁾
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	1 068,66 € ⁽⁵⁾	1 068,66 € ⁽⁵⁾
Nombre d'associés	4 812	5 021
Nombre de parts	298 084 parts	303 698 parts
Capital social	238 467 200 €	242 958 400 €
Capitalisation	299 335 200 €	305 139 000 €
Ratio d'endettement ⁽⁴⁾	24,87 %	24,87 %

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

2,22 %

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

818,43 €

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

273,44 €



Activité sociale et fiscale 1^{er} trimestre 2025 :
19 mars 2025 : Conseil de Surveillance

Activité sociale future :
19 juin 2025 : Assemblée Générale

CHIFFRES CLÉS



Distribution brute
1T 2025 :
11,87 €/part
(versement fin avril 2025)



Taux de Distribution
brut⁽²⁾ 1T 2025
annualisé :
4,75 %



22
Actifs



2 481
Chambres



01
Prise de participation
financière



Durée résiduelle moyenne
ferme des baux⁽³⁾
12,7 ans

Taux d'occupation
physique de la période
T1 2025



Taux de
recouvrement loyers
T1 2025⁽¹⁾



Taux d'occupation
financier ASPIM
T1 2025⁽⁷⁾



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. Les valeurs de réalisations et de reconstitution ont légèrement augmenté comparé à celles publiées dans le bulletin du 4^{ème} trimestre 2024 suite à un ajustement dans les comptes de la participation financière De Eemhof Invest.

(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.

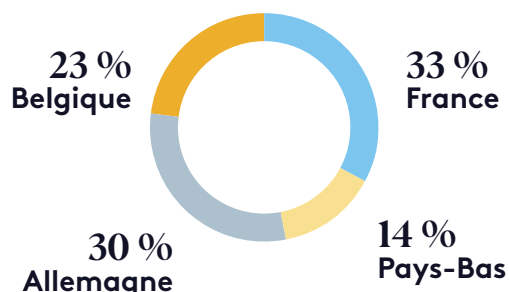
(B) Chiffre en date du 22 janvier 2025, incluant le recouvrement du loyer à terme échu du Nemea Levallois-Perret.



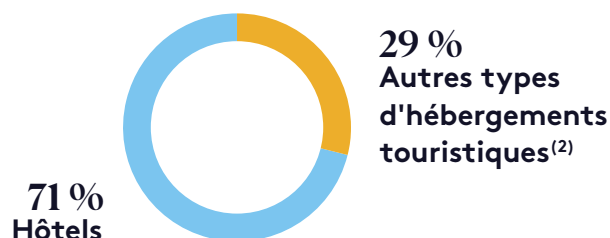
LE PLUS : Accès simple et rapide à vos informations
sur votre **Espace sécurisé**. Rendez-vous sur le site extranet :
extranet.atream.com

Le patrimoine⁽¹⁾

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⁽³⁾ de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.



Ibis Budget München
Ost-Messe

(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 PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention ⁽⁴⁾	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix ⁽⁵⁾ 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	28 ⁽⁶⁾	10 777 722 € ⁽⁶⁾
	7	I	Hôtels, infrastructures récréatives	860	93 109 250 €
	6	I	Hôtels	544	73 008 405 €
Totaux	22			2 481	300 742 218 €

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

(5) Prix Acte en Main (AEM).

(6) La SCPI Aream Hôtels a acquis 141 cottages du 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 ET NON CONTROLÉES 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 1^{ER} TRIMESTRE 2025

Acquisitions :

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du trimestre.

Cessions :

Il n'y a pas eu de cession au cours du trimestre.

Actualités :

La résolution du dégât des eaux ayant occasionné la fermeture de 48 chambres au Park Inn by Radisson de Nuremberg est en cours. Celle-ci devrait être finalisée pour la fin du T2 2025.

Par ailleurs, le fonds De Eemhof Invest a initié sa transformation en SCl de droit français au 1^{er} trimestre 2025. Pour rappel, la SCPI Aream Hôtels a souscrit en 2019 24,59 % des parts du fonds De Eemhof, « FBI » néerlandais, dans le cadre de l'acquisition de l'actif du Center Parcs de De Eemhof. La loi des finances 2024 présentée aux Pays-Bas en septembre 2023 a décrété la fin du régime FBI applicable au 1^{er} janvier 2025. Dans ce contexte, le fonds est transformé en SCl de droit français.

Vers une normalisation des niveaux de performances commerciales en 2025 :

À fin février 2025, les performances hôtelières européennes confirment une dynamique globalement positive, avec une progression moyenne du RevPAR de 2,4 % depuis le début de l'année. Cette croissance reste toutefois contrastée selon les zones géographiques et traduit un rééquilibrage progressif des fondamentaux du marché hôtelier.

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

Portée par une reprise consolidée du tourisme d'affaires et le dynamisme de certaines grandes agglomérations, l'Allemagne enregistre une hausse de 1,6 % du RevPAR à fin février 2025, atteignant 56,2 € HT. Cette croissance est tirée par une progression conjointe du taux d'occupation (+0,8 point à 56,3 %) et du prix moyen (+0,2 % à 99,8 € HT), dans un contexte de retour progressif de la clientèle internationale et de grands événements professionnels, notamment à Francfort et Munich.

La Belgique confirme également sa solidité, affichant un RevPAR en croissance de +3,4 % au cumul annuel à fin février, pour atteindre 65,3 € HT. Le taux d'occupation gagne 2,0 points (58,2 %), tandis que le prix moyen (112,30 € HT) recule légèrement de 0,2 %, témoignant d'une stratégie tarifaire prudente dans un contexte de forte concurrence entre destinations urbaines.

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

Du côté des Pays-Bas, la tendance est également positive, avec une hausse de 2,2 % du RevPAR YTD à 75,2 € HT, malgré un léger ralentissement du rythme de croissance par rapport à l'année précédente. Le taux d'occupation augmente de 0,7 point (60,3 %), tandis que le prix moyen (124,8 € HT) progresse de 1,1 %, attestant d'un bon équilibre entre volume et valorisation. Le pays reste attractif, en dépit d'une fiscalité touristique renforcée à Amsterdam.

En France, le RevPAR atteint 61,5 € HT, soit une hausse de 3,3 % par rapport à la même période de 2024. Cette amélioration est soutenue par une croissance du prix moyen de 2,9 % (à 110,9 € HT), qui compense une évolution modeste du taux d'occupation (+0,2 point à 55,5 %). La dynamique est notamment portée par les villes de Lyon (+24,2 % de RevPAR) et Paris (+6,1 %), stimulées par des calendriers événementiels denses (salons professionnels, événements culturels et sportifs), dans un contexte où les clientèles étrangères bénéficient toujours d'un taux de change euro/dollar favorable.

Malgré un ralentissement par rapport aux croissances post-covid exceptionnelles de 2022-2023, le secteur semble désormais s'installer dans une phase de stabilisation solide, reposant sur des bases structurelles mieux réparties à l'échelle du continent. Les pays d'Europe du Nord et du Centre conservent une dynamique favorable, tandis que les destinations d'Europe du Sud amorcent une phase d'atterrissage après des hausses de prix marquées.



Martin's Klooster
Louvain



NH Erlangen
Erlangen

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 actuelles.

Actualités ESG :

Dans le cadre de sa stratégie ISR, la SCPI Aream Hôtels a lancé au premier trimestre 2025 des prospections visant à évaluer et anticiper les risques climatiques pesant sur son patrimoine immobilier.

Une première cartographie de l'exposition des actifs aux aléas climatiques, en fonction de leur localisation géographique, a été réalisée à l'aide de l'outil R4RE, qui s'appuie sur les scénarios du GIEC pour identifier les risques climatiques potentiels.

Cette première étape sera approfondie par des études d'adaptation au changement climatique, ciblant en priorité les actifs les plus exposés. L'objectif : évaluer la sensibilité des bâtiments aux évolutions climatiques et leur capacité d'adaptation, afin de mettre en œuvre des mesures concrètes de résilience.

Cette démarche s'inscrit dans une logique de préservation de la valeur des actifs, en garantissant leur intégrité structurelle et leur pérennité dans un contexte climatique en mutation.

La situation locative sur la période analysée⁽¹⁾

Taux d'occupation physique

T1 2025



■ Taux d'occupation physique
■ Taux de vacance

Taux d'occupation financier⁽²⁾

T1 2025



■ 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⁽³⁾

T1 2025



■ Taux de recouvrement
■ Créances locatives

Au 31 mars 2025, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 12,7 ans⁽⁴⁾.

Le taux d'occupation financier calculé selon les exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses le cas échéant) s'élève à 100,0 % au 1^{er} trimestre 2025.

Le taux de recouvrement du 1^{er} trimestre s'élève à 99,9 % et les créances locatives (2,6 K€) seront apurées au cours du 2^{ème} trimestre 2025.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux
12,7 ans⁽⁴⁾



Loyers encaissés HT au 1^{er} trimestre 2025
4 389 719 €

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

	31/12/2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	Cumulé
Parts souscrites sur la période	329 070	7 512	-	-	-	336 582
Parts compensant les retraits	30 986	1 898	-	-	-	32 884
Collecte nette	299 335 200 €	5 803 800 €	-	-	-	305 139 000 €

La distribution de revenus

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	Total 2025
Distribution trimestrielle nette ⁽¹⁾	11,42 €/part	-	-	-	11,42 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
- dont produits financiers ⁽²⁾	2,34 €/part	-	-	-	2,34 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,58 €/part	-	-	-	0,58 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,12 €/part	-	-	-	0,12 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	11,87 €/part	-	-	-	11,87 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé) ⁽³⁾	4,75 %	-	-	-	4,75 %

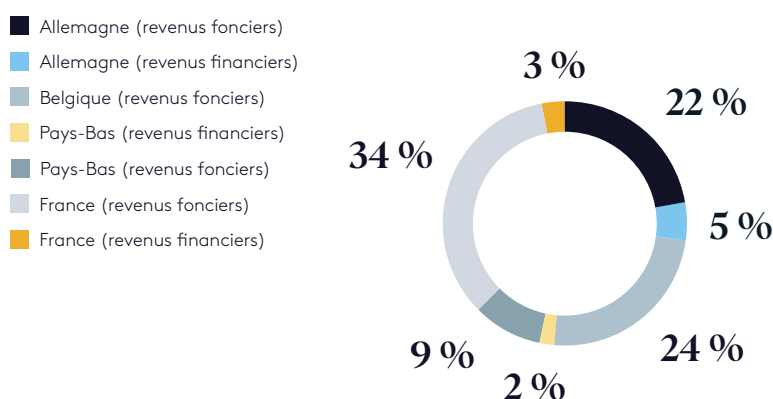
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(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^{er} janvier de l'année N (soit 1 000 € au 1^{er} janvier 2024).

La répartition des revenus du trimestre par pays



✎ Au 1^{er} trimestre 2025, 90 % des revenus nets de la SCPI sont des revenus fonciers et 10 % sont des revenus financiers.

✎ Les revenus financiers issus des produits de participation (De Eemhof), des placements de trésorerie en France et des comptes courants d'associés.

✎ 63 % des revenus 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 de 10 % HT (100 euros), soit 12 % TTC (120 euros).

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4^{ème} 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^{er} 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 €
Évaluateur 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^{er} 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^{er} 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^{ème} 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

AMF :

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