

# SCPI Aream Hôtels

N°2017/2



Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2017

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2017



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

**Aream Hôtels est une SCPI à capital variable. De type thématique, elle vise à détenir exclusivement des actifs immobiliers, situés en France et dans d'autres pays de la zone euro, dans le secteur hôtelier (murs d'hôtels et résidences de tourisme) et accessoirement des murs de résidences de services.**

Chers Associés,

L'hôtellerie européenne poursuit sa progression initiée en début d'année 2017 et enregistre un revenu par chambre disponible\* (RevPar) en croissance de +5,4 % à fin juin. Cette tendance s'explique par une hausse conjointe des prix moyens\* (PM +2,0 %) et des taux d'occupation\* (TO +2,3pts).

Dans la continuité du premier trimestre, la France affiche des performances en progression (RevPar +2,0 %) malgré des disparités existantes entre l'Île de France (RevPar +5,4 %) et les régions (RevPar -0,2 %). Les établissements en province enregistrent des performances relativement stables qui restent cependant encourageantes compte tenu d'un effet de comparaison défavorable dû à l'Euro 2016.

Au global, le bilan national est en progression, notamment pour l'Île de France qui retrouve des niveaux d'activité stabilisés et qui a accueilli du 19 au 25 juin 2017 la 52<sup>ème</sup> édition du Salon du Bourget.

L'activité hôtelière d'Europe Centrale et du Nord continue de progresser après un premier trimestre encourageant. Les Pays-Bas (RevPar +9,8 %) et la Belgique (RevPar + 10,2 %) enregistrent les deux plus fortes progressions. L'Allemagne affiche une croissance plus modérée (RevPar +1,7 %) en raison de l'absence de salons d'affaires, organisés les années paires.

Dans ce contexte, la SCPI a acquis les murs d'un hôtel 3 étoiles sous enseigne Hampton by Hilton à proximité de l'aéroport Schiphol d'Amsterdam, aux Pays-Bas. D'un montant AEM\* de 16,6 m€, cet ancien immeuble de bureaux construit en 1989 et redéveloppé en hôtel en 2013, comprend 181 chambres, dont 4 suites (ainsi que 162 places de parking).

Cette première acquisition permettra à la SCPI de verser un premier acompte sur dividendes au cours du quatrième trimestre 2017.

Aream Hôtels est par ailleurs en exclusivité pour l'acquisition de l'hôtel Mercure de Niort pour un montant AEM\* d'environ 6,3 m€. La finalisation de la transaction est intervenue le 21 juillet 2017 et l'actif vous sera présenté dans le prochain bulletin trimestriel.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY**

Président d'Aream

**Grégory SOPPELSA**

Directeur Général d'Aream

Date de création	13/09/2016
Visa AMF	SCPI n°16-27 du 28 septembre 2016

### Chiffres Clés

	31/12/2016	30/06/2017
<b>DONNÉES FINANCIÈRES</b>		
Prix de souscription <sup>(2)</sup>	1 000,00 €	1 000,00 €
Valeur de retrait <sup>(1)</sup>	900,00 €	900,00 €
Valeur ISF préconisée <sup>(3)</sup>	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation <sup>(4)</sup>	884,14 €	884,14 € <sup>(4)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup>	1 000,00 €	1 000,00 € <sup>(4)</sup>
Nombre d'associés	21	38
Nombre de parts	970	18 353
Capital social	776 000 €	14 682 400 €
Capitalisation	970 000 €	18 353 000 €
<b>DONNÉES IMMOBILIÈRES</b>		
Nombre d'immeubles	0	1
Surface totale	0 m <sup>2</sup>	5 270 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation financier	N/A	100,00%
Taux d'occupation physique	N/A	100,00%
Loyers encaissés du trimestre	N/A	58 787,25 €
Surface vacante	N/A	0 m <sup>2</sup>

(1) Voir glossaire page 3.

(2) Dont commission de souscription égale à 10 % HT soit 12 % TTC.

(3) Valeur ISF égale au Prix de Retrait.

(4) Valeur de réalisation et de reconstitution approuvées à l'Assemblée générale du 29 juin 2017.

Source de données chiffrées : MKG Consulting / Olakala Suite.

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

\* Voir glossaire page 3.





## ACTUALITÉS DE LA SCPI

Le Conseil de Surveillance de la SCPI s'est réuni le 6 juin 2017 dans le cadre de la préparation de l'Assemblée Générale annuelle qui s'est tenue le 29 juin 2017.

Ces réunions ont permis de dresser l'analyse de l'activité du premier exercice social et d'évoquer les perspectives pour l'année 2017.

## MARCHÉ DES PARTS

	Nombre de parts	Montant
Nouvelles souscriptions	17 383	17 383 000 €
Souscriptions compensant les retraits	0	0 €
<b>Total collecte brute</b>	<b>17 383</b>	<b>17 383 000 €</b>
Parts en attente de retrait	0	0 €

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions :

Adresse	Type d'actif	Enseigne	Nombre d'étoiles	Nombre de chambres	A / AP <sup>(1)</sup>	Date d'acquisition	Surface <sup>(4)</sup> (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition <sup>(2)</sup>	Loyer <sup>(3)</sup>
Nepunus straat 1 2132 JA Hoofddorp Pays-Bas (SCI 99 %)	Hôtel	Hampton by Hilton	***	181	A	09/06/2017	5 270	16 634 162 €	877 925 €
27 rue de la Terraudière 79000 Niort	Hôtel	Mercure	****	99	PA	N/A	6 069	6 290 000 €	465 000 €

(1) Acquisition (A) / Promesse de vente (PA) (2) Prix Acte En Main (3) Loyer potentiel (hors mesures d'accompagnement) (4) SHON



## Hampton by Hilton Amsterdam

### Localisation

Amsterdam Schiphol : 2<sup>ème</sup> aéroport d'Europe continental avec 63,6 millions de passagers accueillis en 2016.

### Appréciation voyageurs

- 87% de commentaires « excellent » ou « très bon ».

### Caractéristiques de l'actif

- Immeuble de bureau construit en 1989 et redéveloppé en hôtel en 2013
- 181 chambres, dont 4 suites
- 162 places de parkings dont 67 sur site et 95 à proximité immédiate
- 1 salle de réunion
- 1 fitness
- 1 salle de petits déjeuners

### Enseigne Hampton by Hilton

- 1<sup>ère</sup> marque du groupe Hilton en nombre d'hôtels (3<sup>ème</sup> groupe mondial)
- Catégorie 3\*
- Implantation dans 15 pays
- Plus de 2 100 hôtels (6<sup>ème</sup> chaîne mondiale)
- Une enseigne tournée vers la clientèle d'affaires et de loisirs

### Cessions : Néant.



## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2017, la SCPI Aream Hôtels possède un immeuble à usage d'hôtel localisé à Amsterdam (Pays-Bas).

Pour rappel, conformément à sa politique d'investissement, la SCPI vise à moyen terme une répartition géographique à 60% en France et à 40% dans des pays de la zone euro (Allemagne, Pays-Bas ou encore Belgique principalement).



## SITUATION LOCATIVE

- Taux d'occupation physique : 100%
- Taux d'occupation financier : 100%
- Loyers perçus du patrimoine (9 au 30 juin 2017) : 58 787 € hors taxes, hors charges
- Principales relocations : néant
- Principales libération : néant

## Glossaire

### Valeurs règlementaires

#### • 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.

### Définitions immobilières

#### • 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.

### Définitions hôtelières

#### • TAUX D'OCCUPATION HÔTELIER (TO) :

Rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre de chambres disponibles à la vente.

#### • PRIX MOYENS (PM) :

Chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues. Il est exprimé hors taxes.

#### • REVPAR :

Abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT / nombre total de chambre de l'hôtel.





## 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 40 000 000 €.

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 € 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.

### ➤ Garantie

Conformément à l'article L. 214-116 du code monétaire et financier, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'AMF et délivrée par Banque Palatine en date du 26 septembre 2016 a été mise en place.

### ➤ 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 Atream 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

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. Nanterre
Numéro du visa AMF	SCPI N°16-27 du 28 septembre 2016
Durée de la détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	40 000 000 €
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 l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 15,50%. 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 15,50%, 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 est neutralisé en France afin d'éviter la double imposition.

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 NANTERRE.  
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  
14 rue Avaulée  
92240 MALAKOFF  
SCPI@atream.com

### Site Internet :

[www.atream.com](http://www.atream.com)

