

# SCPI Aream Hôtels

N°2019/1



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

Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2019



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### / LES CHIFFRES CLÉS



**Distribution  
1<sup>er</sup> trimestre 2019  
11,52 €/part  
(Versement  
fin avril 2019)**



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

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

**13,2 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.

	31/12/2018	31/03/2019
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>	859,34 € <sup>(6)</sup>	859,34 € <sup>(6)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup>	1 043,36 € <sup>(6)</sup>	1 043,36 € <sup>(6)</sup>
Nombre d'associés	553	737
Nombre de parts	61 739	80 709
Capital social	49 391 200 €	64 567 200 €
Capitalisation	61 739 000 €	80 709 000 €
Ratio d'endettement <sup>(7)</sup>	32,1 %	32,1 %

Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2019)	841,94 €
Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2019)	149,59 €

(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.



**X 6**

**Taux d'occupation  
physique**



**X 737  
chambres**



### 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.



Un courrier d'informations fiscales au titre des revenus 2018 a été adressé aux associés le 26 avril 2019.

Aream 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,

Fort de l'accélération de la collecte observée en 2018 et confirmée au premier trimestre 2019, la SCPI Aream Hôtels ambitionne d'acquérir en 2019 des murs d'hôtels pour un montant total d'environ 120 millions. Cet objectif ambitieux s'est d'ailleurs traduit par l'entrée en exclusivité d'Aream Hôtels pour l'acquisition des murs d'un portefeuille de 6 hôtels 3 et 4 étoiles répartis sur le territoire belge, pour un montant acte en main (AEM) de 72,9 M€ pris à bail pour une durée ferme résiduelle de 24,3 ans.

Cette acquisition devrait se réaliser au courant du deuxième trimestre 2019 et aura pour effet de doubler la taille du patrimoine immobilier de la SCPI pour atterrir à 148 m€ de murs d'hôtels détenus.

Actuellement de 13,2 ans, cette acquisition aura pour effet de porter la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à leur échéance à 19 ans.

Au cours du premier trimestre 2019, la dynamique de collecte de capitaux s'est effectivement amplifiée avec un total de 19,0 millions d'euros de souscriptions (représentant 67 % du montant total de souscriptions de l'exercice 2018) soit une hausse de 76 % par rapport au premier trimestre 2018 portant ainsi la capitalisation de la SCPI à 80,7 millions d'euros au 31 mars 2019.

Conformément à ses prévisions, la SCPI Aream Hôtels versera un acompte sur dividendes de 11,52 € par part en pleine jouissance au titre du premier trimestre, soit un montant d'acompte en ligne avec le montant prévisionnel indiqué dans le bulletin trimestriel précédent et stable par rapport à l'année 2018. Cette distribution fait ressortir un taux de distribution sur la valeur marché annualisé (DVM) de 4,61 % au titre du premier trimestre 2019.

Au cours du premier trimestre 2019, 67% des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source étrangère. Le DVM annualisé du premier trimestre de 4,61 % équivaut ainsi à un DVM « brut », i.e. le DVM avant imposition à l'étranger, de 4,96 % issu d'un patrimoine bénéficiant d'une durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à leur échéance de 13,2 ans.

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

Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY**

Président d'Aream

**Grégory SOPPELSA**

Directeur Général d'Aream

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



**Meilleure SCPI Espoir  
inférieure à 5 ans :  
PRIX DES LECTEURS**



## / POINT MARCHÉ

Après une année record en 2017 (deuxième volume d'investissement le plus important enregistré après 2015), le volume total des transactions hôtelières en Europe en 2018 (en recul de -14,0%) conserve un niveau supérieur à la moyenne de la dernière décennie. La baisse du nombre de transactions a toutefois été partiellement compensée par une hausse du prix par clé alors que les flux touristiques à destination de l'Europe restent très élevés (713 millions d'arrivées touristiques, +6,0% / 51,0% de parts de marché).

Selon l'OMT, la forte hausse des arrivées touristiques en 2018 devrait se poursuivre en 2019, avec une croissance qui devrait s'établir à un rythme plus conforme aux tendances historiques, de l'ordre de +3% à +4%.

Après avoir pleinement bénéficié du dynamisme de la demande touristique en 2018, le revenu par chambre disponible (RevPAR)\* progresse de +1,9% au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 alors que les prix moyens enregistrent une croissance de +1,7% et le que les taux d'occupation restent stables.

En France, au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, le RevPAR est en hausse sur l'ensemble des segments de marché avec des progressions de l'ordre de +0,2% pour l'hôtellerie haut de gamme à +2,4% pour l'hôtellerie économique. La hausse de RevPAR national (+1,2%) provient de la hausse des prix moyens (+2,3%) qui vient compenser la légère baisse de fréquentation globale (-0,7%). Le ralentissement de la demande s'explique notamment par les mouvements sociaux du début d'année 2019 et par un calendrier défavorable.

L'industrie hôtelière d'Europe Centrale et du Nord connaît une hausse de ses indicateurs au 1<sup>er</sup> trimestre, notamment en Belgique (+5,6% RevPAR), en Autriche (+12,5% RevPAR), ou encore en Allemagne (+3,7% RevPAR).

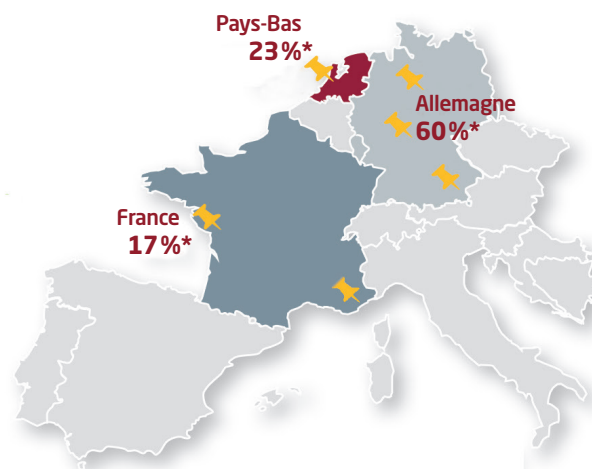
Les indicateurs hôteliers de l'Europe du Sud au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 progressent dans la lignée des performances enregistrées en 2018 : RevPAR +1,6% pour l'Espagne, +2,8% pour le Portugal et +0,6% pour l'Italie.

Sources de données chiffrées : HVS, MKG Hit Report Europe 03/2019.

\* Voir glossaire page 4.

## / LE PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est réparti sur la France, l'Allemagne et les Pays-Bas au 31 mars 2019\*.



\* 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

## Évènement survenu au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019

### ■ Acquisitions :

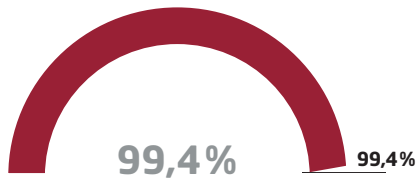
Signature le 4 avril 2019 d'une lettre d'offre ferme pour l'acquisition des murs d'un portefeuille de 6 hôtels 3 et 4 étoiles répartis sur le territoire belge, pour un montant acte en main (AEM) de 72,9 M€ pris à bail pour une durée ferme résiduelle de 24,3 ans. L'entrée en jouissance des loyers sera réalisée courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019.

### ■ Cessions : Néant.

## / SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



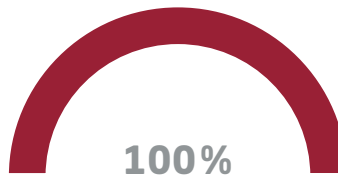
**Taux d'occupation financier**



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



**Taux d'occupation physique**



■ Taux d'occupation physique  
□ Taux de vacance



**Durée ferme résiduelle moyenne des baux**

**13,2 ans**



**Loyers encaissés HT sur la période**

**1 061 839 €**

- Le taux d'occupation financier atteint 99,4 % en raison d'une mesure d'accompagnement (réduction de loyer) accordée au locataire de l'Hôtel de l'Estérel. Cette mesure est arrivée à son échéance au 31 mars 2019, le taux d'occupation financier sera ainsi de 100 % au second trimestre 2019 à périmètre constant.

## / ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2018	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019	Cumulé
Parts souscrites sur la période	61 739	18 970				80 709
Parts compensant les retraits	0	0				0
Collecte nette	61 739 000 €	18 970 000 €				80 709 000 €

- Au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait.
- Avec un total de 19,0 m€ de souscriptions notamment grâce au soutien de souscriptions institutionnelles, le premier trimestre confirme la croissance du rythme de la collecte de la SCPI.

## / DISTRIBUTION DE REVENUS

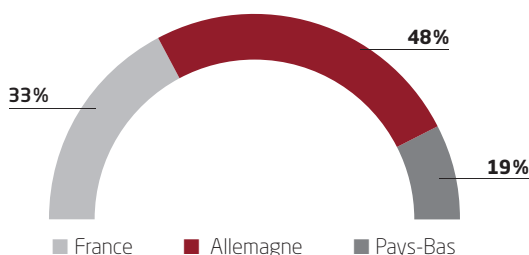
	1T2019	2T2019 (Prévisionnel)	3T2019	4T2019	2019 (Prévisionnel)
Distribution trimestrielle*	11,52 € / part	11,52 € / part			23,04 € / part
DVM de la période (annualisé)	4,61 %	4,61 %			4,61 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,40 € / part	13,05 € / part			25,45 € / part
DVM brut (annualisé)	4,96 %	5,22 %			5,09 %

- Au premier trimestre 2019, la SCPI Aream Hôtels a réalisé des distributions générant un DVM annualisé de 4,61 % représentant un DVM brut de 4,96 %.
- Les projections de distribution pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2019 sont en ligne avec les distributions réalisées en 2018 avec un DVM prévisionnel de 4,61 % annualisé. Après réintégration de l'impôt à acquitter à l'étranger par Aream Hôtels et ses filiales, le DVM brut équivalent atteindrait 5,09 %.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

\* En euros par part en pleine jouissance.

## / RÉPARTITION DES REVENUS FONCIERS PAR PAYS



- Au premier trimestre 2019, 33 % 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.



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

### ► Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statuaire 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, 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 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.

## 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

