

SCPI Atream Hôtels

N°2019/2

Atream

Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 2019

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2019

/ LES CHIFFRES CLÉS



Distribution 2ème
trimestre 2019
12€/part

(Versement fin juillet 2019)



DVM brut⁽²⁾ 2T
2019 annualisé :
5,08%



Durée résiduelle moyenne
des baux⁽³⁾
18,7 ans

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	30/06/2019
Prix de souscription ⁽⁵⁾	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait ⁽⁴⁾	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation ⁽⁴⁾	859,34 € ⁽⁶⁾	859,34 € ⁽⁶⁾
Valeur de reconstitution ⁽⁴⁾	1 043,36 € ⁽⁶⁾	1 043,36 € ⁽⁶⁾
Nombre d'associés	553	959
Nombre de parts	61 739	121 988
Capital social	49 391 200 €	97 590 400 €
Capitalisation	61 739 000 €	121 988 000 €
Ratio d'endettement ⁽⁷⁾	32,1%	39,94%
Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2019)	841,94 €	
Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2019)	146,59 €	

(4) Voir glossaire page 4.

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

(6) Valeur de réalisation et de reconstitution au 31/12/2018 approuvée par l'Assemblée Générale le 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. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40%

X 12 actifs

Taux d'occupation financier



**X 1281
chambres**

Taux d'occupation physique



Activité sociale :



Le 7 mai 2019, le Conseil de Surveillance s'est réuni dans le but d'examiner les comptes sociaux annuels de la société.



L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI s'est tenue le 4 juin 2019. Elle a approuvé les comptes et le rapport de gestion annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ainsi que les valeurs de parts au 31 décembre 2019.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Atream Hôtels est une SCPI à capital variable de type thématique visant à détenir exclusivement des actifs immobiliers situés en France et dans d'autres pays de la zone euro principalement dans le secteur hôtelier (murs d'hôtels et résidences de tourisme).

Le tourisme international continue d'afficher de bons résultats, grâce à une situation économique favorable, l'augmentation des capacités de transport aérien et la simplification des formalités de visa. La croissance des arrivées se tasse légèrement après deux années exceptionnelles, mais reste supérieure à la croissance moyenne de l'économie mondiale.

L'Europe, première région touristique au monde, a bénéficié d'une croissance vigoureuse début 2019 (+4.0%), notamment tirée par les destinations de l'Europe méridionale et méditerranéenne. Dans ce contexte, à fin juin 2019, les performances du marché hôtelier européen sont en progression. Le RevPAR croît de +3.3%, porté par une hausse des prix moyens (+2.6%) et par des niveaux d'occupation supérieurs à 70.0% (70.7% au S1 2019 en hausse de +0.4 pt par rapport au S1 2018)

La SCPI Atream Hôtels poursuit également sa stratégie d'investissement paneuropéenne, afin d'assurer la diversification géographique et optimiser les rendements assis sur des baux long terme. Si l'Allemagne et les Pays-Bas sont des pays dans lesquels nous avons déjà investi, la SCPI Atream Hôtels poursuit la recherche d'opportunités sur d'autres marchés. Le 14 Juin dernier, la SCPI a acquis un portefeuille de murs de six hôtels situés en Belgique. Cette nouvelle acquisition permet de sécuriser les revenus locatifs de la SCPI Atream Hôtels en portant la durée résiduelle à 18,7 ans. Cette prévisibilité des revenus locatifs sur le long terme est unique sur le marché des SCPI.

La capitalisation de la SCPI Atream Hôtels a plus que doublé entre le 30 juin 2018 (46,2M€) et le 30 juin 2019 (121,9 M€), soutenue par le développement de la collecte issue des banques privées, des partenaires institutionnels et des cabinets de gestion de patrimoine. La politique d'investissement a suivi le rythme de développement de la collecte, avec une performance au 30 juin 2019 tant relative que sécurisante au regard de la durée ferme des baux.

«Atream gère plus de 3 Milliards d'euros d'actifs à destination des investisseurs professionnels et particuliers. Notre conviction autour du tourisme repose sur l'expansion et le développement maîtrisé de cette industrie à l'échelle mondiale.»

Avec pour objectif de créer de la valeur sur le long terme, nous poursuivons le renforcement de nos partenariats avec des exploitants hôteliers, acteurs de référence dans le secteur du tourisme.

Pascal SAVARY
Président d'Atream



Sources de données chiffrées : MKG Hit Report Europe 12/2018. * Organisation Mondiale du Tourisme

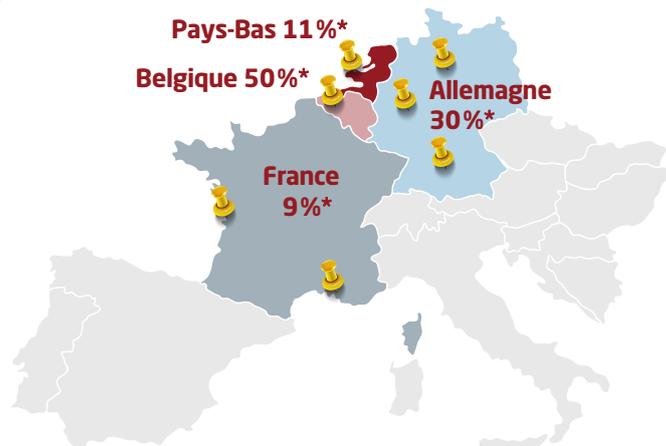
Meilleure SCPI Espoir inférieure
à 5 ans : **PRIX DES LECTEURS**



/ LE PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels est réparti sur la France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique au 30 Juin 2019

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



Pays	Immeuble	Type d'actif	Détention (1)	Enseigne	Nombre de chambres	Nombre d'étoiles	Date d'acquisition	Prix A/PA/E (2)	Rendement immobilier initial(4)
Pays-Bas	Hampton by Hilton Amsterdam Airport	Hôtel	I	Hampton by Hilton	181	***	09/06/2017	16 634 162 €	5,37%
France	Mercure Niort Marais Poitevin	Hôtel	D	Mercure	99	****	21/07/2017	6 290 000 €	7,39%
	Hôtel de l'Estérel	Hôtel	D	Pierre & Vacances Center Parcs	64	***	05/01/2018	10 578 000 €	5,64%
Allemagne	Ibis Styles Francfort Offenbach	Hôtel	I	Ibis Styles	131	***	28/07/2018	9 030 000 €	6,26%
	Park Inn by Radisson Göttingen	Hôtel	I	Park Inn by Radisson	114	****	01/10/2018	6 966 868 €	6,10%
	Park Inn by Radisson Nüremberg	Hôtel	I	Park Inn by Radisson	148	***	11/12/2018	24 322 500 €	5,41%
Belgique	Ecu hôtel Genk	Hôtel	I	Different Hotels	51	***	14/06/2019	2 596 000 €	7,27%
	Carbon Hotel Genk	Hôtel	I	Different Hotels	60	****	14/06/2019	6 769 400 €	7,27%
	Eburon Hotel Tongres	Hôtel	I	Different Hotels	52	****	14/06/2019	4 950 000 €	7,27%
	Eurotel Hotel Lanaken	Hôtel	I	Different Hotels	79	****	14/06/2019	4 340 600 €	7,27%
	Hotel Martin's Brugge	Hôtel	I	Martin's Hotels	199	***	14/06/2019	30 809 900 €	5,01%
	Hotel Martin's Klooster	Hôtel	I	Martin's Hotels	103	****	14/06/2019	23 398 100 €	5,89%
TOTAUX					1281			146 685 530 €	

(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 initial (=Loyer / Prix Acte en Main)

Évènement survenus au cours du 2^{ème} trimestre 2019

■ **Acquisitions** : Le 14 Juin 2019, la SCPI Aream Hôtels a acquis un portefeuille de 6 hôtels situés en Belgique, exploités par les groupes Martin's Hotels et Different Hotels

Aperçu du portefeuille de 6 hôtels en Belgique



Acquisition
14/06/2019



24 ans
Durée moyenne de bail résiduelle
ferme du portefeuille



5,84%
Rendement immobilier
initial

Martin's Hotels



Localisation :

- Bruges : ville la plus touristique de Belgique avec 8 millions de visiteurs par an
- Louvain : centre universitaire et industriel de premier rang.



Caractéristiques des actifs

- 2 hôtels, 3 et 4 étoiles
- 302 chambres
- Locataire : Martin's Hotels



Martin's Hotels

- Groupe hôtelier familial fondé en 1980
- Le groupe exploite 14 établissements moyen et haut de gamme à travers la Belgique
- Les établissements sont pour la plupart des hôtels installés au sein d'anciens bâtiments historiques convertis en établissements hôteliers



Different Hotels



Localisation :

- Limbourg : région au carrefour de la Belgique, des Pays Bas et de l'Allemagne



Caractéristiques des actifs

- 4 hôtels, 3 et 4 étoiles
- 242 chambres
- Locataire : Different Hotels



Different Hotels

- Créé dans le milieu des années 1990, le groupe Different hotels opère à ce jour 9 établissements situés dans le Limbourg, région des environs de Liège.
- De catégorie 3 ou 4 étoiles, chaque boutique hôtel est développé selon un positionnement unique, marque de fabrique du groupe,



■ **Cessions** : Néant.

/ SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



- Au 30 Juin 2019, la totalité des surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 19 ans.
- Le taux d'occupation financier atteint 98,2% en raison d'une mesure d'accompagnement (franchise de loyer partielle de 350K€ par an) accordée au locataire du Martin's Bruges jusqu'en décembre 2021.

/ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2018	+51%		3T2019	4T2019	Cumulé
		1T2019	2T2019			
Parts souscrites sur la période	61 739	18 970	41 279			121 888
Parts compensant les retraits	0	0	0			0
Collecte nette	61 739 000 €	18 970 000 €	41 279 000 €			121 988 000 €

- Au 30 Juin 2019 : aucune part n'est en attente de retrait.
- Avec un total de 41,3 m€ de souscriptions, la SCPI atteint un nouveau record de collecte trimestrielle.

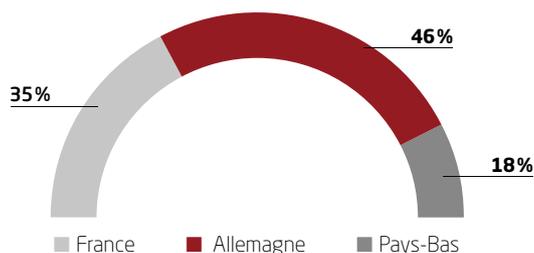
/ DISTRIBUTION DE REVENUS

	1 ^{er} T2019	2 ^{ème} T2019	3 ^{ème} T2019 (prévisionnel)	4 ^{ème} T2019	2019 (Prévisionnel)
Distribution trimestrielle*	11,52 € / part	12,00 € / part	12,00 € / part		32,52 € / part
DVM de la période (annualisé)	4,61 %	4,80 %	4,80 %		4,74 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,39 € / part	12,70 € / part	14,60 € / part		39,69 € / part
DVM brut (annualisé)	4,96 %	5,08 %	5,65 %		5,29 %
Date de paiement	30/04/2019	30/07/2019	31/10/2019		

- Au deuxième trimestre 2019, fort de son acquisition du portefeuille BELL, la SCPI Aream Hôtels a pu offrir un DVM annualisé de 4,80% représentant un DVM brut de 5,08%.
- Les projections de distribution pour le 3^{ème} trimestre 2019 confirment la progression du DVM du premier semestre 2019 avec un DVM prévisionnel de 4,80% annualisé. Après réintégration de l'impôt à acquitter à l'étranger par Aream Hôtels et ses filiales, le DVM brut équivalent atteindrait 5,65%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
* En euros par part en pleine jouissance.

/ RÉPARTITION DES REVENUS FONCIERS PAR PAYS



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 et Belgique : conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas 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.

- Au deuxième trimestre 2019, 35% des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source française. A noter que les revenus de source belge n'ont pas encore été pris en compte dans la répartition des revenus fonciers puisque non encore distribués par la SCPI.



/ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT ET CESSIION DE PARTS

► Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 200 000 000 euros.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 5 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 euros et inclut une commission de souscription de 10 % HT, soit 12 % TTC.

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4^e mois qui suit le mois de la souscription.

► Retraits

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante.

► Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Les principaux facteurs de risques identifiés pour la SCPI Aream Hôtels sont :

- risque de perte en capital ;
- absence de garantie de revenus ;
- risque lié à l'effet de levier ;
- frais de gestion annuels supportés ;
- liquidité non garantie.

Pour plus d'informations sur les modalités de souscription, retraits et les risques, se reporter à la note d'information.

Glossaire

- **DVM (Taux de distribution sur la valeur de marché)** : division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.
- **VALEUR DE RETRAIT** : montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.
- **VALEUR DE REALISATION** : elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.
- **VALEUR DE RECONSTITUTION** : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.
- **PRIX D'ACQUISITION (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

- **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER** : le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.
- **TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE** : le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.
- **TAUX D'OCCUPATION HOTELIER (TO)** : rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre total de chambres disponibles à la vente.
- **PRIX MOYENS (PM)** : chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues sur une période donnée. Il est exprimé en euros hors taxes.
- **REVPAR** : abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT / nombre total de chambres disponibles à la vente.

► Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	13 septembre 2016
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S. Paris
Numéro du visa AMF	SCPI N°16-27 du 23 septembre 2016
Durée de la détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	200 000 000 €
Évaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes	Mazars

► Fiscalité

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80% et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20%.

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières :

impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%, soit un taux global de 36,20%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30^e 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

