

# SCPI Atream Hôtels

N°2019/3



Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2019

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2019



## / LES CHIFFRES CLÉS



**Distribution**  
3<sup>ème</sup> trimestre 2019  
**12€/part**

(Versement fin octobre 2019)



**DVM<sup>(1)</sup>**  
**prévisionnel 2019 :**  
**4,75%**



**Durée résiduelle**  
**moyenne des baux<sup>(3)</sup>**  
**18,5 ans**



**DVM brut<sup>(2)</sup>**  
**prévisionnel 2019 :**  
**5,28%**

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	30/09/2019
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	1275
Nombre de parts	61 739	133 772
Capital social	49 391 200 €	107 017 600 €
Capitalisation	61 739 000 €	133 772 000 €
Ratio d'endettement <sup>(7)</sup>	32,1%	39,94%
<b>Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2019)</b>	<b>841,94 €</b>	
<b>Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2019)</b>	<b>146,59 €</b>	

(4) Voir glossaire page 4.

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

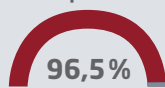
(6) Valeur de réalisation et de restitution au 31/12/2018 approuvée par l'Assemblée Générale le 4 juin 2019.

(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 :



**14/11**

Le conseil de surveillance de la SCPI se réunira le 14 novembre 2019 dans le cadre de sa mission d'assistance de la société de gestion.

Cette réunion permettra de dresser l'analyse de l'activité depuis le premier trimestre 2019 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2020.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Mesdames, Messieurs,

La place centrale de l'Europe dans l'industrie touristique mondiale confirme la pertinence du positionnement stratégique de la SCPI Atream Hôtels.

Avec 51% des arrivées touristiques mondiales, la part de cette industrie dans l'économie européenne représente 10% du PIB, en 2018.

La croissance historique observée et les projections d'augmentation des flux touristiques positionnent l'Europe sur une tendance de développement.

Ainsi, Atream s'adosse à une industrie en croissance et avec des fondamentaux solides pour en capter la création de valeur potentielle.

La maîtrise et l'expérience de nos équipes sur cette industrie, dans les pays d'Europe du Nord, permettent à la SCPI Atream Hôtels de poursuivre son déploiement sur cette zone géographique.

Les deux dernières acquisitions de la SCPI Atream Hôtels ainsi que la durée résiduelle des baux de 18,5 ans en sont l'illustration.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**Pascal SAVARY**

Président de Atream

### Résumé de l'activité trimestrielle

Les capitaux collectés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 ont été de 11 784 000 €, ce qui porte le montant de la capitalisation à 133 772 000 € au 30 septembre 2019.

Deux promesses ont été signées pour la SCPI Atream Hôtels au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019, pour l'acquisition:

- des murs de l'hôtel et des infrastructures récréatives du Center Parcs Nordseeküste situé à Tossens en Allemagne, pour un montant acte en main de 11,8 M€, un taux de rendement immobilier initial de 6,19% et une durée résiduelle du bail de 15 ans.
- des murs de l'hôtel B&B Stuttgart Airport Messe situé en Allemagne, pour un montant acte en main de 10,6 M€, un taux de rendement immobilier initial de 4,66% et une durée résiduelle du bail de 19,6 ans.

Au 30 septembre 2019, le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est réparti sur 12 sites différents entre la France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique, totalisant près de 1 300 chambres.

Le revenu distribué au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 est maintenu à 12,00 € par part en pleine jouissance.

L'objectif de distribution pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 reste fixé à 12,00 € par part en pleine jouissance.

Sur les bases de cet objectif, le DVM annuel 2019 atteindrait 4,75 %, contre 4,60% en 2018. Enfin, le conseil de surveillance de la SCPI sera réuni le 14 novembre 2019 dans le but de dresser l'analyse de l'activité depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, et d'évoquer les perspectives pour l'année 2020.



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

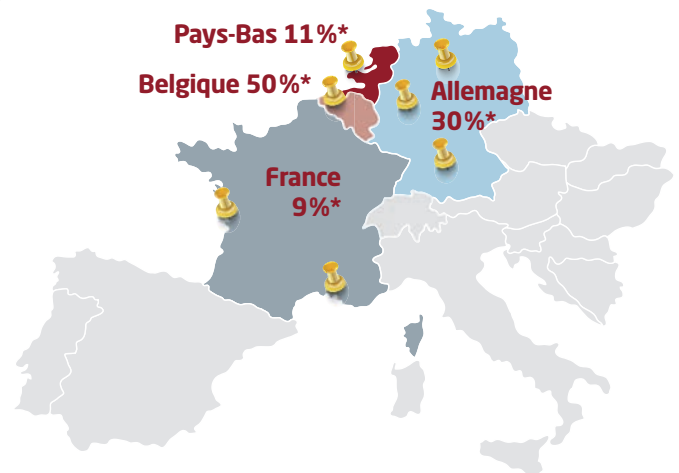




## / LE PATRIMOINE

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

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



Pays	Immeuble	Type d'actif	Détention <sup>(1)</sup>	Enseigne	Nombre de chambres	Nombre d'étoiles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition <sup>(2)</sup>	Rendement immobilier initial <sup>(3)</sup>
	Hampton by Hilton Amsterdam Airport	Hôtel	I	Hampton by Hilton	181	***	09/06/2017	16 634 162 €	5,37 %
	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	***	01/10/2018	6 966 868 €	6,10 %
	Ibis Styles Francfort Offenbach	Hôtel	I	Ibis Styles	131	***	05/01/2018	10 578 000 €	5,64 %
	Park Inn by Radisson Göttingen	Hôtel	I	Park Inn by Radisson	114	****	28/07/2018	9 030 000 €	6,26 %
	Park Inn by Radisson Nuremberg	Hôtel	I	Park Inn by Radisson	148	***	11/12/2018	24 322 500 €	5,41 %
	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 %
<b>TOTAUX</b>					<b>1281</b>			<b>146 685 530 €</b>	

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I) (2) Prix Acte en Main (3) Rendement immobilier initial (=Loyer / Prix Acte en Main)

## Évènements survenus au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019

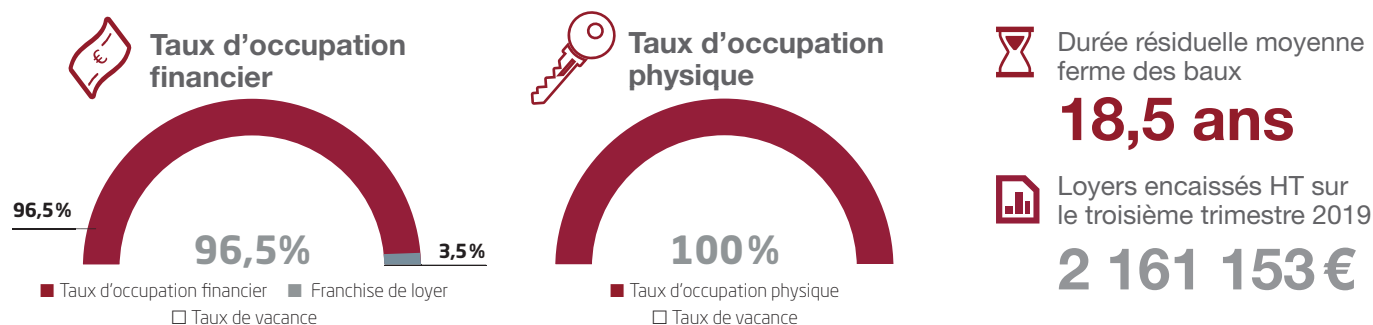
### ■ Acquisitions

**1.** le 10 juillet 2019, la SCPI Atream Hôtels a signé une promesse pour l'acquisition des murs de l'hôtel et des infrastructures récréatives du Center Parcs Nordseeküste situés à Tossens (Basse-Saxe), sur la côte de la mer des Wadden, classée au Patrimoine Mondial de l'Unesco, pour un montant acte en main (AEM) de 11,8 M€ pris à bail pour une durée résiduelle de 15 ans, au taux de rendement initial de 6,19%. Le transfert économique de propriété permettant l'entrée en jouissance des loyers a été réalisé le 10 octobre 2019.

**2.** le 12 septembre 2019, la SCPI Atream Hôtels a signé une promesse pour l'acquisition des murs de l'hôtel B&B Stuttgart Airport Messe de 101 chambres, pour un montant acte en main (AEM) de 10,6 M€ pris à bail pour une durée résiduelle de 19,6 ans, au taux de rendement initial de 4,66%. Le transfert économique de propriété permettant l'entrée en jouissance des loyers sera réalisé avant la fin de l'année 2019.

### ■ Cessions : néant.

## / SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



- Au 30 septembre 2019, la totalité des surfaces locatives sont données à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 18.5 ans.
- Le taux d'occupation financier atteint 96,5% 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	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019	Cumulé
Parts souscrites sur la période	61 739	18 970	41 279	11 784		<b>133 772</b>
Parts compensant les retraits	0	0	0	0		<b>0</b>
Collecte nette	61 739 000 €	18 970 000 €	41 279 000 €	11 784 000 €		<b>133 772 000 €</b>

- Au 30 septembre 2019 : aucune part n'est en attente de retrait.
- Avec un total de 11,8 M€ de souscription, la SCPI Aream Hôtels enregistre un niveau de collecte inférieur aux deux premiers trimestres notamment du à la quasi absence de souscriptions institutionnelles et de sponsors sur la période (534k€ au 3T 2019 contre 30 734k€ au 2T2019).

## / DISTRIBUTION DE REVENUS

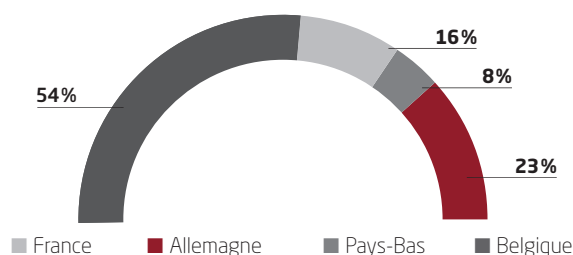
	1 <sup>er</sup> T2019	2 <sup>ème</sup> T2019	3 <sup>ème</sup> T2019	4 <sup>ème</sup> T2019 (prévisionnel)	Total 2019 (prévisionnel)
Distribution trimestrielle*	11,52 € / part	12,00 € / part	<b>12,00 € / part</b>	12,00 € / part	<b>47,52 € / part</b>
DVM de la période (annualisé)	4,61 %	4,80 %	<b>4,80 %</b>	4,80 %	<b>4,75 %</b>
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,20 € / part	12,50 € / part	<b>14,00 € / part</b>	14,07 € / part	<b>52,77 € / part</b>
DVM brut de la période (annualisé)	4,88 %	5,00 %	<b>5,60 %</b>	5,63 %	<b>5,28 %</b>

- Au troisième trimestre 2019, la SCPI Aream Hôtels confirme son rythme de distribution en proposant un acompte sur dividendes de 12€ par part en pleine jouissance.
- Les projections de distribution pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 prévoient une distribution à la hauteur des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres soit 12€ par part en pleine jouissance ce qui aura pour effet de porter le DVM annuel 2019 à 4,75%. Après réintégration de l'impôt à acquitter à l'étranger par Aream Hôtels et ses filiales, le DVM brut équivalent atteindrait 5,28% sur l'exercice 2019.

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

*\* En euros par part en pleine jouissance.*

## / RÉPARTITION DES REVENUS FONCIERS PAR PAYS



- Au troisième trimestre 2019, 84% des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

### 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, 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.



## / 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 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 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 (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 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 (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 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

