

## / 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<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 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 (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

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



### AREAM

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@aream.com

Site Internet :  
www.arem.com

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



# SCPI Aream Hôtels

N°2019/4



Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 31 décembre 2019  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 mars 2020

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Mesdames, Messieurs,

La croissance du tourisme en Europe confirme la pertinence du positionnement stratégique de la SCPI Aream Hôtels, dont 40 % du patrimoine est localisé en Allemagne.

En 2018, 20,3 milliards d'euros ont été investis dans l'hôtellerie en Europe classant, notamment l'Allemagne en 3<sup>ème</sup> position.

L'industrie touristique en Allemagne représente 8,6 % de son PIB, avec 420 millions de nuitées marchandes.

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

Les deux dernières acquisitions de la SCPI Aream Hôtels ainsi que la durée résiduelle des baux de 17,9 ans en sont l'illustration.

Nous vous remercions pour votre confiance.

**Pascal SAVARY**  
Président de Aream

## / LES CHIFFRES CLÉS



**Distribution**  
4<sup>ème</sup> trimestre 2019  
**12€/part**  
(Versement fin janvier 2020)



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



**Durée résiduelle moyenne**  
**ferme des baux<sup>(3)</sup>**  
**17,9 ans**



**DVM brut<sup>(2)</sup>**  
**2019 :**  
**5,17%**

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	31/12/2019
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	1 777
Nombre de parts	61 739	174 725
Capital social	49 391 200 €	139 780 000 €
Capitalisation	61 739 000 €	174 725 000 €
Ratio d'endettement <sup>(7)</sup>	32,1%	28,13%

<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 15 actifs**  
dont 1 participation

Taux d'occupation financier  
de la période

**96,4%**

Taux d'occupation physique  
de la période

**100%**



**X 1 460**  
chambres

#### Activité sociale :



L'Assemblée générale annuelle se tiendra le 10 juin 2020 à Paris.



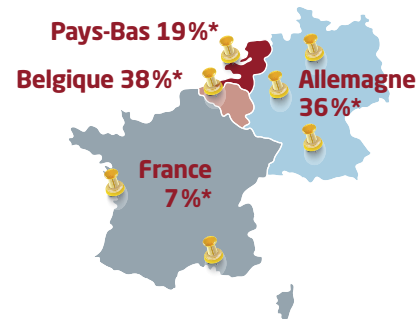
Meilleure SCPI Espoir inférieure  
à 5 ans : **PRIX DES LECTEURS**



## / LE PATRIMOINE

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

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



### Patrimoine détenu et contrôlé par la SCPI Atream Hôtels

Pays	Immeuble	Type d'actif	Détention <sup>(1)</sup>	Enseigne	Nombre de chambres	Nombre d'étoiles	Date d'acquisition	Prix <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	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 %
	Center Parcs Eemhof	Hôtel	I	Center Parcs	78	***	10/10/2019	11 837 700 €	6,19 %
	B&B Stuttgart Airport Messe	Hôtel	I	B&B	101	***	18/12/2019	10 606 050 €	4,66 %
	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>1 460</b>			<b>169 129 280 €</b>	

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

### Participations détenues 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2019

#### ■ Acquisitions

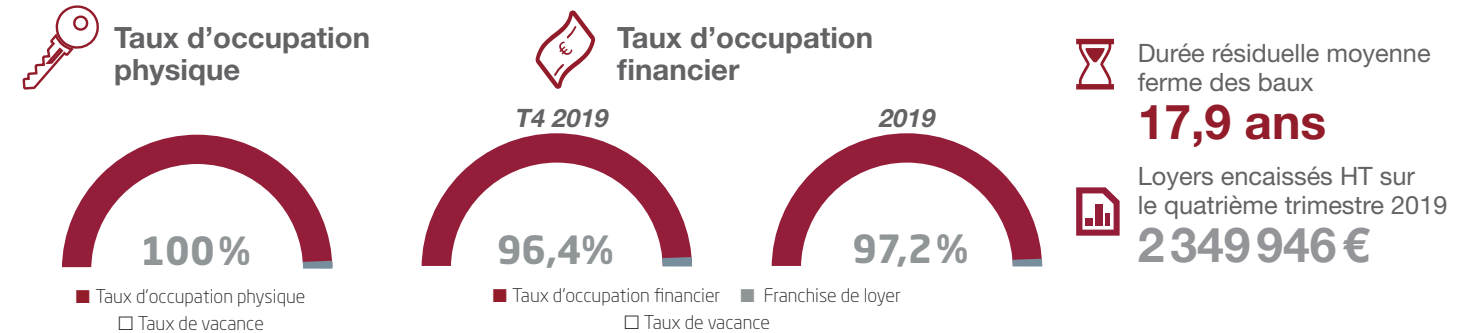
1. Suivant les promesses d'acquisition signées au cours du T3 2019, les transferts de propriété du Center Parcs Nordseeküste et B&B Stuttgart Airport Messe se sont respectivement réalisés les 10 octobre et 18 décembre 2019, permettant l'entrée en jouissance des loyers à ces dates.

2. Le 13 décembre 2019, dans le cadre de l'acquisition des murs du village de vacances Center Parcs Amsterdam Eemhof comprenant 340 cottages, un hôtel de 50 chambres et un ensemble d'infrastructures récréatives, la SCPI Atream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest pour un montant de 17.5 M€.

3. Le 23 décembre 2019, la SCPI Atream Hôtels a signé la promesse d'acquisition des murs de l'hôtel NH Erlangen, pris à bail pour une durée résiduelle de 15 ans, pour un volume d'investissement acte en main (AEM) de 17.3M€, soit un rendement immobilier initial de 5.20%.

■ Cessions : Néant.

## / SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE \*



■ Au 31 décembre 2019, la totalité des surfaces locatives sont données à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 17,9 ans.

■ Le taux d'occupation financier sur le 4<sup>ème</sup> trimestre atteint 96,7 % (97,2 % pour l'année 2019) 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.

\* Hors participations.

## / ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2018	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019	Cumulé
Parts souscrites sur la période	61 739	18 970	41 279	11 784	40 953	<b>174 725</b>
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Collecte nette	61 739 000 €	18 970 000 €	41 279 000 €	11 784 000 €	40 953 000 €	<b>174 725 000 €</b>

■ Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de retrait.

■ Avec un total de 40,9 M € de souscriptions, la SCPI Atream Hôtels enregistre un fort niveau de collecte sur la période comparable à celle du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019. Sur l'année 2019, la collecte nette atteint 174,7 M€.

## / DISTRIBUTION DE REVENUS

	1 <sup>er</sup> T2019	2 <sup>ème</sup> T2019	3 <sup>ème</sup> T2019	4 <sup>ème</sup> T2019	Total 2019	1 <sup>er</sup> trimestre 2020 (prévisionnel)
Distribution trimestrielle*	11,52 € / part	12,00 € / part	12,00 € / part	<b>12,00 € / part</b>	<b>47,52 € / part</b>	<b>11,50 € / part</b>
DVM de la période (annualisé)	4,61 %	4,80 %	4,80 %	<b>4,80 %</b>	<b>4,75 %</b>	<b>4,60 %</b>
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré*	12,20 € / part	12,50 € / part	14,00 € / part	<b>13,50 € / part</b>	<b>51,66 € / part</b>	<b>12,85 € / part</b>
DVM brut de la période (annualisé)	4,88 %	5,00 %	5,60 %	<b>5,40 %</b>	<b>5,17 %</b>	<b>5,14 %</b>

■ Au quatrième trimestre 2019, la SCPI Atream Hôtels confirme son rythme de distribution en proposant un acompte sur dividendes de 12 € par part en pleine jouissance. Après réintégration de l'impôt dû à l'étranger par la SCPI Atream Hôtels et ses filiales, le DVM brut équivalent atteint 5,17 % sur l'exercice 2019.

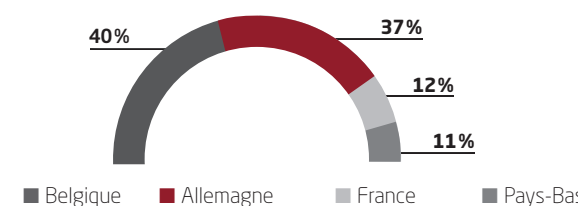
■ Au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2020, la SCPI Atream Hôtels prévoit de distribuer un acompte sur dividendes de 11,50 € par part en pleine jouissance soit un DVM prévisionnel de 4,60 % annualisé. Après réintégration de l'impôt à acquitter à l'étranger par la SCPI Atream Hôtels et ses filiales, le DVM brut équivalent atteindrait 5,14 %.

NB : le DVM Brut est communiqué à titre informatif et n'a pas vocation à être reporté dans votre déclaration fiscale de revenus. Une notice d'information pour vous aider à remplir vos obligations déclaratives au titre de l'impôt sur le revenu 2019 vous sera communiquée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

**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 en 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.

■ Au quatrième trimestre 2019, 88% des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.