



SCPI Aream Hôtels

N°2025/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 2025

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

Visa AMF - SCPI n° 21-13 du 20 août 2021



Madame, Monsieur,

C'est avec une profonde tristesse que nous vous informons du décès de Pascal Savary, co-fondateur et Président d'Aream, survenu le 19 juillet 2025. Cette disparition est une perte immense pour tous ceux qui ont eu le privilège de le connaître et de travailler à ses côtés.

Depuis la création d'Aream en 2008, Pascal Savary s'est consacré au développement de l'entreprise, guidé par des valeurs de passion, d'excellence, et d'engagement. Il aura non seulement été un entrepreneur exceptionnel, mais également un leader charismatique, reconnu et respecté par ses pairs, ses collaborateurs, et tous ceux qui ont eu l'occasion de le côtoyer et de travailler avec lui.

La Direction d'Aream, en collaboration avec le Conseil d'Administration et le Conseil de Surveillance de la SCPI Aream Hôtels, aura à cœur d'assurer la continuité des opérations avec la même détermination et la même exigence que celles qui animaient Pascal Savary.

L'ensemble de l'équipe d'Aream salue la mémoire de Pascal Savary. Pascal a laissé une empreinte indélébile sur l'entreprise et sur le secteur du tourisme, grâce à son engagement sans faille et sa vision stratégique, qui ont été des piliers fondamentaux dans le développement d'Aream.

Il continuera de nous inspirer et de guider nos actions futures. Nous abordons cette nouvelle étape avec détermination, portés par le solide héritage qu'il nous laisse.

Aream
L'énergie d'entreprendre

Grégory Soppelsa

Président exécutif - Aream

Commentaire de gestion



Madame, Monsieur,

Le second trimestre s'inscrit dans la continuité du premier, les performances du secteur hôtelier européen continuant à croître. Le RevPAR⁽¹⁾ européen enregistre ainsi une hausse de 2,5 %⁽²⁾ à fin mai 2025. L'hôtellerie européenne semble néanmoins être entrée dans une phase de normalisation et de stabilisation des performances. La France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique, pays dans lesquels la SCPI Aream Hôtels a investi, s'inscrivent pleinement dans cette dynamique avec des croissances de RevPAR⁽¹⁾ comprises entre +1,5 % et +4,1 %⁽²⁾ à fin mai 2025.

Les expertises du 1^{er} semestre 2025 témoignent de la résilience du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels dont les valeurs par transparence sont stables à hauteur de 334 M€ (soit une -0,1 % comparé au 31 décembre 2024) dans un contexte de marché encore incertain. Les fondamentaux du 2^{ème} trimestre 2025 de votre SCPI sont toujours au beau fixe, avec des taux d'occupation, tant physique que financier, de 100 % et une durée ferme moyenne des baux de 12,5 ans.

La SCPI Aream Hôtels a, par ailleurs, enregistré une collecte brute 8 M€ au 2^{ème} trimestre 2025, en augmentation de 7,8 % comparé au 1^{er}, confirmant la bonne dynamique du début d'année. La collecte brute de votre SCPI atteint ainsi 15,6 M€ depuis le début de l'année.

Le résultat comptable de la SCPI Aream Hôtels permet de distribuer au 2^{ème} trimestre 2025 un acompte de 12,63 € brut par part, en hausse comparé au T1 2025, notamment en lien avec la perception des produits de sa participation dans De Eemhof Invest.

Les équipes d'Aream restent mobilisées afin de poursuivre le développement de la SCPI Aream Hôtels avec de nouvelles acquisitions d'actifs hôteliers en France et en Europe. Elles s'emploient également afin de remplir ses ambitions ESG dans le cadre de son second cycle ISR.

L'équipe de gestion
Aream

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



Crédits photos : Patrick Sordaillet, Gettyimages, Aream.

Résumé de l'activité trimestrielle

À fin mai 2025, les marchés hôteliers européens observent une dynamique positive, avec une progression moyenne du RevPAR (80,4 € HT) de +2,5 % depuis le début de l'année comparativement à 2024. Les pays dans lesquels la SCPI Aream Hôtels est investie (France, Allemagne, Belgique et Pays-Bas) affichent tous une croissance du RevPAR, comprise entre +1,5 % et +4,1 % sur la même période.

Ces performances soutenues ont notamment bénéficié aux actifs de la SCPI Aream Hôtels qui affiche un taux de recouvrement des loyers de 98,1 % au 2^{ème} trimestre 2025 (100 % sur l'année 2024) et un taux d'occupation financier de 100 %⁽⁷⁾.

Après deux années de forte reprise post-crise sanitaire, le secteur semble entrer dans une phase de normalisation, marquée par une croissance plus modérée des performances. La hausse du RevPAR européen (+2,5 % à fin mai), inférieure aux progressions observées en 2022 et 2023, traduit ce retour progressif à une dynamique plus normative. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de ralentissement de l'inflation et d'un calendrier événementiel toujours dense mais plus ciblé, notamment sur les marchés MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions) et les grands événements sportifs et culturels. Les catégories milieu et haut de gamme continuent par ailleurs de bénéficier d'une demande internationale solide, notamment soutenue par un euro relativement compétitif.

La valeur d'expertise des actifs de la SCPI Aream Hôtels au 30 juin 2025 s'élève à 334 M€ HD par transparence, soit une valeur stable par rapport au 31 décembre 2024 (-0,1 %).

Dans ce contexte, le montant brut d'acompte distribué au titre du 2^{ème} trimestre 2025 est de 12,63 € par part. Il est composé exclusivement du résultat net généré par la SCPI Aream Hôtels sur la période.

Source : MKG Consulting

CHIFFRES CLÉS



Distribution brute
2T 2025 :
12,63 €/part
(versement fin juillet 2025)



Distribution nette
2T 2025 : (avant prélèvement sur produit financier)
11,81 €/part
(versement fin juillet 2025)



22
Actifs



2 481
Chambres



01
Prise de participation
financière



Durée résiduelle moyenne
ferme des baux⁽³⁾
12,5 ans



LE PLUS : Accès simple et rapide à vos informations
sur votre **Espace sécurisé**. Rendez-vous sur le site extranet :
extranet.atream.com

	31/12/2024	30/06/2025
Prix de souscription ⁽⁴⁾	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait ⁽¹⁾	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	878,18 € ⁽⁵⁾	877,56 € ⁽⁵⁾
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	1 068,66 € ⁽⁵⁾	1 062,79 € ⁽⁵⁾
Nombre d'associés	4 812	5 296
Nombre de parts	298 084 parts	308 669 parts
Capital social	238 467 200 €	246 935 200 €
Capitalisation	299 335 200 €	310 422 500 €
Ratio d'endettement ⁽⁶⁾	24,87 %	24,87 %

TRI 5 ans sur dividendes bruts (31/12/2024)

2,22 %

Performances 2024

Performances Globale⁽⁸⁾ : 5,05 % | Taux de Distribution brute⁽²⁾ : 5,05 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2025)

818,43 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2025)

273,44 €



Activité sociale et fiscale 2^{ème} trimestre 2025 :
19 juin 2025 : Assemblée Générale 2025

Activité sociale future : N/A

Taux d'occupation
physique de la période
T2 2025



Taux de
recouvrement loyers
T2 2025⁽¹⁾



Taux d'occupation
financier ASPIM
T2 2025⁽⁷⁾



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

(1) Voir glossaire page 8.

(2) 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.

(3) Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au prochain renouvellement (pondérée en fonction du loyer facturable 2024), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur) – taux incluant les acquisitions du T4 2024.

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

(5) Valeurs au 30/06/2025 arrêtées par la Société de Gestion conformément à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024- article 11.

(6) 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 %.

(7) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

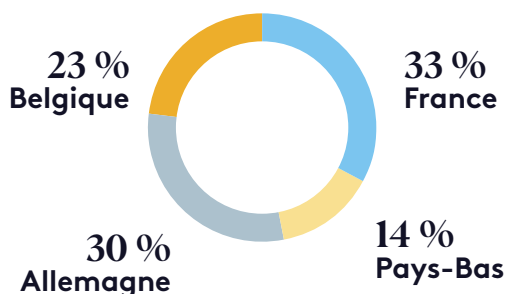
(8) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation : du prix de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1.

(A) Données MKG Consulting.

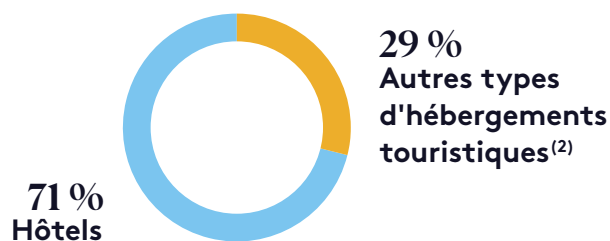
(B) Chiffre en date du 18 juillet 2025.

Le patrimoine⁽¹⁾

Le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels est réparti sur quatre pays.



Les actifs immobiliers du secteur touristique représentent 100 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.



(1) Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur d'acquisition acte en main (AEM), et incluent la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).
(2) Villages vacances et résidences de tourisme.

Les actifs sont exploités sous 14 enseignes⁽³⁾ de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.



Ibis Budget München
Ost-Messe

(3) Pierre & Vacances, Nemea, MMV, Center Parcs, B&B, NH, Hampton by Hilton, Belambra, Different Hotels, Park Inn by Radisson, Martin's Hotels, Break & Home, Ruck Hotel et Ibis Budget.

PATRIMOINE DÉTENU PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention ⁽⁴⁾	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix ⁽⁵⁾ d'acquisition
	2	I	Hôtels	274	26 885 775 €
	6	D	Hôtels, villages vacances et résidences de tourisme	641	96 191 084 €
	1	I	Résidence de tourisme	28 ⁽⁶⁾	10 777 722 € ⁽⁶⁾
	7	I	Hôtels, infrastructures récréatives	860	93 109 250 €
	6	I	Hôtels	544	73 008 405 €
Totaux	22			2 481	300 742 218 €

(4) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I)

(5) Prix Acte en Main (AEM).

(6) La SCPI Aream Hôtels a acquis l'actif Center Parcs Les Trois Forêts aux côtés d'autres investisseurs. Le nombre de chambres et le prix d'acquisition correspondent à la quote-part de la SCPI Aream Hôtels (20,0 %).

PARTICIPATIONS DÉTENUES ET NON CONTROLÉES 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 2^{ÈME} TRIMESTRE 2025

Acquisitions :

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours du trimestre.

Cessions :

Il n'y a pas eu de cession au cours du trimestre.

Actualités :

La résolution du dégât des eaux ayant occasionné la fermeture de 48 chambres au Park Inn by Radisson de Nuremberg est en cours. Celle-ci sera finalisée pour la fin du T3 2025.

Le fonds De Eemhof Invest a achevé sa transformation en SCI de droit français au 2^{ème} trimestre 2025. Ainsi, les revenus générés par De Eemhof Invest sont soumis au régime fiscal des revenus fonciers à partir du 11/06/2025, date de transformation du fonds. Par ailleurs, conformément aux conventions fiscales conclues entre la France et les Pays-Bas, les revenus fonciers en provenance de ce pays sont exonérés d'impôt en France mais sont néanmoins pris en compte pour la détermination de votre taux effectif d'imposition.

Pour rappel, la SCPI Aream Hôtels a souscrit en 2019 24,59 % des parts du fonds De Eemhof, « FBI » néerlandais, dans le cadre de l'acquisition de l'actif du Center Parcs de De Eemhof. La loi des finances 2024 présentée aux Pays-Bas en septembre 2023 a décrété la fin du régime FBI applicable au 1^{er} janvier 2025. Dans ce contexte, le fonds a été transformé en une SCI de droit français.

Vers une normalisation des niveaux de performances commerciales en 2025 :

À fin mai 2025, l'évolution des performances hôtelières européennes est satisfaisante, présentant une progression du RevPAR de +2,5 % depuis le début de l'année par rapport à 2024. La dynamique est soutenue par un mix équilibré entre un segment loisirs qui demeure dynamique et la reprise du segment affaires, dans un contexte marqué par une inflation plus contenue et des événements internationaux d'importance moindre sur le continent.

Revue des marchés dans lesquels la SCPI Aream Hôtels est investie : Allemagne, Belgique, France et Pays-Bas :

Portée par le retour progressif des clientèles MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions) et le dynamisme d'événements majeurs comme la finale de la Ligue des Champions, l'Allemagne affiche une hausse annuelle du RevPAR (67,7 € HT) de +4,1 % à fin mai. Cette croissance s'appuie sur une progression du taux d'occupation (+1,5 pt à 63,5 %) et un PM en hausse (+1,7 % à 106,5 € HT). Francfort et Munich ont notamment bénéficié de grands rendez-vous professionnels, contribuant à tirer la fréquentation vers le haut.

Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constants dans le temps.

La Belgique enregistre également une progression (+1,5 % du RevPAR à 80,8 € HT), portée par une hausse du taux d'occupation (66,4 %) de +1,2 pt malgré un léger repli des prix moyens (-0,3 % à 121,6 € HT). L'activité à Bruxelles reste soutenue par un calendrier dense de sommets et de congrès européens, favorisant la demande corporate, tandis que le marché loisirs tarde à compléter sa reprise.

Aux Pays-Bas, la dynamique reste positive avec un RevPAR de 107,3 € HT à fin mai 2025, en hausse sur un an de +2,5 %. Le taux d'occupation gagne +1,1 pt (71,3 %) et le PM progresse légèrement (+0,9 % à 150,4 € HT). Amsterdam maintient sa fréquentation malgré un renforcement de la fiscalité touristique, alors que Rotterdam et La Haye profitent du retour des séjours affaires et des city breaks.

En France, le RevPAR atteint 72,5 € HT depuis le début de l'année, en croissance de +2,1 %. Cette performance est portée par un prix moyen en hausse de +2,2 % (117,0 € HT), tandis que le taux d'occupation reste stable à 61,9 %. La dynamique est alimentée par un calendrier événementiel riche au printemps (Foire de Paris, festivals, salons professionnels) et par le maintien d'une clientèle internationale. Nous notons néanmoins que le taux d'occupation demeure toujours inférieur d'environ deux points aux performances enregistrées en 2019.

Après deux années de forte croissance post-Covid liée à une reprise soutenue de l'activité touristique et à un report de l'inflation sur la politique tarifaire des établissements, le secteur hôtelier semble désormais s'installer dans une phase de normalisation.



Hôtel de l'Esterel
Saint-Raphaël



Hampton by Hilton Amsterdam Airport Schiphol
Hoofddorp

Sources : données de marché issues des études MKG, Alliance France Tourisme.

(1) Taux de rendement calculé en rapportant le loyer annuel net sur la valeur d'acquisition AEM.

Actualités ESG :

Dans le cadre de sa stratégie ISR, la SCPI Aream Hôtels a lancé au premier trimestre 2025 des prospections visant à évaluer et anticiper les risques climatiques ainsi que les risques de biodiversité pesant sur son patrimoine immobilier.

Les premières cartographies de l'exposition des actifs aux aléas climatiques et de leur impact sur la biodiversité, en fonction de leur localisation géographique, ont été réalisées à l'aide des outils BatADAPT et BiodiDAPT, développés par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), le premier outil s'appuyant notamment sur les scénarios du GIEC.

Cette première étape sera approfondie par des études d'adaptation au changement climatique ainsi que des audits écologiques et de biodiversité, ciblant en priorité les actifs les plus exposés. L'objectif : évaluer la sensibilité des bâtiments aux évolutions climatiques et leur capacité d'adaptation, afin de mettre en œuvre des mesures de résilience concrètes.

Cette démarche s'inscrit dans une logique de préservation de la valeur des actifs, en garantissant leur intégrité structurelle et leur pérennité dans un contexte de changement climatique et de biodiversité fragilisée.

La situation locative sur la période analysée⁽¹⁾

Taux d'occupation physique

T2 2025



■ Taux d'occupation physique
■ Taux de vacance

Taux d'occupation financier⁽²⁾

T2 2025



■ Locaux occupés
■ Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
■ Locaux vacants et non disponibles à la location

Taux de recouvrement sur loyers⁽³⁾

T2 2025



■ Taux de recouvrement
■ Créances locatives

Au 30 juin 2025, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 12,5 ans⁽⁴⁾.

Le taux d'occupation financier calculé selon les exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses le cas échéant) s'élève à 100,0 % au 2^{ème} trimestre 2025.

Le taux de recouvrement du 2^{ème} trimestre s'élève à 98,1 %.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

12,5 ans⁽⁴⁾



Loyers encaissés HT au 2^{ème} trimestre 2025

4 285 125 €

Source : Société de gestion

(1) Hors participations financières dans De Eemhof Invest B.V et la SCI CP 3F Invest.

(2) Taux d'occupation financier incluant les indemnités compensatrices de loyers, comme défini en page 2.

(3) Part à recouvrer (1,9 %) en cours de régularisation, lié à la gestion avec le preneur du dégât des eaux du Park Inn by Radisson Nürnberg.

(4) Durée résiduelle moyenne des baux pondérée par rapport au loyer facturable 2024 - taux incluant les acquisitions du T4 2024.

L'évolution du capital

	31/12/2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	Cumulé
Parts souscrites sur la période	329 070	7 512	8 096	-	-	344 678
Parts compensant les retraits	30 986	1 898	3 125	-	-	36 009
Collecte nette	299 335 200 €	5 803 800 €	5 283 500 €	-	-	310 422 500 €

La distribution de revenus

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	Total 2025
Distribution trimestrielle nette ⁽¹⁾	11,42 €/part	11,81 €/part	-	-	23,23 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
- dont produits financiers ⁽²⁾	2,34 €/part	6,51 €/part	-	-	8,85 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,58 €/part	1,12 €/part	-	-	1,70 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,12 €/part	0,83 €/part	-	-	0,95 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	11,87 €/part	12,63 €/part	-	-	24,50 €/part

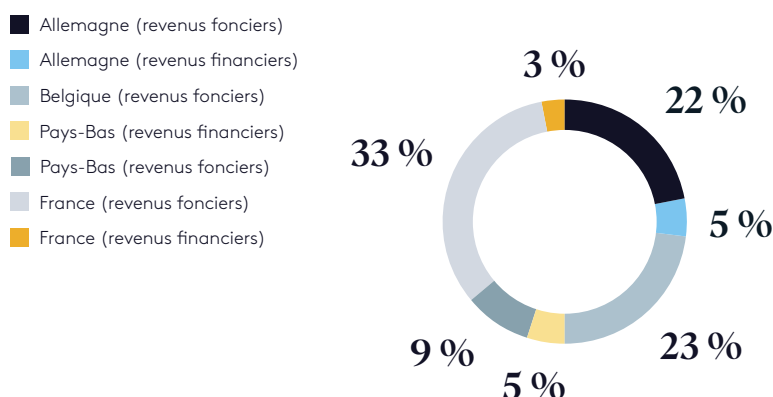
(1) En euros par part en pleine jouissance.

(2) Pour les personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, pour toute part en pleine jouissance sur le trimestre, 1,95 € sur les 11,81 € d'acompte sur dividendes sont issus de revenus financiers soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %, tous deux acquittés directement par la SCPI Aream Hôtels et venant en déduction du montant d'acompte sur dividende versé.

La SCPI Aream Hôtels a enregistré, d'un point de vue fiscal, un produit financier exceptionnel au 2T 2025 (6,51 €/part) suite à la transformation de De Eemhof Invest en SCl de droit français. En effet, la transformation a pour conséquence le changement de régime fiscal du fonds qui était auparavant soumis au régime des produits financiers. Il sera désormais soumis au régime fiscal des revenus fonciers. En conséquence, le prélèvement forfaitaire unique s'applique sur les bénéfices non distribués réalisés avant le 11/06/2025, date de la transformation, et ce dans la limite de la quote-part de détention de la SCPI Aream Hôtels. Le prélèvement au titre des revenus financiers pour les personnes physiques résidentes s'établit ainsi à 1,95 €/part.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La répartition des revenus du trimestre par pays



Au 2^{ème} trimestre 2025, 87 % des revenus nets de la SCPI sont des revenus fonciers et 13 % sont des revenus financiers.

Les revenus financiers sont issus des produits de participation (De Eemhof), des placements de trésorerie en France et des comptes courants d'associés.

64 % des revenus proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

POUR RAPPEL :

Imposition revenus fonciers 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.

Imposition revenus fonciers aux Pays-Bas et en Belgique : conformément aux conventions fiscales conclues entre la France et les Pays-Bas, et entre la France 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.

Imposition revenus financiers : cf. page 9

Les éléments de fiscalité sont ceux en vigueur à la date à laquelle le présent document est établi et sont susceptibles de variations. Les données figurant dans ce document ont une valeur indicative et ne sauraient être assimilées à un conseil fiscal.

Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 480 000 000 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 (100 euros), soit 12 % TTC (120 euros).

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

Retraits

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- Le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion). Celui-ci n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de le doter.
- La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, consécutivement à une suspension de la variabilité du capital dont les conditions et les modalités sont définies dans les statuts et ci-après au paragraphe « Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital ».

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré par l'associé) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La Société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts.

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.



Center Parcs Les trois Forêts
Hattigny

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

Glossaire

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.

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.

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :

Le ratio se présente comme le rapport de la somme des dettes et engagements immobiliers par l'Actif Brut de la SCPI.

REVPAR :

Abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT/nombre total de chambres disponibles à la vente.

TAUX DE DISTRIBUTION :

Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TAUX D'OCCUPATION HOTELIER (TO) :

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

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 DE RECOUVREMENT :

Le taux de recouvrement est le rapport entre le montant total de loyers et indemnités d'occupation encaissés et le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés.

TRI :

Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins-value) réalisée au moment de la revente des parts.

VALEUR DE RÉALISATION :

Valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

VALEUR DE RECONSTITUTION :

Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

VALEUR DE RETRAIT :

Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation au RCS)	20 septembre 2016
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S Paris
Numéro du Visa AMF	SCPI N°21-13 du 20 août 2021
Durée de détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	480 000 000 €
Evaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes	Mazars

CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SCPI peut investir dans des véhicules gérés par Aream et des véhicules gérés par Aream peuvent investir dans la SCPI. Aream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SCPI détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP. Aream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.

Fiscalité des personnes physiques résidant en France

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.

Revenus Fonciers

Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue. Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1^{er} janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3^{ème} Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

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.

ECHELLE DE RISQUES

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



Aream
L'énergie d'entreprendre

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 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
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@aream.com

Site Internet :

www.aream.com

AMF :

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