



SCPI Aream Hôtels

N°2025/3

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2025

Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2025

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



Les organismes attribuant les récompenses mentionnées ci-dessus déterminent librement leurs critères de sélection ainsi que les modalités d'attribution des prix, sans qu'aucune commission ne soit versée par la SCPI à ce titre.

(1) Revenu par chambre, voir glossaire page 8  
(2) MKG Consulting - janvier à août 2025

*Madame, Monsieur,*

La saison estivale a confirmé la tendance à la stabilisation des performances hôtelières en Europe, et ce malgré un calendrier événementiel moins chargé qu'en 2024 (Euro 2024 en Allemagne, Coupe du Monde de Rugby et Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 à Paris). Le RevPAR<sup>(1)</sup> moyen s'établit ainsi à 89,8 € HT à fin août soit +0,1%<sup>(2)</sup> comparé à la clôture de l'été précédent. L'inversion des tendances permet également de confirmer la phase de normalisation du marché entamée depuis la fin de l'année 2024. En effet, alors que les prix moyens tendent à diminuer, en lien avec le ralentissement de l'inflation et l'attentisme croissant des clients à leur pouvoir d'achat, la fréquentation augmente, témoignant d'un retour à l'équilibre.

La collecte nette de la SCPI Aream Hôtels reste stable au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025. La SCPI atteint ainsi une capitalisation d'un peu plus de 315 M€ et n'a pas de part en attente à la fin du trimestre. Ces bons fondamentaux s'agrègent aux caractéristiques solides de son portefeuille immobilier : le taux d'occupation, tant physique que financier, du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels, est stable à 100 % tout comme son taux d'encaissement (99,6 %). La durée ferme moyenne des baux s'établit quant à elle à 12,2 ans.

Les performances de la SCPI Aream Hôtels permettent de distribuer au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 un **acompte sur dividende de 12,62 € brut par part**.

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*

**Aream**  
L'énergie d'entreprendre

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

# Résumé de l'activité trimestrielle

À fin août 2025, les marchés hôteliers européens affichent une évolution stable au global, avec un RevPAR moyen de 89,8 € HT (+0,1 % par rapport à 2024). Les pays dans lesquels la SCPI Aream Hôtels est investie enregistrent des performances contrastées, oscillant entre stabilité pour la France, la Belgique et les Pays-Bas, et baisse pour l'Allemagne. De manière générale, l'inversion actuelle des dynamiques (baisse des prix moyens et croissance du taux d'occupation) traduit une phase de normalisation après deux années de forte reprise post-crise sanitaire principalement tirée par les prix.

Le segment loisirs est demeuré dynamique, notamment durant la saison estivale, malgré les incertitudes concernant le pouvoir d'achat. La demande affaires quant à elle, demeure en retrait des niveaux historiques. Le calendrier événementiel reste favorable, avec la poursuite d'une activité MICE (Meetings, Incentives, Conferencing, Exhibitions) dans les grandes métropoles (salons professionnels à Francfort et congrès européens à Bruxelles notamment). Les catégories milieu et haut de gamme continuent de tirer leur épingle du jeu grâce à une clientèle internationale soutenue à l'échelle du continent et à une gestion tarifaire plus agile.

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, la SCPI Aream Hôtels affiche un taux de recouvrement des loyers de 99,6 % (100 % sur l'année 2024) et un taux d'occupation financier de 100 %<sup>(7)</sup>.

La valeur d'expertise des actifs par transparence de la SCPI Aream Hôtels au 30 septembre 2025 s'élève à 334 M€ HD<sup>(5)</sup>, soit une valeur stable par rapport au 30 juin 2025.

Dans ce contexte, le montant brut d'acompte distribué au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 est de 12,62 € par part. Il est composé majoritairement du résultat généré par la SCPI sur l'exercice et comprend la distribution de 0,75 €/part de report à nouveau.

Source : MKG Consulting

## CHIFFRES CLÉS au 30/09/2025



Dividende brut  
3T 2025 :  
**12,62 €/part**



Dividende brut cumulé  
au 30/09/2025 :  
**37,12 €/part**



Durée résiduelle  
moyenne ferme  
des baux<sup>(3)</sup>  
**12,2 ans**



**22**  
Actifs



**01**  
Prise de participation  
financière



**2 481**  
Chambres

Taux d'occupation  
financier ASPIM  
T3 2025<sup>(7)</sup>



Taux d'occupation  
physique de la période  
T3 2025



Taux de  
recouvrement loyers  
T3 2025<sup>(1)</sup>



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

|                                         | 30/06/2025                | 30/09/2025                |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Prix de souscription <sup>(4)</sup>     | 1 000,00 €                | 1 000,00 €                |
| Délai de jouissance                     | 3 mois                    | 3 mois                    |
| Valeur de retrait <sup>(1)</sup>        | 900,00 €                  | 900,00 €                  |
| Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>    | 877,56 € <sup>(5)</sup>   | 877,56 € <sup>(5)</sup>   |
| Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup> | 1 062,79 € <sup>(5)</sup> | 1 062,79 € <sup>(5)</sup> |
| Nombre d'associés                       | 5 296                     | 5 491                     |
| Nombre de parts                         | 308 669 parts             | 314 055 parts             |
| Capital social                          | 246 935 200 €             | 251 244 000 €             |
| Capitalisation                          | 310 422 500 €             | 315 884 100 €             |
| Ratio d'endettement <sup>(6)</sup>      | 24,87 %                   | 24,87 %                   |

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

2,22 %

### Performances 2024

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

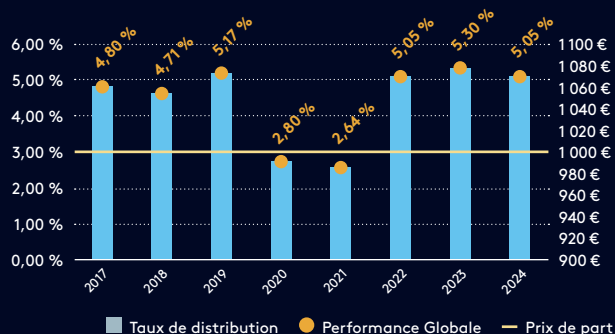
### Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2025)

818,43 €

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

273,44 €

### Historique des Performances :



**Activité sociale et fiscale 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 :**  
N/A

### Activité sociale future :

**26 novembre 2025 :** Conseil de Surveillance

**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.

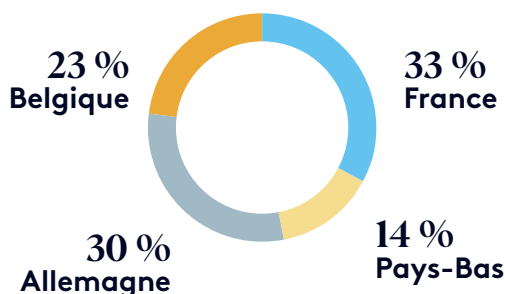
(8) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation : du prix de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1.

(A) Données MKG Consulting.

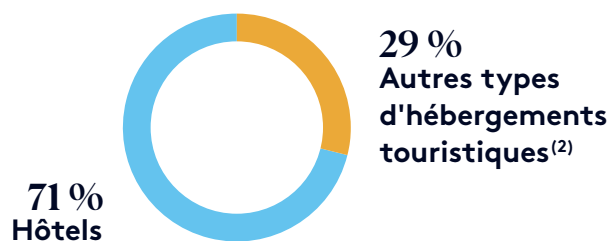
(B) Chiffre en date du 23 septembre 2025. Régularisation en cours de l'indexation de loyer des deux actifs Martin's Hotels sur les mois de juillet, août et septembre 2025.

# Le patrimoine<sup>(1)</sup>

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<sup>(3)</sup> de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.



**Belambra Domaine de Mousquety**  
L'Isle-sur-la-Sorgue

(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 <sup>(4)</sup> | Type d'actif                                        | Nombre de chambres | Prix <sup>(5)</sup> 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 <sup>(6)</sup>  | 10 777 722 € <sup>(6)</sup>       |
|               | 7               | I                        | Hôtels, infrastructures récréatives                 | 860                | 93 109 250 €                      |
|               | 6               | I                        | Hôtels                                              | 544                | 73 008 405 €                      |
| <b>Totaux</b> | <b>22</b>       |                          |                                                     | <b>2 481</b>       | <b>300 742 218 €</b>              |

(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 3<sup>ÈME</sup> 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. Neuf chambres fermées à cause de ce sinistre étaient toujours en cours de redéveloppement à la fin trimestre, devant rouvrir pour fin novembre.

### Vers une normalisation des niveaux de performances commerciales en 2025 :

À fin août 2025, les performances hôtelières européennes sont demeurées stables comparativement à l'exercice précédent, avec un RevPAR à +0,1 %. Le marché a notamment été marqué par un équilibre entre un segment loisirs toujours actif, la reprise progressive et non aboutie du segment affaires et un calendrier événementiel resté dynamique, malgré l'absence des très grands événements observés sur les années précédentes (Euro 2024 en Allemagne, Coupe du Monde de Rugby et JOP 2024 à Paris). Au cumul des huit premiers mois de l'année, les prix moyens (PM) ont eu tendance à baisser par rapport à 2024 pour l'ensemble des segments d'offre (-2,0 % à -2,4 %), à l'exception du haut de gamme (+0,1 %), en lien avec une inflation plus contenue.

Sur la même période, la fréquentation a été stable ou en croissance pour les segments économique (+0,2 pt), moyenne gamme (+1,2 pts) et haut de gamme (+1,7 pts). À l'inverse, une baisse moyenne de -0,8 pt a été enregistrée pour les établissements du segment super-économique.

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

L'Allemagne affiche à fin août 2025 un RevPAR de 69,2 € HT, en baisse de -4,9 % par rapport à 2024. La contraction est liée à un PM (104,5 € HT) en recul de -5,3 % ayant permis de maintenir le taux d'occupation (66,2 % à +0,3 pt). Une plus grande sensibilité aux prix des voyageurs ainsi qu'un effet de base défavorable - lié au calendrier événementiel dense de 2024 - permettent d'expliquer la baisse du prix moyen.

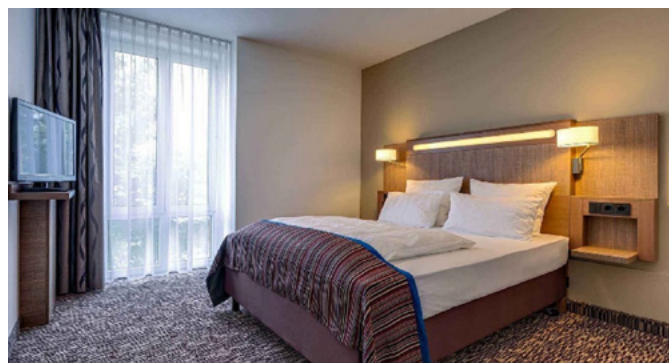
En Belgique, avec un RevPAR YTD de 84,0 € HT (+0,1 %), la performance moyenne est demeurée stable. Le taux d'occupation progresse à 69,6 % (+1,1 %) tandis que le PM recule légèrement (-1,4 % à 120,7 € HT). Un calendrier institutionnel dense (sommets européens, réunions intergouvernementales) et une demande domestique loisirs ayant soutenu l'activité ont notamment permis de compenser un volume de nuitées affaires encore en deçà des niveaux historiques.

Aux Pays-Bas, à fin août 2025, le RevPAR s'établissait à 113,9 € HT (-0,2 %). Le taux d'occupation est élevé (75,0 %, +1,3 pts par rapport à 2024) et le PM en recul (-1,9 % à 151,9 € HT), notamment lié à une concurrence accrue liée au développement de l'offre qui limite la capacité des hôteliers à dynamiser leur politique tarifaire, ainsi qu'à un récent renforcement de la fiscalité touristique à Amsterdam.

En France, les établissements hôteliers ont réalisé un RevPAR moyen à fin août 2025 de 84,3 € HT (-0,3 %). Le taux d'occupation progresse légèrement (+0,6 pt à 66,3 %) alors que le PM (127,1 € HT) recule de -1,1 %. L'été a été favorable dans les grandes métropoles et les destinations loisirs, soutenant la fréquentation. À l'inverse, la clientèle internationale a fort pouvoir d'achat a été moins présente qu'en 2024, qui constitue un comparatif défavorable en lien avec la tenue des JOP de Paris ayant permis de fortement dynamiser le PM.



**Martin's Klooster Hotel**  
Louvain



**Park Inn by Radisson**  
Göttingen

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

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



## Actualités ESG :

Dans la continuité du trimestre précédent, la SCPI Aream Hôtels poursuit la mise en œuvre de sa stratégie ISR, notamment à travers l'évaluation des risques climatiques et de biodiversité pesant sur son patrimoine. Les cartographies initiales, réalisées à l'aide des outils BatADAPT et BiodiAPT

développés par l'OID, servent désormais de base à des études d'adaptation au changement climatique et à des audits écologiques ciblés sur les actifs les plus exposés. Cette démarche vise à renforcer la résilience et à préserver durablement la valeur du patrimoine.

## La situation locative sur la période analysée<sup>(1)</sup>

### Taux d'occupation physique

T3 2025



■ Taux d'occupation physique  
■ Taux de vacance

### Taux d'occupation financier<sup>(2)</sup>

T3 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

T3 2025



■ Taux de recouvrement  
■ Créances locatives

✎ Au 30 septembre 2025, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 12,2 ans<sup>(3)</sup>.

✎ 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

✎ Le taux de recouvrement du 3<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 99,6 %<sup>(4)</sup>.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

**12,2 ans<sup>(3)</sup>**



Loyers encaissés HT au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

**4 517 864 €**

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) Durée résiduelle moyenne des baux pondérés par rapport au loyer facturable.

(4) Chiffre en date du 23 septembre 2025. Régularisation en cours de l'indexation de loyer des deux actifs Martin's Hotels sur les mois de juillet, août et septembre 2025.

## 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       | 6 142       | -       | 350 820       |
| Parts compensant les retraits   | 30 986        | 1 898       | 3 125       | 756         | -       | 36 765        |
| Collecte nette                  | 299 335 200 € | 5 803 800 € | 5 283 500 € | 5 461 600 € | -       | 315 884 100 € |

# La distribution de revenus

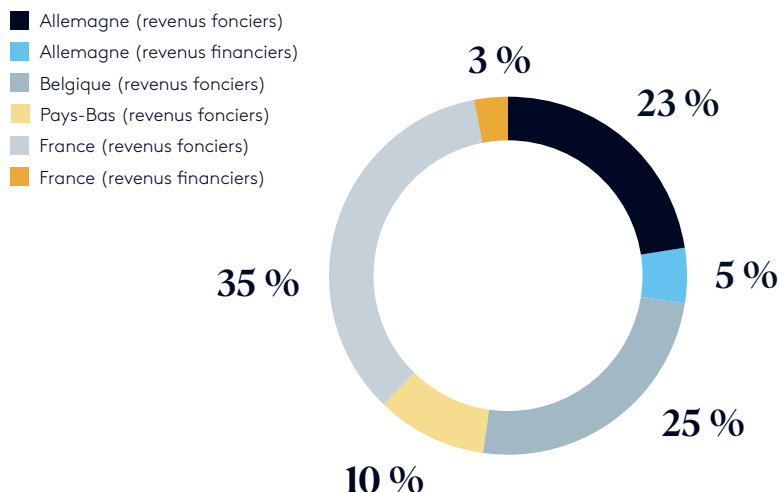
|                                                                                                         | 1T 2025<br>versé le 29/04/2025 | 2T 2025<br>versé le 29/07/2025 | 3T 2025<br>versé le 29/10/2025 | 4T 2025<br>- | Total 2025   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|
| Distribution trimestrielle nette <sup>(1)</sup>                                                         | 11,42 €/part                   | 11,81 €/part                   | 11,82 €/part                   | -            | 35,05 €/part |
| - dont plus value                                                                                       | 0,00 €/part                    | 0,00 €/part                    | 0,00 €/part                    | -            | 0,00 €/part  |
| - dont produits financiers <sup>(2)</sup>                                                               | 2,34 €/part                    | 6,51 €/part                    | 1,24 €/part                    | -            | 10,09 €/part |
| Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)                                                 | 0,58 €/part                    | 1,12 €/part                    | 0,21 €/part                    | -            | 1,91 €/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                    | 0,16 €/part                    | -            | 1,11 €/part  |
| Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré                                                    | 11,87 €/part                   | 12,63 €/part                   | 12,62 €/part                   | -            | 37,12 €/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, 1,24 € sur les 11,82 € 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## La répartition des revenus du trimestre par pays



➤ Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, 92 % des revenus de la SCPI sont des revenus fonciers et 8 % sont des revenus financiers.

➤ Les revenus financiers sont issus des placements de trésorerie en France et des intérêts sur comptes courants d'associés.

➤ 62 % des revenus proviennent de source étrangère.

### 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<sup>ème</sup> 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, un risque de perte en capital et un risque de liquidité. 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<sup>er</sup> 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 des véhicules détenant des actions de sociétés qui sont également des locataires d'actifs immobiliers détenus par la SCPI. Il s'agit du groupe PVCP et du groupe GL Events. Ces situations peuvent générer un conflit d'intérêts. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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.arem.com](http://www.arem.com)

**AMF :**

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)