



SCPI Aream Hôtels

N°2025/4

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2025

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026

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 SGP à ce titre.

(1) MKG Consulting - janvier à novembre 2025

(2) Revenu par chambre, voir glossaire page 8

*Madame, Monsieur,*

L'ensemble des équipes d'Aream vous souhaite, tout d'abord, leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année et sont heureuses de vous présenter le dernier bilan de votre SCPI au portefeuille hôtelier diversifié et résilient.

L'année 2025 se clôture avec des performances en hausse pour le marché hôtelier européen (+1,4 %<sup>(1)</sup> de RevPAR<sup>(2)</sup> comparé à 2024) portées notamment par les pays du sud (Espagne, Italie). Un ralentissement de la croissance est néanmoins observé, confirmant la phase de normalisation du marché après des années de reprise post crise sanitaire dynamiques et un calendrier événementiel 2024 dense. Les pays dans lesquels la SCPI Aream Hôtels a investi enregistrent pour la plupart une légère augmentation de leur performance (France, Belgique, Pays-Bas) alors que l'Allemagne affiche un léger recul.

La SCPI Aream Hôtels clôture, quant à elle, l'année en maintenant ses bons fondamentaux tant sur le marché des parts qu'immobiliers. Avec une collecte brute annuelle de 27 M€ et sans aucune part en attente de retrait, la SCPI Aream Hôtels poursuit son développement dans un marché de la collecte SCPI en repli sur les dernières années. Avec un portefeuille affichant une durée ferme moyenne des baux de 12 ans et un taux d'occupation, tant physique que financier de 100 %, la SCPI prouve la robustesse de son portefeuille. Ainsi, la résilience de ses actifs permet de maintenir le prix de part à 1 000 €, toujours en décote de 6 %, grâce à des valeurs d'expertises stables au 31/12/2025 comparé à l'actualisation du 30/06/2025.

Fort de ces performances, un acompte sur dividende de 13,35 € brut par part est versé au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre portant la distribution brute annuelle à 50,47 € par part. Le taux de performance globale de la SCPI Aream Hôtels atteint ainsi 5,05 % en 2025 (générés en totalité par les loyers).

Les équipes d'Aream restent mobilisées afin de poursuivre le développement de la SCPI Aream Hôtels et d'investir la collecte de cette année. Deux actifs en ligne avec la stratégie du fonds ont ainsi été identifiés, respectivement en Allemagne et en Italie. L'ouverture d'un nouveau pays en 2026 permettra de poursuivre la stratégie de diversification géographique du portefeuille, tout en renforçant sa résilience grâce au travail d'accompagnement des locataires et la poursuite des démarches ISR qui permettront de préserver durablement la valeur du patrimoine.

*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 novembre 2025, les marchés hôteliers européens présentent, au global, une dynamique positive, avec un RevPAR moyen de 91,9 € HT (+1,4 % par rapport à 2024). Les pays dans lesquels la SCPI Aream Hôtels est investie affichent des trajectoires différenciées : la France, les Pays-Bas et la Belgique maintiennent une légère progression, tandis que l'Allemagne demeure en retrait, pénalisée par une conjoncture plus difficile. La dynamique européenne reste également soutenue par les marchés du sud, en particulier l'Espagne et l'Italie, qui continuent de surperformer.

Le segment loisir demeure un moteur essentiel de l'activité tandis que la demande affaires affiche des niveaux de reprise contrastés selon les marchés. Le calendrier événementiel continue de jouer un rôle de soutien dans les grandes métropoles européennes, avec une activité MICE (Meetings, Incentive, Conferences, Exhibitions / Events) concentrée sur quelques pôles majeurs. Dans ce contexte, les catégories milieu et haut de gamme présentent une meilleure résistance, liée à la clientèle internationale ainsi qu'à une capacité de dynamisation de leur politique tarifaire.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, la SCPI Aream Hôtels affiche un taux de recouvrement des loyers de 100 % (100 % sur l'année 2025) 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 31 décembre 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 est de 13,35 € par part permettant à la SCPI d'atteindre un taux de distribution de 5,05 % sur l'année 2025. Avec un prix de part stable, la performance globale de la SCPI est également de 5,05 % en 2025. Le dividende de l'année est constitué en totalité des revenus générés par la SCPI sur l'année.

Source : MKG Consulting

## CHIFFRES CLÉS au 31/12/2025



Dividende brut  
4T 2025 :  
**13,35 €/part**



Dividende brut cumulé  
au 31/12/2025 :  
**50,47 €/part**



Durée résiduelle  
moyenne ferme  
des baux<sup>(3)</sup>  
**12,0 ans**



**22**  
Actifs



**01**  
Prise de participation  
financière



**2 481**  
Chambres

Taux d'occupation  
financier ASPIM  
T4 2025<sup>(7)</sup>



Taux d'occupation  
physique de la période  
T4 2025



Taux de  
recouvrement loyers  
T4 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**

	30/06/2025	31/12/2025
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>	874,70 € <sup>(5)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	1 062,79 € <sup>(5)</sup>	1 064,31 € <sup>(5)</sup>
Nombre d'associés	5 296	5 670
Nombre de parts	308 669 parts	318 447 parts
Capital social	246 935 200 €	254 757 600 €
Capitalisation	310 422 500 €	320 335 500 €
Ratio d'endettement <sup>(6)</sup>	24,87 %	24,87 %

### TRI 5 ans sur dividendes bruts (31/12/2025)

2,69 %

### Performances 2025

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

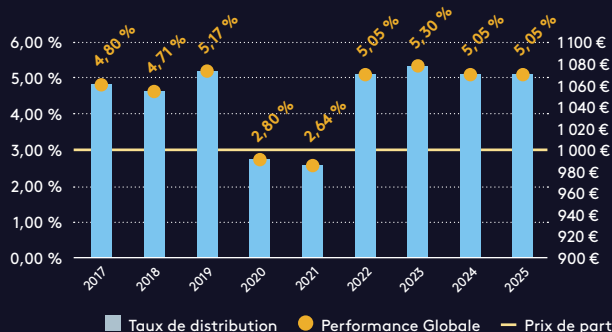
### Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2026)

776,56 €

### Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2026)

256,28 €

### Historique des Performances :



**Activité sociale et fiscale 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 :**  
**26 novembre 2025** : Conseil de Surveillance

**Activité sociale future :**  
**27 mars 2026** : 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.

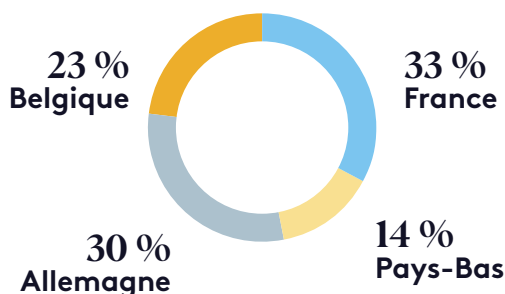
(8) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation : du prix de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1.

(A) Données MKG Consulting.

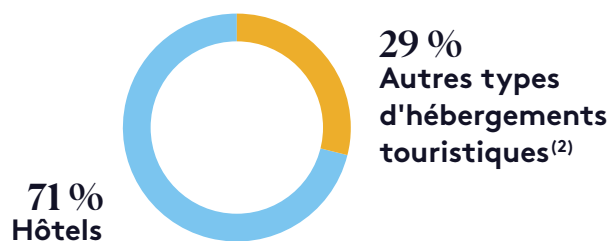
(B) Chiffre en date du 23 septembre 2025. Régularisation en cours de l'indexation de loyer des deux actifs Martin's Hotels sur les mois de juillet, août et septembre 2025.

# 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 4<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 couverture du dégât des eaux survenu en octobre 2024 au Park Inn by Radisson de Nuremberg a été acquise auprès de l'assurance. Un montant de 1 166 K€ intégrant 474 K€ de pertes de loyers va être versé à la SCPI Aream Hôtels à ce titre.

### Un ralentissement de la croissance des performances hôtelières européennes en 2025 :

À fin novembre 2025, les performances hôtelières européennes sont en hausse comparativement à l'exercice précédent, avec un RevPAR à +1,4 %. Le marché a notamment été marqué par un renforcement des flux touristiques internationaux, le retour progressif du tourisme d'affaires dans les grandes métropoles, la stabilisation des prix 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 onze 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 (-1,4 % à -0,6 %), à l'exception du haut de gamme (+0,9 %).

Sur la même période, le taux d'occupation (TO) a été stable ou en croissance pour les segments économique (+0,2 pt), moyenne gamme (+1,3 pts) et haut de gamme (+1,8 pts). À l'inverse, une baisse moyenne de -0,7 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 novembre 2025 un RevPAR de 75,3 € HT, en baisse de -1,5 % par rapport à 2024. La contraction est liée à un PM (109,8 € HT) en recul de -1,9 % ayant néanmoins permis de maintenir le taux d'occupation (68,6 % à +0,3 pt). Une plus grande sensibilité aux prix des voyageurs dans un contexte économique perturbé 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 88,7 € HT (+0,9 %), la performance moyenne est en légère hausse. Le taux d'occupation progresse à 71,6 % (+1,0 pt) tandis que le PM recule légèrement (-0,5 % à 124,0 € HT). Un calendrier institutionnel fourni (sommets européens, réunions intergouvernementales) et une demande domestique loisirs ont notamment permis de compenser un volume de nuitées affaires encore en deçà des niveaux historiques, lié à l'attention actuelle portée par les entreprises européennes sur les dépenses MICE (Meetings, Incentive, Conferences, Exhibitions/Events).

Aux Pays-Bas, à fin novembre 2025, le RevPAR s'établissait à 116,6 € HT (+1,4 %). Le taux d'occupation est élevé (76,2 %, +1,7 pts par rapport à 2024) et le PM en recul (-0,9 % à 152,9 € HT), notamment lié au renforcement de la concurrence (développement de l'offre soutenu) qui limite la capacité des hôteliers à dynamiser leur politique tarifaire, ainsi qu'à une stratégie commerciale privilégiant l'optimisation du volume plutôt que le prix.

En France, les établissements hôteliers ont réalisé un RevPAR moyen à fin novembre 2025 de 84,9 € HT (+0,9 %). Le taux d'occupation progresse légèrement (+0,6 pt à 66,7 %) alors que le PM demeure stable (-0,1 % à 127,1 € HT). L'année 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.



**The Ruck Hôtel**  
Lyon



**Eburon Hôtel**  
Tongeren

**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 le déploiement de sa stratégie ISR à travers l'évaluation des risques climatiques et de biodiversité affectant son patrimoine. Les cartographies réalisées à l'aide des outils BatADAPT et BiodiDAPT (OID) constituent la base d'études d'adaptation au changement climatique et d'audits écologiques ciblés sur les actifs les plus exposés.

Cette démarche vise à renforcer la résilience et à préserver durablement la valeur du patrimoine. Par ailleurs, des audits énergétiques ont été engagés sur l'ensemble du portefeuille afin d'identifier, pour chaque actif, des leviers d'amélioration de la performance énergétique.

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

### Taux d'occupation physique

T4 2025



■ Taux d'occupation physique  
■ Taux de vacance

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

T4 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

T4 2025



■ Taux de recouvrement  
■ Créances locatives

✎ Au 31 décembre 2025, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 12,0 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 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

✎ Le taux de recouvrement du 4<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 100 %<sup>(4)</sup>.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

**12,0 ans<sup>(3)</sup>**



Loyers encaissés HT au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

**4 599 396 €**

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 pondérée par rapport au loyer facturable

(4) Chiffre en date du 20 janvier 2026.

## 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	4 986	355 806
Parts compensant les retraits	30 986	1 898	3 125	756	594	37 359
Collecte nette	299 335 200 €	5 803 800 €	5 283 500 €	5 461 600 €	4 451 400 €	315 884 100 €



# La distribution de revenus

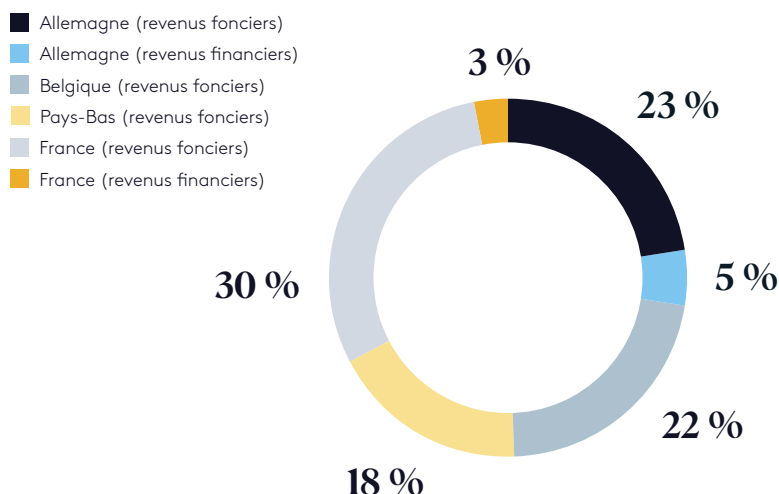
	1T 2025 versé le 29/04/2025	2T 2025 versé le 29/07/2025	3T 2025 versé le 29/10/2025	4T 2025 versé le 29/01/2026	Total 2025
Distribution trimestrielle nette <sup>(1)</sup>	11,42 €/part	11,81 €/part	11,82 €/part	12,35 €/part	47,40 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part
- dont produits financiers <sup>(2)</sup>	2,34 €/part	6,51 €/part	1,24 €/part	1,26 €/part	11,35 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,58 €/part	1,12 €/part	0,21 €/part	0,22 €/part	2,13 €/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	0,16 €/part	1,27 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	11,87 €/part	12,63 €/part	12,62 €/part	13,35 €/part	50,47 €/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, 1,26 € sur les 12,35 € 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## La répartition des revenus du trimestre par pays



➤ Au 4<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.

➤ 67 % 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 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 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.aream.com](http://www.aream.com)

**AMF :**

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