

# SCPI Aream Hôtels

N°2018/1

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018Valable du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2018

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### / LES CHIFFRES CLÉS



Distribution  
1<sup>er</sup> trimestre 2018  
**11,01 €/part**  
(Versement début mai 2018)



TDVM  
2017 :  
**4,80%**

Nous prévoyons de verser 11,01 euros par part en jouissance au titre des deux premiers acomptes trimestriels 2018 et d'ajuster les suivants en fonction des résultats constatés aux 30 septembre et 31 décembre 2018 et des prévisions pour l'année suivante.

	31/12/2017	31/03/2018
Prix de souscription <sup>(2)</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>	884,14 €	884,14 € <sup>(3)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	1 000,00 €	1 000,00 € <sup>(3)</sup>
Nombre d'associés	165	233
Nombre de parts	33 247	40 903
Capital social	26 197 000 €	32 722 400 €
Capitalisation	33 247 000 €	40 903 000 €
Ratio d'endettement <sup>(4)</sup>	36,5%	36,4%
Valeur IFI - Résident (01/01/2018)		498,90 €
Valeur IFI - Non Résident (01/01/2018)		146,65 €



Taux d'occupation  
physique

Durée résiduelle  
moyenne des baux<sup>(5)</sup>



**16,4 ans**

(1) Voir glossaire page 3.

(2) Dont commission de souscription égale à 10% HT soit 12% TTC.

(3) Valeurs de réalisation et de reconstitution au 31/12/2016 approuvées à l'Assemblée générale du 29 juin 2017.

(4) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers.

(5) Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au prochain renouvellement.

Aream Hôtels est une SCPI à capital variable de type thématique visant à détenir exclusivement des actifs immobiliers situés en France et dans d'autres pays de la zone euro principalement dans le secteur hôtelier (murs d'hôtels et résidences de tourisme).

Chers Associés,

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le chiffre d'affaires du marché hôtelier progresse dans la majorité des pays européens grâce à une hausse combinée des taux d'occupation (+1,2 pts) et des prix moyens (+2,3 %). Tous les segments de marchés profitent de cette croissance avec une hausse globale des RevPAR de +5,7 % sur les trois premiers mois de l'année.

En France, le RevPAR est en hausse sur l'ensemble des segments de marché avec des progressions de +5,2 % pour l'hôtellerie économique et de +5,9 % pour l'hôtellerie milieu de gamme. La région parisienne ainsi que les principales agglomérations françaises affichent de bonnes performances grâce à une fréquentation et un prix moyen en croissance.

L'industrie hôtelière d'Europe Centrale et du Nord connaît également une hausse de ses indicateurs, notamment aux Pays-Bas (+10,7 % RevPAR) et en Belgique (+7,5 % RevPAR). L'Allemagne enregistre une hausse de son RevPAR (+0,2 %) plus limitée en raison d'un calendrier événementiel défavorable.

Avec un total supérieur à 6 milliards d'euros, soit une augmentation de 15,2% par rapport à l'exercice précédent, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel historique. Cette tendance est encore plus marquante pour les SCPI Diversifiées qui ont observé une collecte 2017 de 74% plus haute qu'en 2016.

Dans ce contexte, la SCPI Aream Hôtels a porté sa capitalisation de 33,2 à 40,9 millions d'euros au cours du premier trimestre 2018.

Aream Hôtels versera un acompte de 11,01€ par part en pleine jouissance au 15 mai 2018 au titre de son activité du 1<sup>er</sup> trimestre.

Dans ce contexte de marchés hôtelier et des SCPI porteurs, Aream Hôtels poursuit son développement et la mise en œuvre de sa politique d'investissement.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY**

Président d'Aream

**Grégory SOPPELSA**

Directeur Général d'Aream

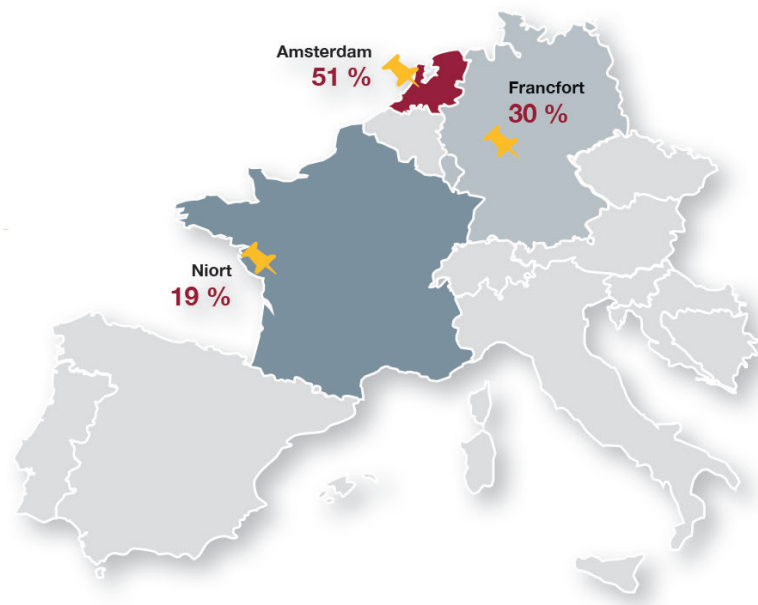
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Sources de données chiffrées : MKG Hit Report Europe 03/2018.

\* Voir glossaire page 3.

## / LE PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est réparti sur la France, l'Allemagne et les Pays-Bas au 31 mars 2018.



Adresse	Type d'actif	Détention <sup>(1)</sup>	Enseigne	Nombre d'étoiles	Nombre de chambres	A/PA/E <sup>(2)</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition <sup>(3)</sup>	Rendement immobilier <sup>(4)</sup>
Nepunus straat 1 2132 JA Hoofddorp Pays-Bas (SCI 99,94 %)	Hôtel	I	Hampton by Hilton	★★★	181	A	09/06/2017	16 634 162 €	5,37 %
27 rue de la Terraudière 79000 Niort	Hôtel	D	Mercure	★★★★	99	A	21/07/2017	6 290 000 €	7,39 %
Kaiserleistrasse 4 63067 Offenbach am Main Allemagne (SCI 99,96 %)	Hôtel	I	Ibis Styles	★★★	131	A	05/01/2018	10 578 000 €	5,64 %
<b>TOTAUX</b>					<b>411</b>			<b>33 502 162 €</b>	

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I) (2) Acquisition (A) / Promesse d'acquisition (PA) / Exclusivité (E) (3) Prix Acte en Main (4) Rendement immobilier Acte en Main

### Évènements survenus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018

- ❖ **Acquisitions** : Néant.
- ❖ **Cessions** : Néant.

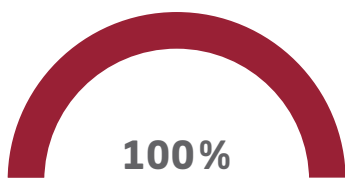
### Évènements survenus depuis le 31 mars 2018

Signature de la promesse de vente des murs de l'hôtel Park Inn by Radisson Göttingen, hôtel 4 étoiles de 114 chambres situé à Göttingen, pour un montant acte en main (AEM) de 9.03 M€ reposant sur un bail d'une durée ferme résiduelle de 15 ans.

## / SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



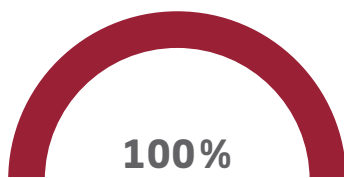
Taux d'occupation financier



■ Taux d'occupation ■ Franchise de loyer  
□ Taux de vacance



Taux d'occupation physique



■ Taux d'occupation □ Taux de vacance



Durée ferme résiduelle moyenne des baux

16,4 ans



Loyers encaissés HT sur la période

559 434 €

## / ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2017	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	Cumulé
Parts souscrites sur la période	33 247	7 656				40 903
Parts compensant les retraits	0	0				0
Collecte nette	33 247 000 €	7 656 000 €				40 903 000 €

Commentaire : Au 31 mars 2018, aucune part n'est en attente de retrait.

## / DISTRIBUTION DE REVENUS

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre (prévisionnel)	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre
Distribution trimestrielle*	11,01 €/part	11,01 €/part		

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* En euros par part en pleine jouissance.

## / ACTUALITÉ SOCIALE

- Le Conseil de Surveillance de la SCPI s'est réuni le 21 mars 2018 dans le cadre de sa mission d'assistance de la société de gestion. Cette réunion a permis de dresser l'analyse de l'activité 2017 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2018.
- Le 17 mai 2018, une Assemblée Générale Extraordinaire sera tenue dans le but porter le capital social maximum, initialement fixé à 40 000 000 €, à 200 000 000 €.
- Le 22 mai 2018, le Conseil de Surveillance de la SCPI Atream Hôtels sera réuni dans le but d'examiner les comptes sociaux annuels de la société.
- Enfin, l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de la SCPI se tiendra le 28 juin 2018 dans le but de valider les comptes annuels 2018 ainsi que ses valeurs réglementaires au 31 décembre 2017.

## Glossaire

- VALEUR DE RETRAIT** : Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.
- VALEUR DE RÉALISATION** : Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.
- VALEUR DE RECONSTITUTION** : Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.
- PRIX D'ACQUISITION (AEM)** : Prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.
- TAUX D'OCCUPATION FINANCIER** : Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des

loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

- TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE** : Le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.
- TAUX D'OCCUPATION HOTELIER (TO)** : Rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre de chambres disponibles à la vente sur une période donnée.
- PRIX MOYENS (PM)** : Chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues sur une période donnée. Il est exprimé en euros hors taxes.
- REVPAR** : Abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT / nombre total de chambre de l'hôtel sur une période donnée.

## / CONDITIONS DE SOUSCRIPTION, RETRAIT ET CESSIION DE PARTS

### » Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 40 000 000 €.

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 € et inclut une commission de souscription de 10 % HT, soit 12 % TTC.

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit le mois de la souscription.

### » Retraits

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité que s'il existe en contrepartie une souscription correspondante.

### » Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Les principaux facteurs de risques identifiés pour la SCPI Aream Hôtels sont :

- risque de perte en capital ;
- absence de garantie de revenus ;
- risque lié à l'effet de levier ;
- frais de gestion annuels supportés ;
- liquidité non garantie.

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

## / INFORMATIONS GÉNÉRALES

### » Caractéristiques de la SCPI

<b>Classification</b>	SCPI à capital variable
<b>Date de création</b> (immatriculation RCS)	13 septembre 2016
<b>Durée de la SCPI</b>	99 ans
<b>Numéro d'immatriculation</b>	822 706 800 R.C.S. Nanterre
<b>Numéro du visa AMF</b>	SCPI N°16-27 du 23 septembre 2016
<b>Durée de la détention recommandée</b>	10 ans minimum
<b>Capital maximum statuaire</b>	40 000 000 €
<b>Évaluateur Immobilier</b>	BNP Paribas Real Estate Valuation France
<b>Dépositaire</b>	Société Générale Securities Services
<b>Commissaire aux Comptes</b>	Mazars

### » Fiscalité

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80% et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20%.

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières :

impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%, soit un taux global de 36,20%, avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>e</sup> année et totale au-delà.

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.



### ATREAM

Société par actions simplifiée au capital de 250 000 euros.  
503 740 433 RCS NANTERRE.  
Agréée par l'AMF en qualité de Société de gestion de portefeuille le 15 avril 2013 sous le numéro GP-13000011.

### Vos contacts :

Service Gestion des Associés  
153, rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
SCPI@atream.com

### Site Internet :

[www.atream.com](http://www.atream.com)

### AMF :

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

