

# SCPI Aream Hôtels

N°2018/3

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2018Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

## / LES CHIFFRES CLÉS



Distribution  
3<sup>e</sup> trimestre 2018  
**11,01€/part**  
(Versement fin octobre  
2018)



**4,80%**  
de rendement  
en 2017

La SCPI a versé 11,01 euros par part en jouissance au titre des trois premiers acomptes trimestriels 2018 et ajustera le dernier en fonction du résultat constaté au 31 décembre 2018 et des prévisions pour l'année suivante.

	31/12/2017	30/09/2018
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>	849,76 € <sup>(3)</sup>	849,76 € <sup>(3)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	995,33 € <sup>(3)</sup>	995,33 € <sup>(3)</sup>
Nombre d'associés	165	436
Nombre de parts	33 247	52 897
Capital social	26 197 000 €	42 317 600 €
Capitalisation	33 247 000 €	52 897 000 €
Ratio d'endettement <sup>(4)</sup>	36,5%	28,4%
<b>Valeur IFI - Résident (01/01/2018)</b>	498,90 €	
<b>Valeur IFI - Non Résident (01/01/2018)</b>	146,65 €	



X 4

X 525  
chambres

Taux d'occupation  
physique



100%

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

15,7 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 31/12/2017 approuvées à par l'Assemblée générale du 28 juin 2018.

(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,

À la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2018, le marché hôtelier européen continue d'enregistrer des performances en hausse (RevPAR\* +3,9%), porté notamment par une progression des prix moyens de +2,9%. Les niveaux d'occupation se maintiennent au-dessus de la barre des 70,0% (global Europe à fin septembre : 73,1%), en hausse de +0,8 pts.

En France, la saison estivale s'est révélée favorable pour le marché hôtelier. Ainsi, à fin septembre 2018, le taux d'occupation national a augmenté de +1,5 pt par rapport à la même période l'an dernier, favorisé par la hausse de fréquentation des segments haut-de-gamme (+3,1 pts) et milieu-de-gamme (+2,0 pts) portant le taux d'occupation global à 69,8%. La hausse des prix moyens de +4,9% à fin septembre, conjointe à l'ensemble des catégories, permet au chiffre d'affaires du marché hôtelier français de progresser de +7,2% depuis le début de l'année.

En Europe du Nord et Centrale, les Pays-Bas conservent la première place d'Europe continentale en termes de taux d'occupation bénéficiant de la hausse continue du nombre d'arrivées internationales. Le taux d'occupation national atteint 79,9% à fin septembre, indicateur en hausse de +1,7 pts.

Grâce à un mois d'août particulièrement favorable - RevPAR en hausse de +10,1% - marqué notamment par les championnats d'Europe d'athlétisme à Berlin et le congrès de la Société Européenne de Cardiologie à Munich, la croissance du chiffre d'affaires hôtelier allemand s'accélère à fin septembre et atteint +2,0% contre +1,2% à la fin du premier semestre 2018.

En Europe du Sud, l'Espagne enregistre des performances en léger recul par rapport à l'an passé (RevPAR -0,7%) alors que le Portugal et l'Italie continuent d'afficher des performances en hausse malgré une saison estivale mitigée (RevPAR en hausse de respectivement +4,3% et +2,4% à fin septembre).

La SCPI Aream Hôtels a porté sa capitalisation de 46,2 à 52,9 millions d'euros au cours du troisième trimestre 2018.

Aream Hôtels versera un acompte de 11,01€ par part en pleine jouissance à la fin du mois d'octobre 2018 au titre de son activité du 3<sup>e</sup> trimestre.

Dans ce contexte d'immobilier hôtelier favorable, les équipes d'Aream poursuivent la mise en œuvre de la politique d'investissement et ont d'ores et déjà fait l'acquisition des murs d'un hôtel 3 étoiles situé à Saint-Raphaël sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2018.

Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY**

Président d'Aream

**Grégory SOPPELSA**

Directeur Général d'Aream

Sources de données chiffrées : MKG Hit Report Europe 09/2018.

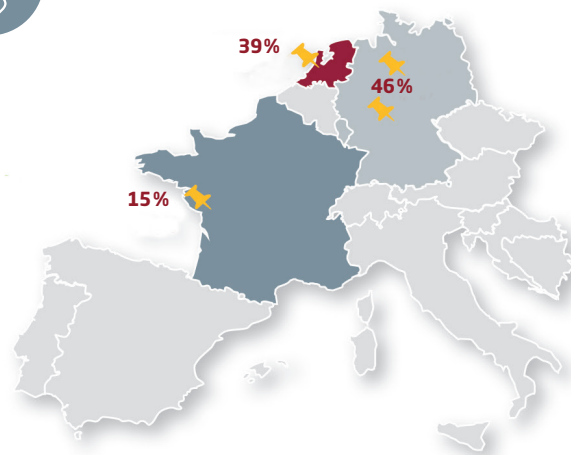
\* Voir glossaire page 3.

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

## / LE PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels est réparti sur la France, l'Allemagne et les Pays-Bas au 30 septembre 2018.

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



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 initial <sup>(4)</sup>
Nepunus straat 1 2132 JA Hoofddorp Pays-Bas	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	Hôtel	I	Ibis Styles	***	131	A	05/01/2018	10 578 000 €	5,64%
Kasseler Landstrasse 25C 37081 Göttingen	Hôtel	I	Park Inn	****	114	A	28/07/2018	9 030 000 €	6,26%
<b>TOTAUX</b>					<b>525</b>			<b>42 532 162 €</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 3<sup>e</sup> trimestre 2018

### ■ Acquisitions :

#### Park Inn by Radisson Göttingen \*\*\*\*



**Signature de l'acte :**  
le 24/04/2018.



#### Caractéristiques de l'actif

- Hôtel rénové et repositionné en 2012 / 2013
- 114 chambres
- 1 salle de restauration et 1 bar
- 11 salles de conférences, 1 salle de sport et 1 sauna.



#### Localisation

- Actif au sein de la 1<sup>ère</sup> zone hôtelière de Göttingen, ville au carrefour des principales agglomérations allemandes et à proximité de l'axe autoroutier Nord-Sud majeur du territoire allemand.



#### Appréciations voyageurs

- Classement Trip Advisor : 1<sup>er</sup> hôtel sur 19 à Göttingen
- 83% de commentaires « excellent » ou « très bon ».



#### Enseigne Park Inn by Radisson

- Classement 3 et 4 étoiles
- 150 hôtels dans le monde et 54 en cours de développement
- Enseigne tournée vers la clientèle d'affaires et de loisirs.

Le transfert de propriété de l'hôtel Park Inn by Radisson Göttingen a été réalisé le 28 juillet 2018. Pour rappel, l'acquisition de cet établissement 4 étoiles de 114 chambres, pris à bail pour une durée ferme résiduelle de 15 ans, s'est effectuée pour un montant AEM de 9,03 M€.

■ Cessions : Néant.

## Évènements survenus depuis le 30 septembre 2018

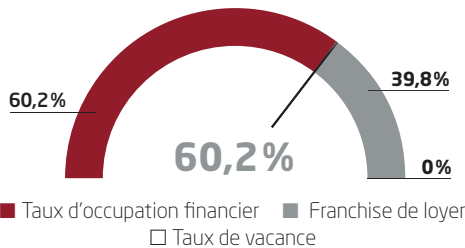
■ **Acquisition :** Signature le 1<sup>er</sup> octobre 2018 de l'acte d'acquisition des murs de l'Hôtel de l'Estérel, hôtel 3 étoiles de 64 chambres situé à Saint-Raphaël, pour un montant acte en main (AEM) de 6,2 M€ pris à bail pour une durée ferme résiduelle de 12 ans auprès du groupe Pierre et Vacances.



## / SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



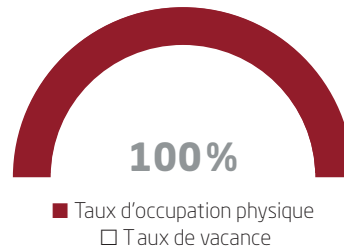
**Taux d'occupation financier\***



\* Les mesures d'accompagnement sont intégralement constituées d'une franchise de loyer accordée au locataire du Hampton d'Amsterdam sur le 2<sup>nd</sup> semestre 2018.



**Taux d'occupation physique**



**Durée ferme résiduelle moyenne des baux**

**15,7 ans**



**Loyers encaissés HT sur la période**

**367 829 €**

## / ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2017	1T2018	2T2018	3T2018	Cumulé
Parts souscrites sur la période	33 247	7 656	5 254	6 740	52 897
Parts compensant les retraits	0	0	0	0	0
Collecte brute	33 247 000 €	7 656 000 €	5 254 000 €	6 740 000 €	52 897 000 €

Commentaire : Au 30 septembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait.

## / DISTRIBUTION DE REVENUS

	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>e</sup> trimestre	3 <sup>e</sup> trimestre	4 <sup>e</sup> trimestre (Prévisionnel)	2018
Distribution trimestrielle*	11,01 € / part	11,01 € / part	11,01 € / part	11,70 € / part	44,73 € / 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 sera réuni le 29 novembre 2018 dans le cadre de sa mission d'assistance de la société de gestion.
- Cette réunion permettra de dresser l'analyse de l'activité depuis le premier trimestre 2018 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2019.

## 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 HÔTELIER (TO)** : Rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre total de chambres disponibles à la vente.
- **PRIX MOYENS (PM)** : Chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues sur une période donnée. Il est exprimé en euros hors taxes.
- **REVPAR** : Abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT / nombre total de chambres disponibles à la vente.



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

### ➤ Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 200 000 000 euros.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 5 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 euros et inclut une commission de souscription de 10 % HT, soit 12 % TTC.

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

### ➤ Retraits

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

### ➤ Risques

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

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

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

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

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

## / INFORMATIONS GÉNÉRALES

### ➤ Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	13 septembre 2016
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S. Paris
Numéro du visa AMF	SCPI N°16-27 du 23 septembre 2016
Durée de la détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	200 000 000 €
Évaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes	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 l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux 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 PARIS.  
Agréée par l'AMF en qualité de Société de gestion de portefeuille le 15 avril 2013 sous le numéro GP-13000011.

### Vos contacts :

Service Gestion des Associés  
153 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
SCPI@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)

