Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

SCPI Atream Hôtels

N°2022/1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1er janvier au 31 mars 2022
Valable du 1er avril au 30 juin 2022

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

Madame, Monsieur,

Avec un taux de distribution de 4,78 %, le 1er trimestre 2022 marque le retour à des niveaux de performance proches de ceux d'avant-crise et confirme la conviction que nous portons sur une reprise durable de l'industrie touristique en France et en Europe. Le dynamisme du secteur depuis l'été 2021 s'est en effet confirmé pendant la saison hivernale et, ce malgré une nouvelle vague de Covid-19. De même, les prévisions d'activité pour le printemps et l'été restent positives malgré le contexte actuel.

Ces perspectives, ainsi que le professionnalisme des équipes d'Atream sur lequel vous pouvez compter, ont été récompensés par le prix de « la meilleure SCPI spécialisée » décerné début avril à la SCPI Atream Hôtels par le jury des Victoires de la Pierre Papier.

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2022 VP SCPI ATREAM HÔTELS

Martin Jacquesson

Directeur Général Adjoint d'Atream

Atream

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Résumé de l'activité trimestrielle

La reprise du secteur de l'hôtellerie se confirme au 1er trimestre 2022 après avoir connu un léger ralentissement dû à la vague Omicron fin 2021. Cette reprise devrait se poursuivre en 2022, portée par la clientèle domestique et la reprise des événements professionnels.

L'activité des actifs du portefeuille de la SCPI Atream Hôtels situés aux Pays-Bas et en Belgique a été impactée par le variant Omicron et la mise en place de mesures sanitaires contraignantes (couvre-feux et confinement) au début du trimestre. Le MMV des Mélèzes s'est quant à lui démarqué au 1er trimestre 2022 en réalisant des performances supérieures aux niveaux pré-covid.

Au cours du 1er trimestre 2022, les négociations avec Martin's Hotel ont été conclues par la signature de deux avenants. Au 31 mars 2022, les négociations de loyers dans le cadre de la crise sanitaire ne concernent plus que le Hampton by Hilton Amsterdam. À noter que le taux d'occupation financier s'élève à 100 % au 1er trimestre 2022 (96 % selon les anciennes modalités de calcul du taux d'occupation financier). Le taux de recouvrement des loyers atteint 95 % (post-accords Covid)*.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 1er trimestre 2022 atteint 11,96 € par part, soit un taux de distribution équivalent de 4,78 %, un niveau en hausse par rapport au 4ème trimestre 2021 qui traduit l'amélioration de la situation locative observée sur la période.

*Chiffres en date du 28 avril 2022.

	31/12/2021	31/03/2022
Prix de souscription(4)	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait(1)	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation(1)	854,35 €(5)	861,60 €(5)
Valeur de reconstitution(1)	1 052,85 €(5)	1 061,49 €(5)
Nombre d'associés	2 795	2 801
Nombre de parts	234 441	234 521
Capital social	187 552 800 €	187 616 800 €
Capitalisation	232 751 100 €	232 874 800 €
Ratio d'endettement(6)	25,99 %	29,24 %
Ratio Dettes et autres Engagements(1)	28,96 %	31,11 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2022)
826,96 €**
Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2022)
181,11 €**

**Valeur IFI tenant compte de l'immeuble MMV Mélèzes à compter du 4ème trimestre 2021.

Activité sociale et fiscale 1er trimestre 2022 :
5 avril 2022 : le Conseil de Surveillance s'est réuni, afin d'arrêter les comptes annuels clos le 31 décembre 2021 et afin de présenter les perspectives pour l'année 2022.

CHIFFRES CLÉS

Distribution T1 2022 : **11,96 €/part** (versement fin avril 2022)

Taux de distribution(1) T1 2022 annualisé : **4,78 %**

DVM(2) T1 2022 annualisé : **4,50 %**

19 Actifs

2 065 Chambres

1 Prise de participation financière

Durée résiduelle moyenne ferme des baux(3) **15,7 ans**

Taux d'occupation physique de la période 1T 2022

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid 1T 2022

Taux d'occupation financier ASPIM 1T 2022(7)

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

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 2022), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur).

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

(5) Valeurs estimées au 31/12/2021 sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 23 juin 2022.

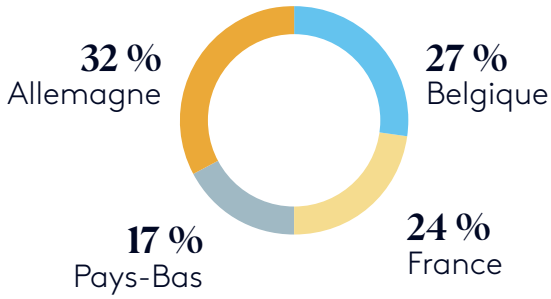
(6) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

(7) Taux d'Occupation Financier ASPIM correspondant au loyer (y compris les indemnités compensatrices de loyers) divisé par la somme des loyers des locaux occupés et de la VLM des locaux vacants. A noter que le TOF correspondant au loyer facturé (diminué des franchises accordées aux locataires) divisé par le loyer contractuel s'élève à 96 % au T1 2022.

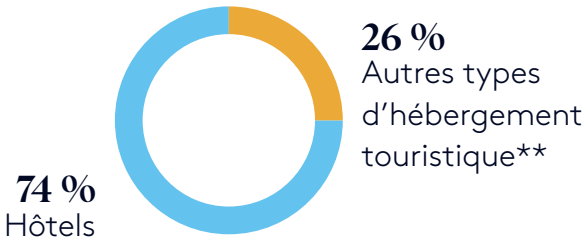
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Le patrimoine*

- Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est réparti sur 4 pays.



- Les hôtels représentent 74 % du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels.



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

- Les actifs sont exploités sous **13** enseignes de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.

- **5 chartes ESG** ont été signées dans le cadre du déploiement de la stratégie ISR de la SCPI Atream Hôtels.

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention(1)	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix(2) d'acquisition
	2	I	Hôtels	274	27 800 162 €
	5	D	Hôtels, village vacances et résidence de tourisme	537	60 471 453 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	83 716 250 €
	6	I	Hôtels	544	72 864 000 €
Totaux	19			2 065	244 851 865 €

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I).
(2) Prix Acte en Main.

PARTICIPATIONS DÉTENUES 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 €

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1er TRIMESTRE 2022

Acquisitions
Néant. Plusieurs opportunités sont à l'étude en France et en Allemagne pour des acquisitions en 2022.

Cessions
Néant.

Finalisation des protocoles liés à l'épidémie de la Covid-19
Le 1er trimestre 2022 a été marqué par la finalisation des discussions avec le Martin's Brugge et le Martin's Klooster.
Des discussions sont en cours avec le Hampton by Hilton Schiphol Amsterdam suite aux mesures de confinement et de couvre feu appliquées aux Pays-Bas jusqu'au 25 février 2022.

Contexte hôtellerie européen : de grandes disparités
Le variant Omicron a ralenti l'activité du secteur hôtelier fin 2021 et début 2022 du fait notamment de l'annulation des événements de fin d'année et la mise en place de mesures restrictives aux Pays-Bas et en Belgique.
Selon les experts de ***Tourism Economics***, le retour à des niveaux de performances supérieures ou égales à 2019 est envisagé dès 2022 pour la clientèle domestique et en 2024 pour la clientèle internationale.
A titre d'illustration, la fréquentation des stations de ski pendant la saison hivernale 2021-2022 a été en croissance par rapport à 2019 avec des taux d'occupation de +10 % dans les Pyrénées et +20 % dans les stations iséroises par exemple.
En Allemagne, la reprise d'activité est également tirée par la demande domestique et loisirs avec un bond d'activité observé à l'occasion des vacances de Pâques et l'atteinte de niveau d'activité pré-Covid, en particulier sur les côtes allemandes de la mer Baltique.
En Belgique et aux Pays-Bas, le prolongement des restrictions sanitaires a pénalisé l'industrie hôtelière dont la reprise a débuté en mars (17 % de TO en janvier et ~52 % en mars).

Tourisme durable
Dans le cadre du label ISR, la SCPI Atream Hôtels a mis en place une stratégie ESG visant à améliorer la performance extra-financière des actifs de son portefeuille. Un rapport extra-financier sera publié avec le rapport annuel 2021 de la SCPI Atream Hôtels.
Cette stratégie s'inscrit en cohérence avec la tendance du secteur à promouvoir un tourisme durable, tel que le montre une étude de Booking.com* sur les tendances 2022, réalisée à partir des avis de +30 000 voyageurs de 32 pays.
D'après cette étude :

- **71 %** des voyageurs souhaitent être plus respectueux de l'environnement lors de leur prochain voyage (+10 % par rapport à 2021) ;
- **54 %** des voyageurs organisent leurs vacances en fonction de critères environnementaux ;
- **41 %** des voyageurs veulent réduire leur impact sur l'environnement ;
- **38 %** des voyageurs recherchent activement des informations sur les mesures environnementales mises en place avant de réserver.

* Sustainable Travel Report du 14 avril 2022 pour Booking.com

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

La situation locative sur la période analysée*

Taux d'occupation physique

T1 2022

- Taux d'occupation physique
- Taux de vacance

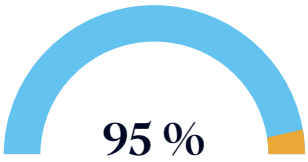
Taux d'occupation financier ASPIM**

T1 2022

- Taux d'occupation financier ASPIM
- Locaux vacants et non disponibles à la location

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid**

T1 2022



- Taux de recouvrement
- Report de loyers et créances locatives

- Au 31 mars 2022, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 15,7 ans. Cette durée résiduelle, calculée sur le patrimoine détenu en direct, tient compte des prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur) obtenues dans le cadre des négociations liées à la Covid-19.
- Le taux d'occupation financier calculé selon les nouvelles exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses) s'élève à 100 % sur le 1er trimestre (contre 96 % selon l'ancienne méthode de calcul).
- Le taux de recouvrement du 1er trimestre s'élève à 95 % après prise en compte des mesures d'accompagnement accordées dans le cadre des négociations liées à la Covid-19 sur la période.
  Avant prise en compte des mesures d'accompagnement, le taux de recouvrement des loyers encaissés rapportés aux loyers prévus aux baux atteint 92 %.

*Hors participations.
** Taux en date du 28 avril 2022.

Durée résiduelle moyenne ferme des baux

15,7 ans

Loyers encaissés HT sur le 1er trimestre 2022

3 328 488 €

L'évolution du capital

	31/12/2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Cumulé
Parts souscrites sur la période	236 016	517	-	-	-	**236 533**
Parts compensant les retraits	1 575	437	-	-	-	**2 012**
Collecte nette	232 751 100 €	123 700 €	-	-	-	**232 874 800 €**

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

La distribution de revenus

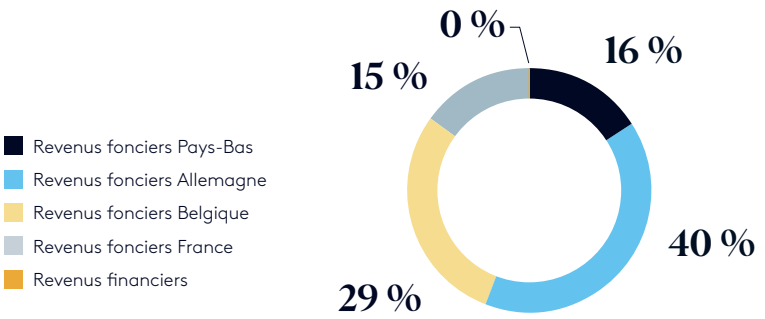
	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Total 2022
Distribution trimestrielle*	11,25 €/part	-	-	-	11,25 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
- dont produits financiers	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
DVM de la période (annualisé)**	4,50 %	-	-	-	4,50 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	11,96 €/part	-	-	-	11,96 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé)	4,78 %	-	-	-	4,78 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*En euros par part en pleine jouissance.

**Pour rappel, ancienne définition : le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) 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.

La répartition des revenus fonciers par pays



Au 1er trimestre 2022, 85 % des revenus fonciers proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

POUR RAPPEL :

Imposition revenus fonciers en Allemagne : conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne, les revenus fonciers de source allemande sont imposables en Allemagne. Ils sont également imposables en France, sans que l'impôt allemand ne soit déductible. Pour éliminer la double imposition résultant de cette situation, la France octroie toutefois un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Imposition revenus fonciers aux Pays-Bas et en Belgique : conformément à la convention fiscale conclue 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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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, soit 12 % TTC.

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

Retraits

Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

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 Atream 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, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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.

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 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.

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 :
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.

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 1er janvier de l'année n.

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.

TAUX D'OCCUPATION HOTELIER (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.

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.

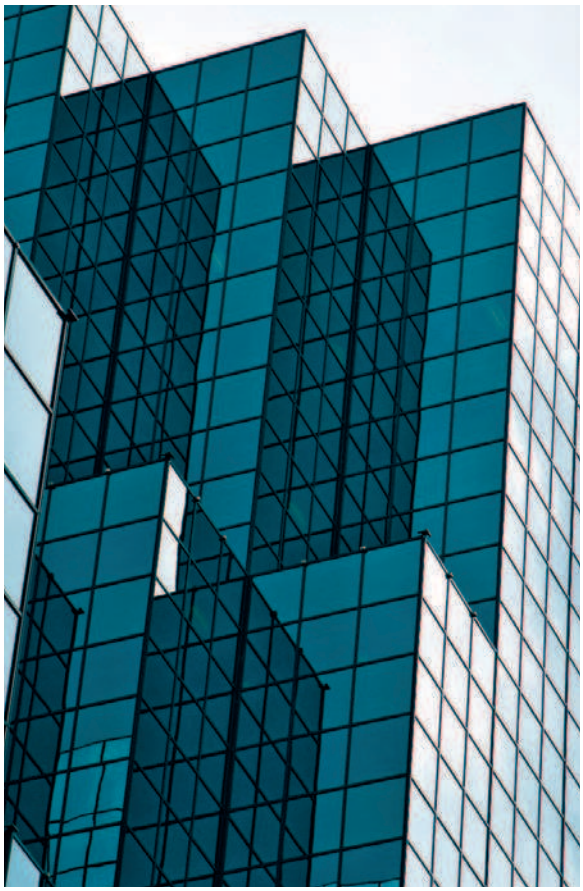
Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

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°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

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 30e 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.



Crédits photos : Patrick Sordaillet, GettyImages, Atream.

Atream
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
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@atream.com

Site Internet :
www.atream.com

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