

# SCPI Atream Hôtels

N°2017/4



Période analysée du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2017  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

## / LES CHIFFRES CLÉS



**12€/part**  
au titre du 4<sup>e</sup>  
trimestre 2017



**4,8%**  
de rendement  
en 2017

|                                         | 31/12/2016 | 31/12/2017                |
|-----------------------------------------|------------|---------------------------|
| 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                       | 21         | 165                       |
| Nombre de parts                         | 970        | 33 247                    |
| Capital social                          | 776 000 €  | 26 197 000 €              |
| Capitalisation                          | 970 000 €  | 33 247 000 €              |
| Ratio d'endettement <sup>(4)</sup>      | N/A        | 36,5%                     |



Taux d'occupation  
physique



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

**16,4 ans**

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

Chers Associés,

Au cours du quatrième trimestre 2017, la SCPI Atream Hôtels a confirmé son développement portant sa capitalisation de 19,3 à 33,2 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Atream Hôtels s'est portée acquéreur des murs de l'hôtel Ibis Styles d'Offenbach, dans le cadre d'un bail à loyer fixe d'une durée résiduelle de 16,5 années fermes, pour un montant AEM\* de 10m€. Cet hôtel 3 étoiles entièrement repositionné en 2014 possède 131 chambres et se situe dans le quartier d'affaires Kaiserlei à Offenbach, commune limitrophe au sud-est de Francfort. Le transfert de propriété et l'entrée dans les comptes de cette acquisition ont eu lieu le 5 janvier 2018.

Dans la continuité de son troisième trimestre, Atream Hôtels versera une deuxième distribution de revenus sur la base de la situation au 31 décembre 2017. Ce dividende atteindra pour le trimestre 12€ par part en pleine jouissance, soit un rendement de 4,80% en 2017.

Concernant le marché hôtelier européen à l'issue de l'année 2017, le secteur affiche des résultats en nette progression grâce à une hausse combinée du taux d'occupation et du prix moyen permettant au RevPar\* de croître de +5,7%.

La France enregistre une progression de son RevPar de +4,9% et retrouve des niveaux de fréquentation en ligne avec ceux enregistrés avant les événements terroristes de novembre 2015 et juillet 2016. Le retour des clientèles asiatiques et américaines a permis un regain de la fréquentation et du taux d'occupation (+3,3 pts).

En Europe Centrale et du Nord, l'activité hôtelière continue de progresser avec des performances en hausse pour les Pays-Bas (RevPar +10,4%), la Belgique (RevPar +13,9%) et l'Allemagne (RevPar +2,1%).

Dans ce contexte de marché hôtelier favorable, Atream Hôtels poursuit la mise en œuvre de sa politique d'investissement et étudie de nouvelles opportunités d'investissement en France, aux Pays-Bas et en Allemagne. Nous vous remercions de votre confiance.

**Pascal SAVARY**

Président d'Atream

**Grégory SOPPELSA**

Directeur Général d'Atream

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 12/2017.

\* Voir glossaire page 3.

(1) Voir glossaire page 3.

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

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

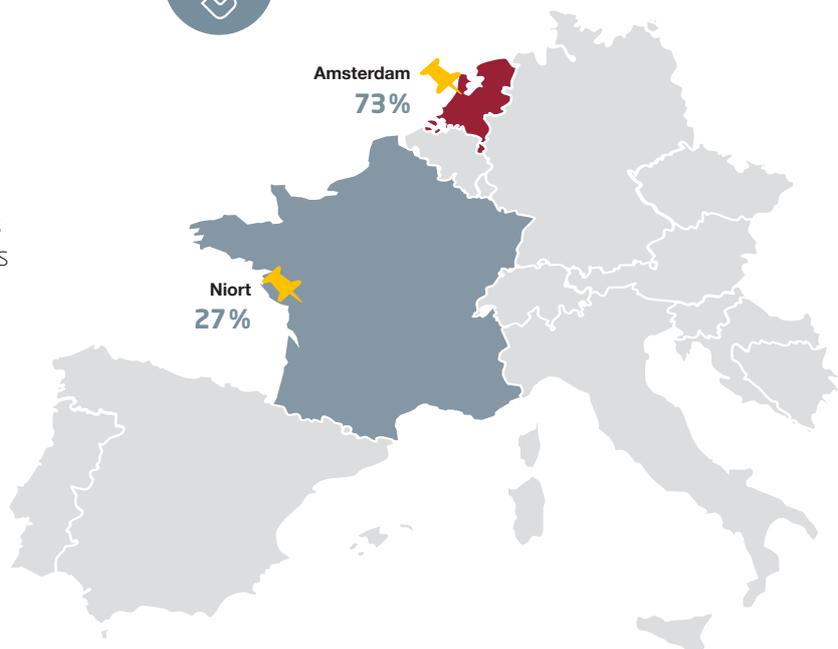
(4) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition des actifs immobiliers.

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



## / LE PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels est réparti sur la France et les Pays-Bas au 31 décembre 2017.

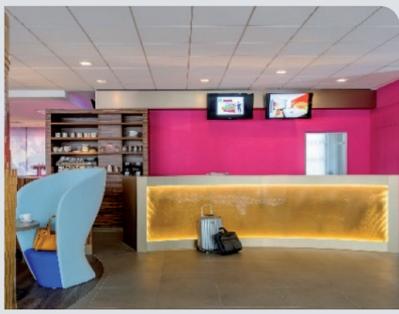


| Adresse                                           | Type d'actif | Détention <sup>(1)</sup> | Enseigne             | Nombre d'étoiles | Nombre de chambres | Date d'acquisition | Prix d'acquisition <sup>(2)</sup> | Loyer <sup>(3)</sup> |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Nepunus straat 1<br>2132 JA Hoofddorp<br>Pays-Bas | Hôtel        | I                        | Hampton<br>by Hilton | ***              | 181                | 09/06/2017         | 16 634 162 €                      | 972 662 €            |
| 27 rue de la Terraudière<br>79000 Niort           | Hôtel        | D                        | Mercure              | ****             | 99                 | 21/07/2017         | 6 290 000 €                       | 465 000 €            |
| <b>TOTAUX</b>                                     |              |                          |                      |                  | <b>280</b>         |                    | <b>22 924 162 €</b>               | <b>1 342 925 €</b>   |

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I) (2) Prix Acte En Main (3) Loyer actuel (hors mesures d'accompagnement)

### Acquisition du 4<sup>ème</sup> trimestre effective au 5 janvier 2018

#### Ibis Styles Francfort Offenbach \*\*\*



**Signature de l'acte :**  
le 23/10/2017.



**Caractéristiques de l'actif**

- 131 chambres • 1 salle de restauration et 1 bar
- 1 salle de réunion • 3 étoiles.



**Localisation**  
Actif situé dans le quartier d'affaires du Kaiserlei à Offenbach, commune limitrophe au sud-est de Francfort.



**Appréciations voyageurs**

- Classement Trip Advisor : 1<sup>er</sup> hôtel sur 28 à Offenbach
- 75 % de commentaires « excellent » ou « très bon ».



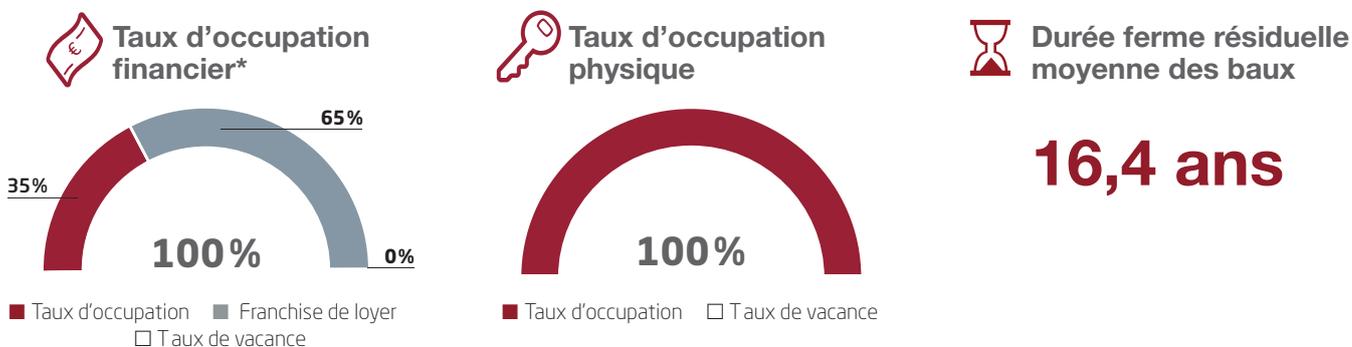
**Enseigne Ibis Styles**

- Classement 3 et 4 étoiles • 389 hôtels répartis sur 37 pays
- Enseigne tournée vers la clientèle d'affaires et de loisirs
- Un style différent par hôtel.

Le transfert de propriété de l'hôtel Ibis Styles Frankfurt-Offenbach (cf. ci-dessus) a été réalisé le 5 janvier 2018. Cette acquisition aura pour effet de porter le patrimoine immobilier à trois établissements hôteliers, 411 chambres et 33,5 millions d'euros de valeur d'investissement AEM.

**Cessions :** Néant.

## / SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE



(\*) Le taux d'occupation financier hors franchises de loyer s'élève à 35%.

## / ÉVOLUTION DU CAPITAL

|                                             | 2016      | 1T2017   | 2T2017       | 3T2017    | 4T2017       | Cumulé       |
|---------------------------------------------|-----------|----------|--------------|-----------|--------------|--------------|
| Parts souscrites sur la période             | 970       | 25       | 17 358       | 832       | 14 062       | 33 247       |
| Parts compensant les retraits               | 0         | 0        | 0            | 0         | 0            | 0            |
| Collecte brute (capital + prime d'émission) | 970 000 € | 25 000 € | 17 358 000 € | 832 000 € | 14 062 000 € | 33 247 000 € |

Commentaire : Au 31 décembre 2017, 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 | 2017         |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| Distribution trimestrielle* | -                         | -                        | 36,00 €/part             | 12,00 €/part             | 48,00 €/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 23 novembre 2017 dans le cadre de sa mission d'assistance de la société de gestion.

Cette réunion a permis de dresser l'analyse de l'activité depuis le premier trimestre 2017 et d'évoquer les perspectives pour l'année 2018.

## 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 l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 15,50%.

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 15,50%, soit un taux global de 34,50%, 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  
14 rue Avaulée  
92240 MALAKOFF  
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)

