

# SCPI Atream Hôtels

N°2020/1

**Atream**

Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 mars 2020

Valable du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 30 juin 2020



## / LES CHIFFRES CLÉS



Distribution

1<sup>er</sup> trimestre 2020

**7,50€/part**

(Versement fin mai 2020)



DVM<sup>(1)</sup>

T1 2020 annualisé :

**3,00%**



Durée résiduelle moyenne

ferme des baux<sup>(3)</sup>

**17,8 ans**



DVM brut<sup>(2)</sup>

T1 2020 annualisé :

**3,55%**

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

(1) 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.

(2) Le DVM « brut » est égal à la division (i) du dividende brut versé au titre de l'année n avant prélèvement libératoire (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et avant impôts exigibles par la SCPI et ses filiales à l'étranger (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

	31/12/2019	31/03/2020
Prix de souscription <sup>(5)</sup>	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait <sup>(4)</sup>	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation <sup>(4)</sup>	854,24 € <sup>(6)</sup>	854,24 € <sup>(6)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup>	1 057,40 € <sup>(6)</sup>	1 057,40 € <sup>(6)</sup>
Nombre d'associés	1 777	2 385
Nombre de parts	174 725 parts	210 538 parts
Capital social	139 780 000 €	168 430 400 €
Capitalisation	174 725 000 €	210 538 200 €
Ratio d'endettement <sup>(7)</sup>	28,13%	28,13%
<b>Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2020)</b>	<b>800,60 €</b>	
<b>Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2020)</b>	<b>53,05 €</b>	

(4) Voir glossaire page 4.

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

(6) Valeur estimée au 31/12/2019 sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 10 juin 2020.

(7) 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%.



**X 15 actifs**  
dont 1 participation

Taux d'occupation financier  
de la période



Taux d'occupation physique  
de la période



**X 1 460**  
chambres

### Activité sociale :



14/05

Date limite de transmission des dossiers de candidature au Conseil de Surveillance de la SCPI.



15/05

Un courrier d'informations fiscales au titre des revenus 2019 sera adressé aux associés d'ici le 15 mai 2020.



10/06

L'Assemblée générale annuelle se tiendra le 10 juin 2020.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Mesdames, Messieurs,

Depuis le 15 mars 2020 une crise sanitaire impacte le monde entier, aucune comparaison possible avec le passé, l'industrie touristique connaît une baisse de son chiffre d'affaires plus importante que lors de la crise de 2008.

Notre conviction est un retour aux performances de 2019 attendues en 2022.

Ce sera une reprise lente et progressive, avec une exigence nouvelle des consommateurs concernant les mesures sanitaires, la santé et la sécurité. Les grandes marques hôtelières que nous accompagnons en Europe, répondent déjà à ces nouvelles demandes.

Nous confirmons notre confiance dans la croissance durable de ce secteur stratégique pour l'économie européenne.

**Pascal SAVARY**

Président de Atream

### Résumé de l'activité trimestrielle

Les capitaux collectés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 ont été de 35 823 200 €, ce qui porte le montant de la capitalisation à 210 538 200 € au 31 mars 2020.

Dans le prolongement de la promesse d'acquisition signée le 23 décembre 2019, le transfert de propriété ainsi que l'entrée en jouissance des loyers du NH Erlangen interviendront fin avril 2020.

Au 31 mars 2020, le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est réparti sur 15 actifs différents entre la France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique, totalisant près de 1460 chambres.

Le revenu distribué au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 est de 7,50 € par part en pleine jouissance portant le DVM annuel 2020 à 3,00 %, contre 4,75% en 2019. L'objectif de distribution pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 est fixé à 7,50 € par part en pleine jouissance.

Dans le contexte actuel de la crise sanitaire et conformément à l'Ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, l'Assemblée Générale annuelle, exceptionnellement à huis clos, se tiendra le 10 juin 2020. Les associés auront la possibilité de voter pour chacune des résolutions par l'intermédiaire d'un bulletin de vote par correspondance à envoyer à la société de gestion par voie postale ou électronique (les modalités seront détaillées dans la convocation à l'Assemblée Générale).



Meilleure SCPI Espoir inférieure  
à 5 ans : **PRIX DES LECTEURS**

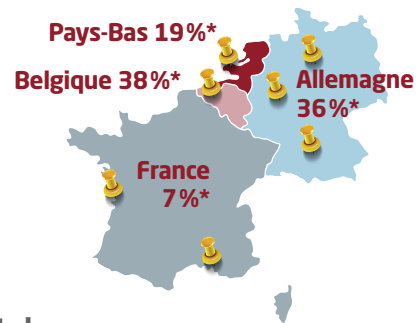




## / LE PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est réparti sur la France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique au 31 mars 2020.

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



### ↳ Patrimoine détenu et contrôlé par la SCPI Atream Hôtels

Pays	Immeuble	Type d'actif	Détention (1)	Enseigne	Nombre de chambres	Nombre d'étoiles	Date d'acquisition	Prix(2)	Rendement immobilier initial(3)
	Hampton by Hilton Amsterdam Airport	Hôtel	I	Hampton by Hilton	181	***	09/06/2017	16 634 162 €	5,37 %
	Mercure Niort Marais Poitevin	Hôtel	D	Mercure	99	****	21/07/2017	6 290 000 €	7,39 %
	Hôtel de l'Estérel	Hôtel	D	Pierre & Vacances	64	***	01/10/2018	6 966 868 €	6,10 %
	Ibis Styles Francfort Offenbach	Hôtel	I	Ibis Styles	131	***	05/01/2018	10 578 000 €	5,64 %
	Park Inn by Radisson Göttingen	Hôtel	I	Park Inn by Radisson	114	****	28/07/2018	9 030 000 €	6,26 %
	Park Inn by Radisson Nuremberg	Hôtel	I	Park Inn by Radisson	148	***	11/12/2018	24 322 500 €	5,41 %
	Center Parcs Nordseeküste	Hôtel	I	Center Parcs	78	***	10/10/2019	11 837 700 €	6,19 %
	B&B Stuttgart Airport Messe	Hôtel	I	B&B	101	***	18/12/2019	10 606 050 €	4,66 %
	Ecu hôtel Genk	Hôtel	I	Different Hotels	51	***	14/06/2019	2 596 000 €	7,27 %
	Carbon Hotel Genk	Hôtel	I	Different Hotels	60	****	14/06/2019	6 769 400 €	7,27 %
	Eburon Hotel Tongres	Hôtel	I	Different Hotels	52	****	14/06/2019	4 950 000 €	7,27 %
	Eurotel Hotel Lanaken	Hôtel	I	Different Hotels	79	****	14/06/2019	4 340 600 €	7,27 %
	Hotel Martin's Brugge	Hôtel	I	Martin's Hotels	199	***	14/06/2019	30 809 900 €	5,01 %
	Hotel Martin's Klooster	Hôtel	I	Martin's Hotels	103	****	14/06/2019	23 398 100 €	5,89 %
<b>TOTAUX</b>					<b>1 460</b>			<b>169 129 280 €</b>	

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I) (2) Prix Acte en Main (3) Rendement immobilier initial (=Loyer / Prix Acte en Main)

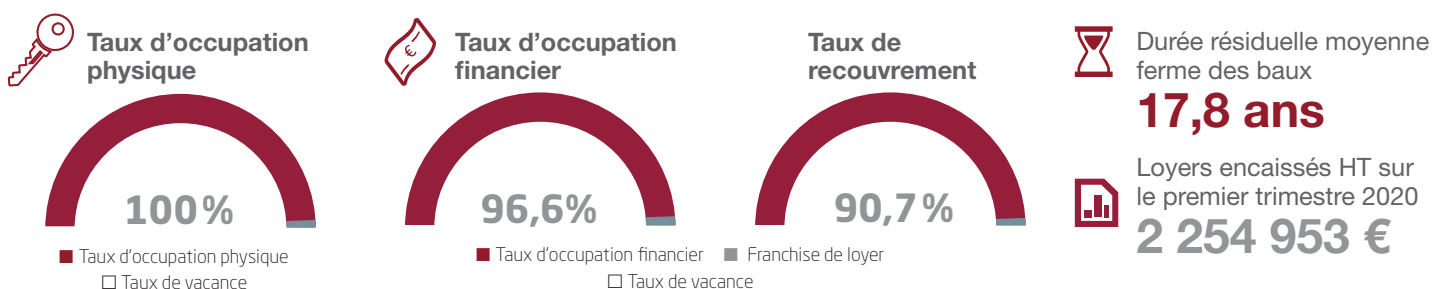
### ↳ Participations détenues par la SCPI Atream Hôtels

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 €

### ↳ Évènements survenus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020

- **Acquisitions** : suivant la promesse d'acquisition signée à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, le transfert de propriété du NH Erlangen ainsi que l'entrée en jouissance des loyers interviendront fin avril 2020.
- **Cessions** : néant.
- **Conséquences de l'épidémie de Covid-19** :
  - Dans le cadre de la lutte contre la propagation du Covid-19, les annonces et mesures sanitaires adoptées par les différents gouvernements européens ont fortement affecté la fréquentation des hôtels. Au sein de la SCPI Atream Hôtels, à compter de la mi-mars, en raison d'une baisse brutale de la fréquentation, les exploitants ont été amenés à fermer leurs hôtels : au 31 mars 2020, près de 79% des actifs détenus par la SCPI n'accueillent pas de clients.
  - Dans ce contexte de crise inédite, des échanges réguliers avec chacun des exploitants sont réalisés afin de suivre l'activité opérationnelle des hôtels, mesurer les impacts de la crise sanitaire sur le calendrier de recouvrement des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre et mettre en place le cas échéant des mesures d'accompagnement et de recouvrement locatif (franchise, report de loyer, échelonnement des créances locatives...).

## / SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE \*



- Au 31 mars 2020, la totalité des surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 17,8 ans.
- Le taux d'occupation financier sur le 1<sup>er</sup> trimestre atteint 96,6% en raison d'une mesure d'accompagnement (franchise de loyer partielle de 350 000€ par an) accordée au locataire du Martin's Bruges jusqu'en décembre 2021 conformément aux termes du bail.
- Le taux de recouvrement de la période s'élève à 90,7% en raison d'un impayé de loyers pour les mois de janvier et de mars du locataire des quatre actifs Different Hotels situés en Belgique, pour lequel des actions de recouvrement sont en cours.

\* Hors participations.

## / ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	Cumulé
Parts souscrites sur la période	174 725	35 915	-	-	-	<b>210 640</b>
Parts compensant les retraits	0	102	-	-	-	<b>102</b>
Collecte nette	174 725 000 €	35 823 200 €	-	-	-	<b>210 548 200 €</b>

- Avec un total de 35,9 M € de souscriptions, la SCPI Aream Hôtels enregistre un bon niveau de collecte sur la période, supérieur au niveau de collecte trimestriel moyen de l'année 2019.
- 102 parts ont été retirées sur la période, aucune part n'est en attente de retrait.
- Au 31 mars 2020, la collecte nette cumulée atteint 210 548 200€.

## / DISTRIBUTION DE REVENUS

	1 <sup>er</sup> T2020	2 <sup>ème</sup> T2020	3 <sup>ème</sup> T2020	4 <sup>ème</sup> T2020	Total 2020
Distribution trimestrielle*	7,50 € / part	-	-	-	<b>7,50 € / part</b>
DVM de la période (annualisé)	3,00%	-	-	-	<b>3,00%</b>
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré*	8,86 € / part	-	-	-	<b>8,86 € / part</b>
DVM brut de la période (annualisé)	3,55%	-	-	-	<b>3,55%</b>

- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, compte tenu des incertitudes sur l'horizon de la levée des mesures gouvernementales de lutte contre la pandémie du Covid-19, sur l'échéance d'un début de déconfinement, sur sa durée, sur sa réussite et sur son impact sur la reprise de l'activité, nous devons dès à présent acter une diminution de nos produits locatifs pour le deuxième trimestre, période de confinement et de fermeture quasi-généralisée des établissements hôteliers, et anticiper une activité locative réduite sur le second semestre dans l'attente d'une amorce de reprise d'activité. En conséquence et à titre préventif, Aream a décidé de revoir à la baisse le montant d'un premier acompte sur dividende pour 2020 à un niveau de DVM équivalent annuel de 3% contre un niveau prévisionnel initial de 4,60% correspondant à un acompte sur dividende de 7,50€ par part en pleine jouissance. Après réintégration de l'impôt à acquitter à l'étranger par Aream Hôtels et ses filiales, le DVM brut annualisé équivalent atteint 3,55% sur l'exercice 2020.

- Le montant du second acompte sur dividende 2020 sera déterminé au cours du mois de juillet et confirmé à l'occasion de la publication du bulletin d'information trimestrielle du second trimestre 2020.

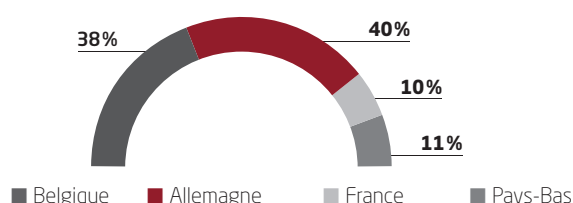
NB : Le DVM brut est communiqué à titre informatif et n'a pas vocation à être reporté dans votre déclaration fiscale de revenus. Une notice d'information pour vous aider à remplir vos obligations déclaratives au titre de l'impôt sur le revenu 2019 vous sera communiquée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

Le montant prévisionnel d'acompte ne constitue pas un engagement de la part de la SCPI ou d'Aream. Il n'est pas garanti et tout investissement expose l'investisseur à des risques.

\* En euros par part en pleine jouissance.

## / RÉPARTITION DES REVENUS FONCIERS PAR PAYS



- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, 90% des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

### Pour rappel :

**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.

**Aux Pays-Bas et en Belgique :** conformément à la convention fiscale conclue entre la France, les Pays-Bas 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.



## / 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 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 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.

## Glossaire

- **DVM (Taux de distribution sur la valeur de marché)** : 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.
- **VALEUR DE RETRAIT** : montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.
- **VALEUR DE REALISATION** : 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 (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 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 (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.
- **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.
- **REVPAR** : abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT / nombre total de chambres disponibles à la vente.

### ➤ 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 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 256 600 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

### AMF :

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

