



SCPI Aream Hôtels

N°2024/3

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée 1^{er} juillet au 30 septembre 2024

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2024

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



Madame, Monsieur,

Au troisième trimestre 2024, l'hôtellerie européenne a su tirer profit des événements sportifs d'envergure, les Jeux Olympiques et Paralympiques en France ainsi que l'organisation de l'UEFA EURO 2024 en Allemagne. Ces derniers ont contribué à alimenter la croissance du secteur du tourisme en Europe. Il en résulte une progression de l'activité hôtelière sur les neuf premiers mois de l'année 2024, en croissance de 4,8 %⁽¹⁾ (Revpar⁽²⁾) par rapport à la même période en 2023.

Dans un marché immobilier chahuté, le marché de l'investissement hôtelier tire son épingle du jeu face aux autres classes d'actifs et continue de prendre des parts de marché. En 2024⁽³⁾, la part de l'hôtellerie représente 22 % des volumes investis en France, et représentait 14 % en 2023, 8 % en 2022, et 5 % en 2021. Les performances de l'industrie touristique enregistrées depuis 2022 se traduisent ainsi dans l'attractivité du secteur touristique à l'investissement et contribuent à la valorisation de ses actifs.

Dans un contexte de marché encore perturbé, les bons fondamentaux des actifs de la SCPI Aream Hôtels permettent de maintenir la valeur vénale du patrimoine au 30 septembre 2024 par rapport aux valeurs d'expertise du 30 juin, réalisées par un expert indépendant.

La collecte nette de la SCPI Aream Hôtels au 30/09/2024 est en progression de 2,2 % par rapport à 2023.

Les équipes d'Aream ont su saisir au cours du trimestre, des opportunités de marché relatives pour la SCPI Aream Hôtels et conformes tant à sa thèse d'investissement qu'à ses ambitions ISR. Deux promesses de vente ont été signées au cours du 3^{ème} trimestre, dont la réalisation s'opérera au cours du 4^{ème} trimestre 2024.

L'équipe de gestion
Aream

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

(1) MKG Consulting
(2) Revenu par chambre
(3) Au 30/09/2024 - source CBRE



Aream
L'énergie d'entreprendre

Résumé de l'activité trimestrielle

L'été 2024 en Europe a été marqué par deux événements sportifs à résonance mondiale ayant participé à dynamiser ses performances hôtelières : les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 et l'UEFA Euro 2024 en Allemagne. Le secteur hôtelier européen confirme en 2024 la poursuite de la tendance positive actée en 2023 avec l'atteinte d'un niveau de Revpar record au niveau européen.

Sur les neuf premiers mois de l'année 2024, les établissements hôteliers du continent enregistrent à fin août 2024 un RevPAR (88,2 €) en hausse de +4,8 % par comparaison avec 2023.

Cette bonne performance reflète toutefois des dynamiques contrastées observées à travers l'Europe. L'Autriche ou encore l'Allemagne, où se trouve une partie du portefeuille de la SCPI Aream Hotels, ont ainsi observé des hausses de RevPar de l'ordre de +8,5 % à fin août 2024, par rapport à 2023.

La France, les Pays-Bas et la Belgique, qui accueillent aussi une part des actifs de la SCPI Aream Hôtels, ont également connu des résultats en croissance sur la période, bien qu'elle soit plus mesurée : de +1,2 % pour les Pays-Bas à +4,1 % pour la Belgique. (source : MKG consulting)

Dans ce contexte, les actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels ont affiché un taux de recouvrement des loyers de 99,7 % au 3^{ème} trimestre 2024 et un taux d'occupation financier de 100 %⁽⁷⁾.

La valeur vénale des actifs de la SCPI est maintenue au 30 septembre 2024 par la société de gestion dans le cadre de son comité de valorisation. Le prix de souscription est inchangé à 1 000,00 €. Pour mémoire, le patrimoine de la SCPI a été expertisé au 30 juin 2024.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 3^{ème} trimestre 2024 est de 12,62 € par part, soit un taux de distribution brute sur le trimestre de 5,05 %.

CHIFFRES CLÉS



Distribution brute
3T 2024 :
12,62 €/part
(versement fin octobre 2024)



Taux de Distribution
brut⁽²⁾ 3T 2024
annualisé :
5,05 %



19
Actifs



2 169
Chambres



01
Prise de participation
financière



Durée résiduelle moyenne
ferme des baux⁽³⁾
13,3 ans



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

	30/06/2024	30/09/2024
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⁾	863,25 € ⁽⁵⁾	863,25 € ⁽⁵⁾
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	1 047,77 € ⁽⁵⁾	1 047,77 € ⁽⁵⁾
Nombre d'associés	4 326	4 570
Nombre de parts	286 654 parts	291 640 parts
Capital social	229 323 200 €	233 312 000 €
Capitalisation	286 769 700 €	292 728 500 €
Ratio d'endettement ⁽⁶⁾	21,83 %	24,13 %
TRI 5 ans sur dividendes bruts	2,33 %	2,27 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2024)

786,26 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2024)

208,04 €



Activité sociale et fiscale 3^{ème} trimestre 2024 :
N/A

Activité sociale future :
13 novembre 2024 : Conseil de Surveillance

Taux d'occupation
physique de la période
T3 2024



Taux de
recouvrement loyers
T3 2024⁽¹⁾



Taux d'occupation
financier ASPIM
T3 2024⁽⁷⁾



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 2024), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur).

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

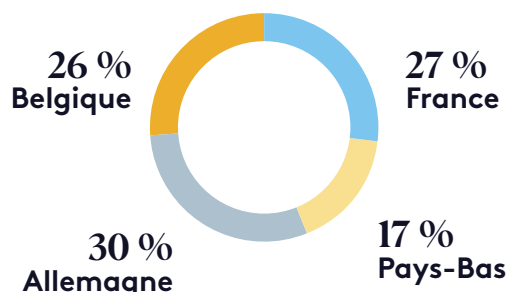
(5) Valeurs au 30/06/2024 arrêtées par la société de gestion conformément à la l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 – article 11.

(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 %.

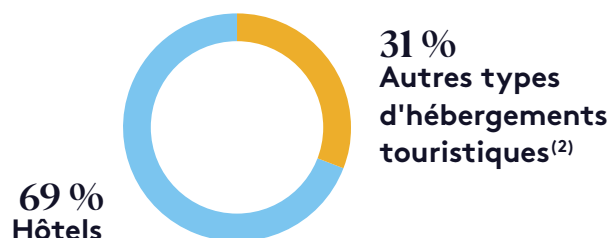
(7) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le patrimoine⁽¹⁾

Le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels est réparti sur quatre pays.



Les actifs immobiliers du secteur touristique représentent 100 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.



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

Les actifs sont exploités sous 12 enseignes⁽³⁾ de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.

9 Comités Verts ont été réalisés lors du trimestre. Ces comités réunissant les équipes opérationnelles et dirigeantes s'inscrivent dans le cadre du déploiement de la stratégie ISR.

(3) Pierre & Vacances, Nemea, MMV, Center Parcs, B&B, NH, Hampton by Hilton, Belambra, Different Hotels, Park Inn by Radisson, Martin's Hotels et Break & Home.

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI AREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention ⁽⁴⁾	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix ⁽⁵⁾ d'acquisition
	2	I	Hôtels	274	26 885 775 €
	5	D	Hôtels, villages vacances et résidences de tourisme	641	76 470 842 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	84 336 380 €
	6	I	Hôtels	544	73 008 405 €
Totaux	19			2 169	260 701 402 €

(4) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I).
(5) Prix Acte en Main.

PARTICIPATIONS DÉTENUES PAR LA SCPI AREAM 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 €

ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2024

Acquisitions :

Un hôtel à Lyon de 135 chambres pour un taux de rendement sup. à 6 %, avec une durée ferme de bail de 16 ans.

Un hôtel à Munich de 150 chambres pour un taux de rendement sup. à 6,5 %, avec une durée ferme de bail de 8 ans.

D'autres opportunités sont également à l'étude dont notamment un actif en région Grand Est et un actif en Allemagne.

Cessions :

N/A.

Un 3^{ème} trimestre marqué par de grands événements sportifs et des prix moyens en hausse par rapport à 2023.

A fin août 2024, le RevPAR global des hôtels européens est en croissance de 4,8 % par rapport à 2023 et +30,6 % comparé à 2022. Des événements prestigieux comme les Jeux Olympiques et Paralympique de Paris 2024 en France et l'UEFA Euro de football 2024 en Allemagne ont participé à la nette augmentation du PM (+4,0 % vs Août 2023 YTD) qui s'est accompagnée d'un TO stable (+0,5 pts).

L'Europe du Sud réalise une bonne saison estivale, comme en témoignent les évolutions annuelles de RevPAR observées en juillet et août en Espagne, au Portugal, en Italie et en Grèce (+2,2 % à +10,5 % en fonction du mois et du pays). L'Europe du Nord n'est pas en reste, comme l'illustrent les hausses de RevPAR du Royaume-Uni (+2,2 % en juillet, +3,4 % en août) que l'on peut en partie expliquer par l'attractivité de Wimbledon et du Grand Prix de Grande-Bretagne à Silverstone.



Hôtel MMV Les Mèlèzes – Les Arcs 2000

Revue des marchés dans lesquels la SCPI Aream Hôtels est investie : Allemagne, Belgique, France et Pays-Bas⁽¹⁾.

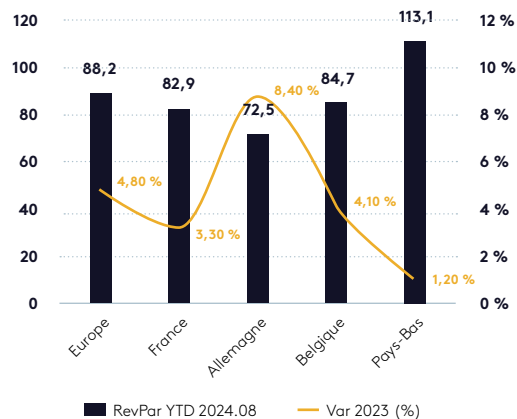
Pays hôte de l'Euro de football 2024, l'Allemagne a été portée par les résultats soutenus de ses grandes villes en juillet 2024. La hausse de PM enregistrée sur ce mois (+9,8 %) par rapport à 2023 lui a permis d'enregistrer d'une augmentation de RevPAR de 13,5 %. Ces performances remarquables ont été maintenues au mois d'août, permettant à l'Allemagne de présenter une hausse de RevPAR (72,5 €) de +8,4 % au cumul des huit premiers mois de l'année, en comparaison avec 2023.

Aux Pays-Bas, le secteur hôtelier réalise une saison estivale en demi-teinte. Le mois de juillet est marqué par une augmentation simultanée du PM (159,3 €) et du TO (80,2 %) par rapport au mois de juillet 2023 (respectivement +3,9 % et +2,4 pts) générant une hausse de 7,0 % du RevPAR comparativement à juillet 2023. En lien avec une hausse des taxes et une concurrence accrue sur les prix, le PM (145,0 €) a diminué en août 2024 (-5,9 %) sans que cela ne produise de croissance significative du taux d'occupation (77,4 % soit +0,6 pts). Ceci a mécaniquement induit une diminution du RevPAR de -5,1 % par rapport à 2023. Au cumul à fin août 2024, le RevPAR s'élève néanmoins à +1,2 % par rapport à août 2023.

La Belgique confirme ses bonnes performances sur l'exercice 2024 en réalisant deux excellents mois d'été. En juillet et août, les établissements hôteliers du pays enregistrent des hausses respectives de RevPAR de +10,9 % et +3,7 % par rapport à l'exercice précédent, notamment liées à la dynamisation de la politique tarifaire par les hôteliers. L'été permet aux établissements belges d'atteindre une hausse de RevPAR à fin août 2024 YTD de +4,1 % par rapport à 2023.

Les vacances scolaires ainsi que les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 ont bénéficié aux hôtels français qui ont réalisé de bonnes performances sur le troisième trimestre 2024. Le mois d'août a été particulièrement bénéfique avec des augmentations respectives de 24,7 % du PM et 1,3 points du TO. Une augmentation de 27,1 % du RevPAR comparé à août 2023 a ainsi pu être enregistrée. L'été permet ainsi à la France de rattraper un début d'année moins dynamique, le RevPAR à fin août 2024 (82,9 €) étant supérieur de +3,3 % comparé à 2023.

RevPar YTD 2024.08 et variation par rapport à 2023 en Europe



Les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs et ne sont pas constants dans le temps.

(1) Données de marché issues des études MKG, sauf précision par ailleurs.



Actualités ESG :

Labellisée ISR depuis 2021, la SCPI Atream Hôtels s'engage pour un investissement responsable, validé par des audits indépendants. Ce label reflète notre volonté de contribuer positivement à l'environnement, à la société et à une gouvernance éthique.

Au cours de ces trois dernières années, l'engagement des hôtels de la SCPI Atream Hôtels a progressé de manière continue, entraînant une hausse de plus de 20 points dans notre évaluation extra-financière. Une attention particulière a été accordée au suivi des consommations énergétiques, à la réduction de l'artificialisation des sols et aux échanges avec les exploitants.

En vue du renouvellement de notre label ISR au quatrième trimestre 2024, nos équipes sont engagées pour renforcer ces engagements sociaux et environnementaux. Cette démarche nécessite la collaboration de toutes les parties prenantes afin de garantir une gestion durable et responsable.

La situation locative sur la période analysée⁽¹⁾

Taux d'occupation physique

T3 2024



■ Taux d'occupation physique
■ Taux de vacance

Taux d'occupation financier⁽²⁾

T3 2024



■ Locaux occupés
■ Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
■ Locaux vacants et non disponibles à la location

Taux de recouvrement sur loyers⁽³⁾

T3 2024



■ Taux de recouvrement
■ Créances locatives



Au 30 septembre 2024, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 13,3 ans⁽³⁾. Cette durée résiduelle 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 exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses) s'élève à 100,0 % au 3^{ème} trimestre 2024.



Le taux de recouvrement du 3^{ème} trimestre s'élève à 99,7 %.

Source : Société de gestion

(1) Hors participation financière dans De Eemhof Invest B.V.

(2) Taux d'occupation financier incluant les indemnités compensatrices de loyers, comme défini en page 2.

(3) Durée résiduelle moyenne des baux pondérée par rapport au loyer facturable 2024.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux
13,3 ans⁽³⁾



Loyers encaissés HT au 3^{ème} trimestre 2024
3 970 639 €

L'évolution du capital

	31/12/2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Cumulé
Parts souscrites sur la période	290 038	7 386	8 861	14 714	-	320 999
Parts compensant les retraits	13 221	2 893	3 517	9 728	-	29 359
Collecte nette	276 291 700 €	4 782 500 €	5 695 700 €	5 958 800 €	-	292 728 500 €

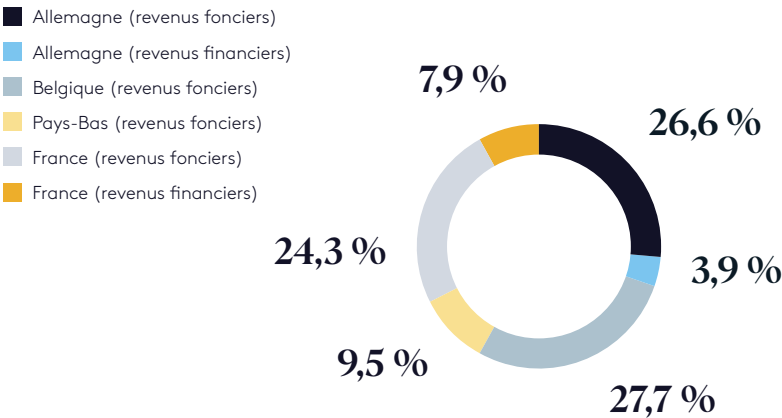
La distribution de revenus

	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Total 2024
Distribution trimestrielle nette ⁽¹⁾	11,74 €/part	11,77 €/part	11,93 €/part	-	35,44 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	-	0,00 €/part
- dont produits financiers ⁽²⁾	0,64 €/part	2,70 €/part	1,10 €/part	-	4,44 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,11 €/part	0,46 €/part	0,19 €/part	-	0,76 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,08 €/part	0,35 €/part	0,14 €/part	-	0,57 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,62 €/part	12,62 €/part	12,62 €/part	-	37,86 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé) ⁽³⁾	5,05 %	5,05 %	5,05 %	-	5,05 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) En euros par part en pleine jouissance.
(2) Pour les personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, pour toute part en pleine jouissance sur le trimestre, 0,33€ sur les 11,93€/part d'acompte sur dividendes sont issus de revenus financiers soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %, tous deux acquittés directement par la SCPI Aream Hôtels et venant en déduction du montant d'acompte sur dividende versé.
(3) Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1er janvier de l'année N (soit 1 000 € au 1^{er} janvier 2024).

La répartition des revenus du trimestre par pays



- Au 3^{ème} trimestre 2024, 88,2 % des revenus nets de la SCPI sont des revenus fonciers et 11,8 % sont des revenus financiers.
- 67,8 % sont des revenus qui proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.
- 11,8 % sont des revenus financiers et sont issus des placements de trésorerie en France et des comptes courants d'associés.

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 aux conventions fiscales conclues 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

Les éléments de fiscalité sont ceux en vigueur à la date à laquelle le présent document est établi et sont susceptibles de variations. Les données figurant dans ce document ont une valeur indicative et ne sauraient être assimilées à un conseil fiscal.

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 (100 euros), soit 12 % TTC (120 euros).

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du 4^{ème} mois qui suit le mois de la souscription.

Retraits

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens :

- Le remboursement de ses parts (le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion). Celui-ci n'étant possible que s'il existe une contrepartie. En l'absence de contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la Société déciderait de le créer et de le doter.
- La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation, consécutivement à une suspension de la variabilité du capital dont les conditions et les modalités sont définies dans les statuts et ci-après au paragraphe « Blocage du marché des parts et suspension de la variabilité du capital ».

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré par l'associé) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

La Société ne garantit pas le retrait ni la revente des parts.

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.



Break & Home Paris Italie Porte de Choisy – Ivry-sur-Seine

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

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.

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.

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 1^{er} janvier de l'année n.

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 HOTELIER (TO) :

Rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre total de chambres disponibles à la vente.

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.

TRI :

Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins-value) réalisée au moment de la revente des parts.

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.

VALEUR DE RETRAIT :

Montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation au RCS)	20 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 €
Évaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Commissaire aux Comptes	Mazars

CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SCPI peut investir dans des véhicules gérés par Aream et des véhicules gérés par Aream peuvent investir dans la SCPI. Aream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SCPI détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP. Aream dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts qui encadre ces différentes situations et qui est disponible sur demande.

Fiscalité des personnes physiques résidant en France

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.

Revenus Fonciers

Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue. Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1^{er} janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3^{ème} Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

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.

ECHELLE DE RISQUES

L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.



← Risque le plus faible Risque le plus élevé →



Ateam
L'énergie d'entreprendre

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
89-91 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