La SCPI Atream Hôtels
FranceSCPI.com

SCPI Atream Hôtels

N°2023/4

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1er octobre au 31 décembre 2023
Valable du 1er janvier au 31 mars 2024

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

Madame, Monsieur,

L'année 2023 est marquée par des performances remarquables de l'industrie du tourisme avec une croissance record des RevPar de +14,3 %(1) en France et +18,3 %(1) en Europe par rapport à 2022. L'année marque également le retour de l'attractivité de la destination montagne ; le taux d'occupation des hôtels et résidences de tourisme des Alpes du Nord étant de plus de 90 %(2) pendant les congés de fin d'année. L'année 2024 s'annonce toujours positive notamment avec des perspectives de fréquentation portées par les Jeux Olympiques.

Le dynamisme de l'industrie ainsi que le patrimoine diversifié de la SCPI Atream Hôtels lui permettent de distribuer au 4ème trimestre 2023 un montant brut d'acompte de 15,98 € par part soit un taux de distribution de 6,39 % (en ce compris 1,04 % liés à une distribution de plus-value). Le taux de distribution annuel ressort ainsi à 5,30 % au titre de 2023.

Les équipes d'Atream continuent à s'employer au développement de la SCPI Atream Hôtels et à la réalisation de sa thèse d'investissement tout en respectant ses ambitions ISR.

Martin Jacquesson
Directeur Général Adjoint d'Atream

Atream
L'énergie d'entreprendre

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

(1) MKG Consulting
(2) Alliance France Tourisme

La SCPI Atream Hôtels
FranceSCPI.com

Résumé de l'activité trimestrielle

Les performances hôtelières européennes du 4ème trimestre 2023 sont supérieures en moyenne de 6 % et 17 % par rapport aux 4ème trimestres 2022 et 2019. Ces performances s'appuient sur une croissance conjointe de l'occupation (+1 point) et du prix moyen (+5 %) par rapport à la moyenne du 4ème trimestre 2022. A noter que l'Europe accuse néanmoins un retard d'occupation moyenne de 3 points par rapport au 4ème trimestre 2019 contre un prix moyen en hausse de 22 %, notamment lié à l'inflation.
Ayant été parmi les premiers pays à rebondir après la crise sanitaire du Covid-19, la France fait partie des leaders européens en matière de performances en comparaison à 2019. Bénéficiant d'une météo clémente et de la Coupe du Monde de rugby, l'Hexagone affiche au 4ème trimestre 2023 une croissance de RevPar de 4 % par rapport à l'année dernière et 22 % par rapport à 2019, principalement soutenue par les prix moyens. Le trimestre a également été bénéfique aux pays qui accusaient en 2022 un retard en comparaison avec les niveaux pré-crise sanitaire (2019), en lien avec la poursuite observée de la hausse des RevPar.
Ce contexte favorable a profité aux actifs détenus par la SCPI Atream Hôtels, qui affichaient un taux de recouvrement des loyers de près de 100 %(B) au 4ème trimestre 2023 et un taux d'occupation financier de 99 %(7).
Le 20 décembre 2023, la SCPI Atream Hôtels a arbitré le Mercure Niort de son portefeuille, conjointement à la cession du fonds de commerce détenu et exploité par Atream au travers de la société Porte Océane, un véhicule codétenu aux côtés la société de gestion Galia Gestion.
Acquis en juillet 2017, l'actif a notamment bénéficié de travaux de repositionnement réalisé par l'exploitant. L'hôtel de 99 chambres a été cédé auprès d'un groupe hôtelier français, générant une plus-value par part de 2,60 €.
En lien avec le contexte économique actuel et l'évolution des taux directeurs, des primes de risques ont de nouveau été prises en compte dans l'évaluation des actifs de la SCPI Atream Hôtels. L'augmentation des taux de capitalisation engendre une baisse de la valeur vénale au 31 décembre 2023 de -2,0 % des actifs par rapport au 31 décembre 2022, à périmètre constant ; le prix de souscription est inchangé à 1 000,00 €.
Le montant brut d'acompte distribué au titre du 4ème trimestre 2023 est de 15,98 € par part, soit un taux de distribution sur le trimestre de 6,39 % (plus-value incluse). En hausse par rapport au trimestre précédent, cette distribution est en ligne avec le recouvrement des loyers.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CHIFFRES CLÉS

Distribution brute 4T 2023 :
15,98 €/part*
(versement fin janvier 2024)

* Dont 2,60 €/part de plus-value de cession

Taux de Distribution(2) 4T 2023 annualisé :
6,39 %*

* Dont 1,04 % de plus-value de cession

Taux de Distribution(2) au 31 décembre 2023 :
5,30 %*

* Dont 0,26 % de plus-value de cession

19 Actifs

2 169 Chambres

1 Prise de participation financière

Durée résiduelle moyenne ferme des baux(3)
14,1 ans

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

	31/12/2022	31/12/2023
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)	884,59 €(5)	861,20 €(5)
Valeur de reconstitution(1)	1 084,70 €(5)	1 048,53 €(5)
Nombre d'associés	2 988	3 815
Nombre de parts	256 991 parts	276 838 parts
Capital social	205 592 800 €	221 470 400 €
Capitalisation	255 407 400 €	276 312 700 €
Ratio d'endettement(6)	26,83 %	21,32 %
TRI 5 ans sur dividendes bruts	1,99 %	2,09 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2024)
786,26 €
Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2024)
208,04 €

Activité sociale et fiscale 4ème trimestre 2023 :
5 décembre 2023 : Conseil de Surveillance du second semestre

Activité sociale future :
20 mars 2024 : Conseil de Surveillance du premier semestre
20 juin 2024 : Assemblée Générale

Taux d'occupation physique de la période T4 2023

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid T4 2023(1)

Taux d'occupation financier ASPIM T4 2023(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 31/12/2023, en attente de validation des comptes et d'approbation lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2024

(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 %.

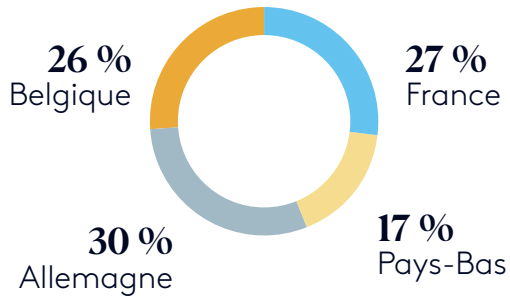
(7) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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

(A) Données MKG Consulting.

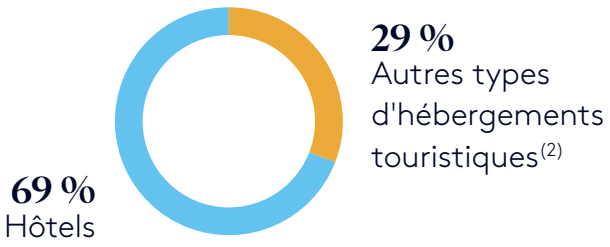
(B) Valeurs au 04/01/2024. A noter qu'au 31/12/2023 le taux de recouvrement de la SCPI Atream Hôtels était de 99 % du fait (i) de la régularisation incomplète du loyer de Park Inn by Radisson Nuremberg et (ii) du loyer T4 2023 à terme échu du Nemea Levallois-Perret en recouvrement.

Le patrimoine(1)

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



- Les actifs immobiliers du secteur touristique représentent 100 % du patrimoine de la SCPI Atream Hôtels



- 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 à s'inscrire dans le cadre du déploiement de la stratégie ISR.

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention(4)	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix(5) d'acquisition
	2	I	Hôtels	274	27 800 162 €
	5	D	Hôtels, village vacances et résidence de tourisme	641	74 848 298 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	83 716 250 €
	6	I	Hôtels	544	72 864 000 €
Totaux	**19**			**2 169**	**259 228 710 €**

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 €

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

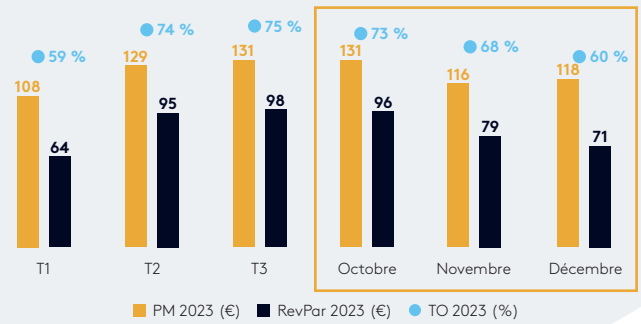
ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 4ÈME TRIMESTRE 2023

Acquisitions :
Plusieurs opportunités d'acquisition d'hôtels et de résidences de tourisme dans la zone Euro, et notamment en France et en Allemagne, sont à l'étude.

Cessions :
Mercure Niort : acquis pour le compte de la SCPI Atream Hôtels en juillet 2017 pour un montant AEM de 6 290 000 €, l'actif a bénéficié de travaux de repositionnement du lobby financé et du restaurant par le preneur à bail avant sa cession à un prix HD de 7 055 000 €. Cet hôtel 4* est composé de 99 chambres, d'un restaurant et de nombreux aménagements (salles de réunion, espace de coworking, piscine extérieure, salle de sport et sauna, etc.). La plus-value comptable générée par la cession de cet hôtel est de 2,60 €/part.

Un 4ème trimestre entre été indien et marchés de Noël : des performances supérieures à 2022 et 2019.

Panorama européen : performances hôtelières mensuelles du 4ème trimestre en Europe(1)



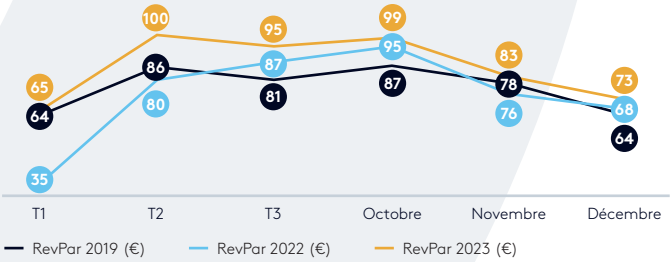
Les performances hôtelières européennes du 4ème trimestre 2023 sont supérieures en moyenne de 6 % et 17 % par rapport aux 4ème trimestres 2022 et 2019. Ces performances s'appuient sur une croissance conjointe de l'occupation (+1 point) et du prix moyen (+5 %) par rapport au 4ème trimestre 2022. A noter que l'Europe accuse un retard d'occupation moyenne de 3 points en comparaison avec le 4ème trimestre 2019 contre un prix moyen en hausse de 22 %, lié à l'inflation.
Retenons aussi le retour soutenu de la clientèle asiatique(2) sur le trimestre après une période d'absence prolongée et l'attrait générée par les marchés de Noël, notamment aux Pays-Bas, en Belgique, en Allemagne et en Autriche.

Martin's Klooster - 3000 Louvain, Belgique

Sources :
(1) données de marché issues des études MKG, sauf précision par ailleurs
(2) données Atout France : +36 % de clientèle japonaise et +20 % de clientèle chinoise par rapport à 2022
(3) données Sport & Tourismes reprises par Tourmag
(4) Alliance France Tourisme repris par Hospitality On

Détails des pays dans lesquels la SCPI Atream Hôtels est investie : Allemagne, Belgique, France et Pays-Bas(1)

Le graphique ci-dessous présente une comparaison des RevPar de 2019, 2022 et 2023 pour les 4 pays dans lesquels la SCPI Atream Hôtels est investie. A noter que 2019 est l'année de référence avant-crise et que le 1er trimestre 2022 n'est pas représentatif en lien avec le maintien des restrictions sanitaires.



La France a bénéficié au mois d'octobre de la Coupe du Monde de Rugby, attirant sur le territoire près de 0,6 millions voyageurs étrangers sur les 2,4 millions de spectateurs (+41 % par rapport à la CDM 2019)(3). Un mois de décembre 2023 en léger repli engendre sur le trimestre une occupation respectivement inférieure de 1 et 2 points à celles de 2022 et 2019. A l'inverse, les prix moyens sur le trimestre sont en augmentation moyenne de 5 % (vs. 2022) et 26 % (vs. 2019), permettant d'afficher un RevPar de 75 €, soit +4 % par rapport à 2022 et +22 % par rapport à 2019. Ces indicateurs tendent à montrer l'atteinte d'un palier côté Prix Moyens, hors effet Jeux-Olympiques.
Les Pays-Bas affichent un RevPar moyen de 101 € au 4ème trimestre, en croissance d'environ 9 % par rapport à 2022 et 2019. Cette hausse est engendrée par un rattrapage de l'occupation (+4 points vs. 2022), combiné à une hausse du prix moyen (+3 % vs. 2022 et +20 % vs. 2019).
L'Allemagne affiche un RevPar moyen trimestriel de 72 € qui s'appuie sur des hausses combinées d'occupation (+3 points vs. 2022) et de prix moyen (+2 % vs. 2022), favorisées par les traditionnels marchés de Noël. Par rapport à 2019, l'occupation moyenne sur le trimestre est en retard de 6 points tandis que le prix moyen est en croissance de +14 %.
Le RevPar moyen trimestriel de la Belgique est de 93 € (+8 % vs. 2022 et +13 % vs. 2019), lié à une hausse de l'occupation de 1 point par rapport à 2022 et à un prix moyen en croissance de par rapport aux exercices précédents (+6 % par rapport à 2022 et +30 % par rapport à 2019). L'écart de fréquentation en comparaison avec les niveaux pré-crise sanitaire (2019) est de -6 points.
En synthèse, les performances commerciales soutenues des établissements européens se sont poursuivies au 4ème trimestre 2023, participant à la hausse annuelle observée comparativement aux exercices 2022 et 2019. Il convient néanmoins de rappeler que ces évolutions se font dans un contexte inflationniste qui touche les coûts de personnel, de matières premières et d'énergie(4). Une attention particulière devra ainsi être portée sur les marges, qui doivent être préservées pour la pérennité de l'activité hôtelière.
En 2024, Paris - et plus largement la France - bénéficiera de l'accroissement de la demande liée aux Jeux Olympiques et Paralympiques, devant participer à compenser le ralentissement estival traditionnellement observé en Île-de-France.

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

Actualités ESG :

En 2023, dans le cadre de sa stratégie ISR, la SCPI Atream Hôtels s'est appuyée sur le calcul de Coefficient de Biotope par Surface (CBS) pour ses actifs pour mesurer la végétalisation de ses actifs et ainsi valoriser la biodiversité des sites. Le calcul de CBS est un "coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle." (Source : Ademe).

Ce calcul est une première étape permettant d'identifier les actifs sur lesquels des actions sont à initier en priorité afin d'en accroître leur végétalisation tout en répondant à notre volonté de préservation de la biodiversité.

La situation locative sur la période analysée(1)

Taux d'occupation physique

T4 2023

- Taux d'occupation physique
- Taux de vacance

Taux d'occupation financier ASPIM(2)

T4 2023

- Taux d'occupation financier ASPIM
- 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 post-accords Covid(3)

T4 2023

- Taux de recouvrement
- Report de loyers et créances locatives

Au 31 décembre 2023, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 14,1 ans(4). 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 exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses) s'élève à 99 % au 4ème trimestre 2023.

Le taux de recouvrement du 4ème trimestre s'élève à 100 %(3) après prise en compte des mesures d'accompagnement accordées dans le cadre des négociations liées à la Covid-19 sur la période.

Durée résiduelle moyenne ferme des baux

14,1 ans(4)

Loyers encaissés HT au 4ème trimestre 2023

4 035 547 €(3)

Source : Société de gestion
(1) Hors participation.
(2) Taux d'occupation financier incluant les indemnités compensatrices de loyers, comme défini en page 2.
(3) Valeurs au 04/01/2024. A noter qu'au 31/12/2023 le taux de recouvrement de la SCPI Atream Hôtels était de 99 % du fait (i) de la régularisation incomplète du loyer de Park Inn by Radisson Nuremberg et (ii) du loyer T4 2023 à terme échu du Nemea Levallois-Perret en recouvrement.
(4) Durée résiduelle moyenne des baux pondérée par rapport au loyer facturable 2024.

L'évolution du capital

	31/12/2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Cumulé
Parts souscrites sur la période	259 629	5 519	8 982	8 297	8 100	290 527
Parts compensant les retraits	2 638	1 146	2 902	3 418	3 585	13 689
Collecte nette	255 407 400 €	4 487 600 €	6 370 200 €	5 220 800 €	4 856 700 €	276 342 700 €

Le financement lié à l'actif Park Inn Nuremberg arrivait à échéance en décembre 2023. Dans un contexte de variations des taux, le refinancement de l'actif n'était pas relutif pour la SCPI. Un remboursement par fonds propres a été décidé.

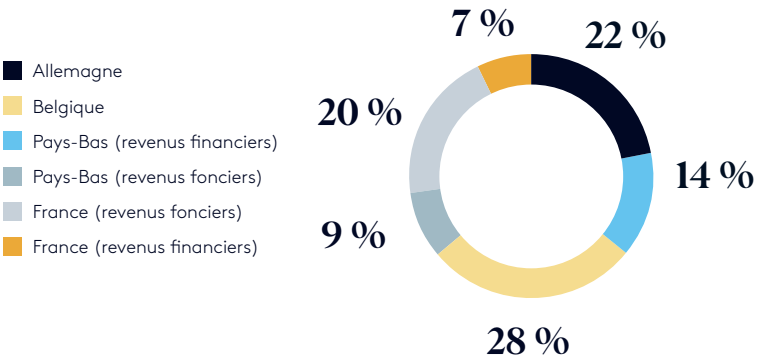
La distribution de revenus

	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Total 2023
Distribution trimestrielle[1]	11,31 €/part	11,42 €/part	11,43 €/part	14,77 €/part	**48,93 €/part**
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	0,00 €/part	2,60 €/part[4]	2,60 €/part
- dont produits financiers[2]	0,00 €/part	2,11 €/part	1,03 €/part	3,15 €/part	6,29 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,00 €/part	0,36 €/part	0,18 €/part	0,54 €/part	1,08 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,00 €/part	0,27 €/part	0,13 €/part	0,40 €/part	0,80 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,00 €/part	12,50 €/part	12,51 €/part	15,98 €/part	**52,99 €/part**
Taux de distribution de la période (annualisé)[3]	4,80 %	5,00 %	5,00 %	6,39 %	**5,30 %**

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, 3,15 € sur les 14,76 € 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 Atream 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 1er janvier 2023).
(4) Plus-value générée par la cession de l'hôtel Mercure de Niort.

La répartition des revenus du trimestre par pays



- Au 4ème trimestre 2023, 79 % des revenus nets de la SCPI sont des revenus fonciers et 21 % sont des revenus financiers.
- 59 % sont des revenus fonciers et proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.
- 21 % sont des revenus financiers et sont issus des placements de trésorerie en France et de la participation dans la BV De Eemhof.

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 4ème 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 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.

NH Erlangen - Erlangen 91052, Allemagne

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

La SCPI Atream Hôtels
FranceSCPI.com

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 1er 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.

La SCPI Atream Hôtels
FranceSCPI.com

Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation 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 €
Evaluateur 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 Atream et des véhicules gérés par Atream peuvent investir dans la SCPI.
Atream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SCPI détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP.
Atream 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 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 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 1er 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 1er 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 3ème 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.

1	2	3	**4**	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

La SCPI Atream Hôtels
FranceSCPI.com

Crédits photos : Patrick Sordoillet, GettyImages, Atream.

Atream
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
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