

SCPI Atream Hôtels

N°2017/3

 **Atream**

Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2017

Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2017



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

/ LES CHIFFRES CLÉS



36€/part
au titre du 3^e
trimestre 2017



Objectif de
4,8%
de rendement
2017

| | 31/12/2016 | 30/09/2017 |
|---|------------|---------------------------|
| Prix de souscription ⁽²⁾ | 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⁾ | 884,14 € | 884,14 € ⁽³⁾ |
| Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ | 1 000,00 € | 1 000,00 € ⁽³⁾ |
| Nombre d'associés | 21 | 74 |
| Nombre de parts | 970 | 19 185 |
| Capital social | 776 000 € | 15 348 000 € |
| Capitalisation | 970 000 € | 19 185 000 € |
| Ratio d'endettement ⁽⁴⁾ | N/A | 36% |



**Taux d'occupation
physique**



**Durée résiduelle
moyenne des baux⁽⁵⁾**

16,6 ans

(1) Voir glossaire page 3.

(2) Dont commission de souscription égale à 10% HT soit 12% TTC.

(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.

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) et accessoirement des murs de résidences de services.

Chers Associés,

Au cours du troisième trimestre 2017, la SCPI Atream Hôtels a confirmé son développement en portant sa capitalisation de 18,4 à 19,3 millions d'euros au 30 septembre 2017.

Atream Hôtels s'est portée acquéreur des murs de l'hôtel Mercure à Niort, dans le cadre d'un bail à loyer fixe de 12 ans ferme, pour un montant AEM de 6,3m€. Cet hôtel 4 étoiles de 99 chambres, situé dans le centre-ville, est l'établissement de référence de la ville de Niort, 4^e place financière de France, grâce à l'implantation de nombreux sièges de groupes mutualistes. Fort de cette dynamique d'investissement et de collecte, Atream Hôtels versera une première distribution de revenus sur la base de la situation au 30 septembre 2017. Ce dividende atteindra pour le trimestre 36 € par part en pleine jouissance, et sera versé durant la première quinzaine de novembre.

Le chiffre d'affaires du marché hôtelier au troisième trimestre 2017 progresse partout en Europe grâce à une hausse combinée des taux d'occupation et des prix moyens. Tous les segments de marchés profitent de cette progression avec une hausse globale des RevPar de +7,7% sur les huit premiers mois de l'année.

La France enregistre une progression de son RevPar de +3,3% en cumulé grâce notamment à une hausse de la fréquentation des établissements touristiques sur la période estivale.

En Europe Centrale et du Nord, l'activité hôtelière continue de progresser avec des performances en hausse pour les Pays-Bas (RevPar +10,5%), la Belgique (RevPar + 12,2%) et l'Allemagne (RevPar +2,8%).

Dans ce contexte de marché hôtelier favorable, Atream Hôtels poursuit la mise en œuvre de sa politique d'investissement et est entrée en exclusivité pour l'acquisition des murs d'un hôtel dans une grande métropole allemande. Nous vous remercions de votre confiance.

Pascal SAVARY

Président d'Atream

Grégory SOPPELSA

Directeur Général d'Atream

Sources de données chiffrées : MKG Hit Report Europe 08/2017.

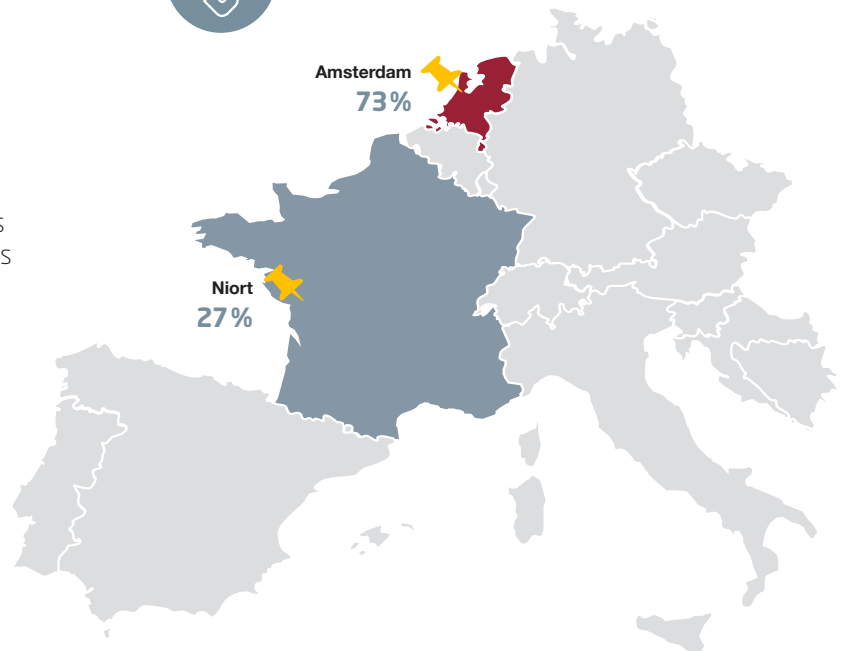
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

* Voir glossaire page 3.



/ LE PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels est réparti sur la France et les Pays-Bas au 30 septembre 2017.

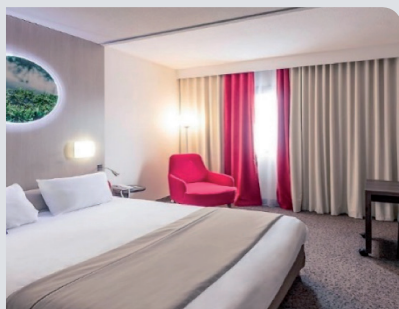



| Adresse | Type d'actif | Détention ⁽¹⁾ | Enseigne | Nombre d'étoiles | Nombre de chambres | Date d'acquisition | Prix d'acquisition ⁽²⁾ | Loyer ⁽³⁾ |
|---|--------------|--------------------------|----------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------|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

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

Acquisition du 3^{ème} trimestre

Mercure Niort ****



 **Acquisition :**
le 21/07/2017.



Caractéristiques de l'actif

- 99 chambres, dont 2 suites ; • 1 restaurant et 1 bar • 8 salles de réunions
- 1 piscine, 1 fitness et un sauna.



Localisation

Niort : 4^e place financière française grâce à la présence de nombreux groupes mutualistes (Maif, Maaf, Macif, Smaci).



Appréciations voyageurs

- 75% de commentaires « excellent » ou « très bon » sur Trip Advisor.



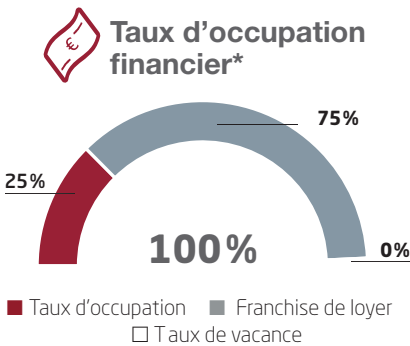
Enseigne Mercure

- Classement 3 et 4 étoiles • 754 hôtels répartis sur 52 pays
- 96 645 chambres • Enseigne tournée vers la clientèle d'affaires et de loisirs • Identité propre à chaque hôtel.

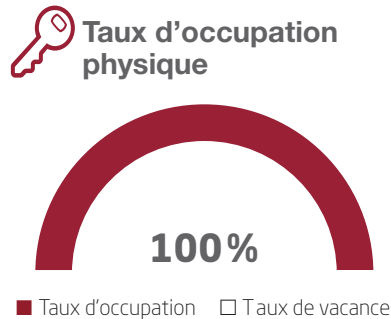
 **Cessions :** Néant.

 **Évènements survenus depuis le 30 septembre :** Acquisition des murs de l'hôtel Ibis Styles Frankfurt-Offenbach situé dans le quartier d'affaires du Kaiserlei pour un montant acte en main (AEM) de 10,6 m€.

/ SITUATION LOCATIVE



(*) Le taux d'occupation financier hors franchises de loyer s'élève à 25%.



 **Durée ferme résiduelle moyenne des baux**

16,6 ans

/ ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | 2016 | 1T2017 | 2T2017 | 3T2017 | Cumulé |
|---|-----------|----------|--------------|-----------|---------------------|
| Parts souscrites sur la période | 970 | 25 | 17 358 | 832 | 19 185 |
| Parts compensant les retraits | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Collecte brute (capital + prime d'émission) | 970 000 € | 25 000 € | 17 358 000 € | 832 000 € | 19 185 000 € |

Commentaire : Au 30 septembre 2017, aucune part n'est en attente de retrait.

/ DISTRIBUTION DE REVENUS

| | 1 ^{er} trimestre | 2 ^e trimestre | 3 ^e trimestre | 4 ^e trimestre (prévisionnel) |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| Distribution trimestrielle* | - | - | 36,00 €/part | 12,00 €/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 sera réuni le 23 novembre 2017 dans le cadre de sa mission d'assistance de la société de gestion.

Cette réunion permettra 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 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** : 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^e 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 Astream 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

| | |
|--|--|
| 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. Nanterre |
| Numéro du visa AMF | SCPI N°16-27 du 28 septembre 2016 |
| Durée de la détention recommandée | 10 ans minimum |
| Capital maximum statuaire | 40 000 000 € |
| 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 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^e 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

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Date de création | 13/09/2016 |
| Visa AMF | SCPI n°16-27 du 28 septembre 2016 |

AMF :

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

