



N°2023/2

# Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2023

Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2023

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



*Madame, Monsieur,*

Le deuxième trimestre confirme la bonne dynamique de l'industrie hôtelière portée par la hausse des prix constatée depuis le début de l'année et une activité en hausse. Les prévisions d'occupation de l'été sont bonnes, portées notamment par le retour des touristes étrangers en France et en Europe. Cette tendance du marché se reflète dans les performances de la SCPI Atream Hôtels qui permettent un taux de distribution de 5,00 % soit une distribution brute de 12,50 € par part au deuxième trimestre.

Au cours de la période, nous avons eu le plaisir de vous accueillir pour l'assemblée générale de la SCPI, l'occasion de vous présenter ses bons résultats. L'ensemble des résolutions a été approuvé dont le renouvellement du conseil de surveillance qui élira un nouveau président du conseil prochainement.

Les équipes d'Atream continuent à s'employer au développement de la SCPI Atream Hôtels et à la réalisation de sa thèse d'investissement. Plusieurs projets européens sont à l'étude pour une réalisation d'ici la fin de l'année.

*Martin Jacquesson*

Directeur Général Adjoint d'Atream



# Résumé de l'activité trimestrielle

A l'échelle de l'Europe<sup>(A)</sup>, les performances hôtelières ne cessent de s'apprécier, tant comparativement à l'avant-crise qu'au mois le mois. La croissance du RevPar est principalement portée par les prix moyens (PM) en augmentation (à 129 €, +23 % en moyenne au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 vs. 2019) qui s'explique par la reprise de plus en plus marquée mais aussi l'inflation et l'équilibre offre/demande qui tirent les prix moyens à la hausse. On observe que l'écart de fréquentation par rapport à 2019 se resserre (-3 points en moyenne au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 vs. 2019), expliqué par la reprise des flux internationaux notamment en provenance d'Asie.

La France se démarque par un RevPar moyen au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 de 92 € (+25 % vs. 2<sup>ème</sup> trimestre 2019) tiré par un prix moyen fort, notamment grâce au tourisme domestique important et une forte hausse de la clientèle internationale.

Ces bonnes performances ont également été observées pour les actifs détenus par la SCPI Atream Hôtels. Ainsi, la SCPI Atream Hôtels affiche un taux de recouvrement des loyers de près de 94 %<sup>(B)</sup> au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et un taux d'occupation financier de 99 %<sup>(C)</sup>. Eu égard au contexte économique et dans une logique d'alignement avec le marché, des primes de risques ont été prises en compte dans l'évaluation des actifs de la SCPI Atream Hôtels. Les décompressions (i.e., augmentations) des taux de capitalisation et de sortie induisent une baisse de la valeur vénale au 30 juin 2023 de -0,9 % des actifs par rapport au 31 décembre 2022 et une baisse -1,1 % de la valeur de reconstitution.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 est de 12,50 € par part, soit un taux de distribution sur le trimestre de 5,00 %. En hausse par rapport au trimestre précédent, cette distribution est en ligne avec le recouvrement des loyers ainsi qu'à la distribution de De EEMHOF INVEST B.V.<sup>(C)</sup>.

(A) Données MKG Consulting.

(B) Valeurs au 30/06/2023. À noter qu'au 10/07/2023, le loyer du Nemea Levallois (T2 2023, quittancé à terme échu) et la régularisation du loyer de Nuremberg ont été recouverts permettant un taux de recouvrement de 100 %.

(C) À noter que l'objectif de distribution 2023 est en ligne avec la distribution 2022 (taux de distribution entre 4,90 % et 5,10 %).

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

## CHIFFRES CLÉS



Distribution brute  
2T 2023 :  
**12,50 €/part**  
(versement fin juillet 2023)



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
2T 2023 annualisé :  
**5,00 %**



Taux de Distribution<sup>(1)</sup>  
1<sup>er</sup> semestre annualisé :  
**4,90 %**



**20**  
Actifs



**2 268**  
Chambres



**1** Prise de  
participation  
financière



Durée résiduelle moyenne  
ferme des baux<sup>(5)</sup>  
**14,4 ans**



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

	31/12/2022	31/06/2023
Prix de souscription <sup>(4)</sup>	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait <sup>(1)</sup>	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	884,59 € <sup>(5)</sup>	884,59 € <sup>(5)</sup>
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	1 084,70 € <sup>(5)</sup>	1 084,70 € <sup>(5)</sup>
Nombre d'associés	2 988	3 377
Nombre de parts	256 991 parts	267 444 parts
Capital social	205 592 800 €	213 955 200 €
Capitalisation	255 407 400 €	266 265 200 €
Ratio d'endettement <sup>(4)</sup>	26,83 %	26,83 %
Ratio Dettes et autres Engagements <sup>(1)</sup>	27,99 %	27,06 %
TRI 5 ans sur dividendes bruts	1,99 %	1,99 %

### Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2023)

820,27 €

### Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2023)

225,37 €



### Activité sociale et fiscale 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 :

**24 mai 2023** : le Conseil de Surveillance s'est réuni afin de prendre connaissance et valider la modification de stratégie de la SCPI Atream Hôtels.

### 22 juin 2023

: Assemblée Générale Ordinaire : approbation des comptes annuels 2022 ; Assemblée Générale Extraordinaire : approbation de la modification de stratégie de la SCPI.

### Taux d'occupation physique de la période T2 2023



### Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid T2 2023<sup>(B)</sup>



### Taux d'occupation financier ASPIM T2 2023<sup>(C)</sup>



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 2023), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur).

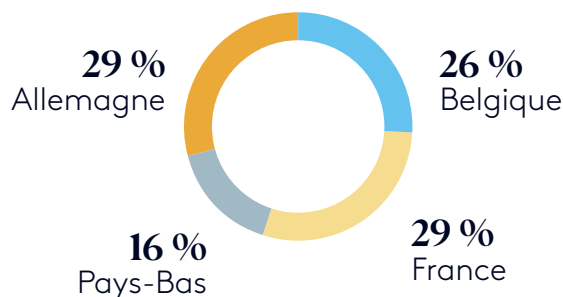
(4) Dont commission de souscription égale à 10 %.

(5) 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 %.

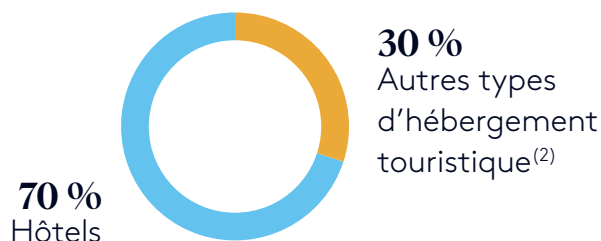
(6) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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

# Le patrimoine<sup>(1)</sup>

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



Les hôtels représentent 70 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.



Les actifs sont exploités sous **13** enseignes<sup>(3)</sup> de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.

**3** Comités Verts ont été réalisés lors du trimestre, notamment pour le Domaine de Mousquety et l'Hôtel de l'Estérel, programmés à l'occasion des visites annuelles. Ces comités réunissant les équipes opérationnelles et dirigeantes s'inscrivent dans le cadre du déploiement de la stratégie ISR.

(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, Mercure, 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 ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention <sup>(1)</sup>	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix <sup>(2)</sup> d'acquisition
	2	I	Hôtels	274	27 800 162 €
	6	D	Hôtels, village vacances et résidence de tourisme	740	81 138 298 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	83 716 250 €
	6	I	Hôtels	544	72 864 000 €
<b>Totaux</b>	<b>20</b>			<b>2 268</b>	<b>265 518 710 €</b>

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I).

(2) 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 €

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

### Acquisitions :

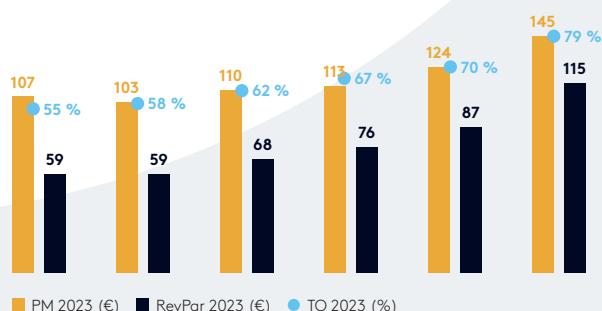
Plusieurs opportunités d'hôtels et de résidences de tourisme en France et dans la zone Euro sont à l'étude.

### Cessions :

Pas de projet de cession en cours.

### Les perspectives du premier trimestre 2023 confirmées au deuxième trimestre pour le secteur de l'hôtellerie :

### Panorama européen : performances hôtelières 2023 mensuelles en Europe<sup>(1)</sup>



Depuis le début de l'année, les performances hôtelières européennes ne cessent de s'améliorer, tant au mois le mois que comparativement à l'avant-crise. La croissance du RevPar est principalement portée par les prix moyens (PM) en croissance (+23 % en moyenne au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 vs. 2019) qui s'explique par la reprise de plus en plus marquée mais aussi l'inflation et l'équilibre offre/demande qui tirent les prix moyens à la hausse<sup>(2)</sup>. On observe que l'écart par rapport à 2019 de la fréquentation se resserre (-3pts en moyenne au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 vs. 2019), expliqué par la reprise des flux internationaux notamment en provenance d'Asie.

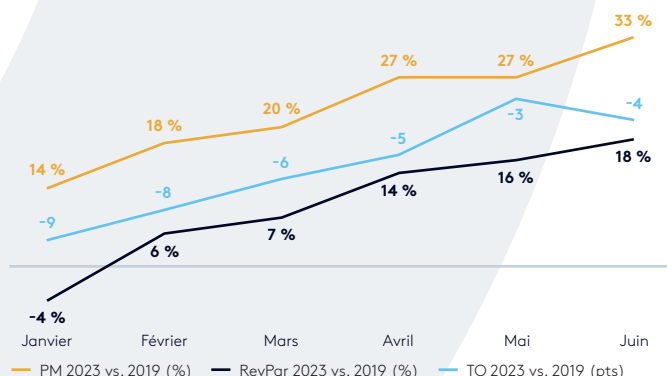
Cette dynamique est entraînée par les touristes dès le mois d'avril reprenant leurs habitudes de voyage, et dès mai par le retour de l'événementiel (clientèle affaire), des clientèles loisir et internationale. La tendance se poursuit et s'intensifie au mois de juin avec un RevPar européen en croissance de +18 % vs. mai 2023 et +21 % vs. juin 2019.



Hampton by Hilton Amsterdam

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

Le graphique ci-dessous présente les écarts de performances hôtelières mensuelles entre 2023 et 2019 (année de référence avant-crise) pour les 4 pays dans lesquels la SCPI Atream Hôtels est investie.



A l'instar des performances européennes, celles cumulées de l'Allemagne, la Belgique, la France et les Pays-Bas sont en croissance mensuelle et en croissance par rapport à 2019. Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, le RevPar moyen est 16 % supérieur à celui de 2019. A titre de comparaison, la performance du RevPar au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 par rapport à l'avant-crise était de +3 %. L'occupation est toujours inférieure aux niveaux de 2019 à la même période, en moyenne de -4 points au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

La France se démarque par un RevPar moyen au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 de 92 € (+25 % vs. 2<sup>ème</sup> trimestre 2019) tiré par un prix moyen fort, notamment grâce au tourisme domestique important et une forte hausse de la clientèle internationale. En avril, la clientèle américaine a permis +75 % de recettes par rapport à 2019<sup>(2)</sup>. En matière d'occupation, la France affiche un mois de mai 2023 à +1 point par rapport à 2019 et sur le trimestre un retard de -2 points (vs. 2<sup>ème</sup> trimestre 2019).

En juin 2023, l'Allemagne surpasse également 2019 à hauteur de +25 % avec un RevPar à 87 €, notamment tiré par un prix moyen en forte hausse (+27 %) et une occupation de seulement -2 points vs. juin 2019. La reprise entamée en début de 2<sup>ème</sup> trimestre avec un RevPar à +3 % vs. avril 2019 est enfin confirmée, tirée notamment par le tourisme domestique.

Belgique et Pays-Bas affichent au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 un RevPar moyen de +14 % (vs. 2<sup>ème</sup> trimestre 2019) à respectivement 96 € et 134 €. Ces pays affichent un retard moyen d'occupation par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 de respectivement -4 points et -6 points, compensé par des prix moyens en nette hausse de +22 % et +21 %.

Sources : (1) données de marché issues des études MKG, sauf précision par ailleurs (2) Atout France : note de conjoncture mai 2023

# La situation locative sur la période analysée<sup>(1)</sup>

## Taux d'occupation physique

T2 2023



Taux d'occupation physique

Taux de vacance

## Taux d'occupation financier ASPIM<sup>(2)</sup>

T2 2023

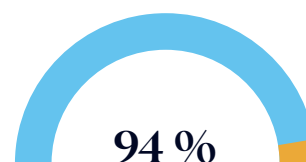


Taux d'occupation financier ASPIM

Locaux vacants et non disponibles à la location

## Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid<sup>(3)</sup>

T2 2023



Taux de recouvrement

Report de loyers et créances locatives

- Au 30 juin 2023, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 14,4 ans<sup>(4)</sup>. 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.
- Le taux de recouvrement du 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 94,3 %<sup>(3)</sup> 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

**14,4 ans<sup>(4)</sup>**



Loyers encaissés HT au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

**3 719 592 €<sup>(3)</sup>**

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 30/06/2023. A noter qu'au 10/07/2023, le loyer du Nemea Levallois (T2 2023, quittancé à terme échu) et la régularisation du loyer de Nuremberg ont été recouvrés permettant un taux de recouvrement de 100 %.

(4) Durée résiduelle moyenne des baux pondérée par rapport au loyer facturable 2023, incluant la franchise du Martin's Brugge (175 k€ octroyée suite à la signature d'un avenant en mars 2022) et le loyer complémentaire de l'actif NH Erlangen.

## 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	-	-	274 130
Parts compensant les retraits	2 638	1 146	2 902	-	-	6 686
Collecte nette	255 407 400 €	4 487 600 €	6 370 200 €	-	-	266 265 200 €

# La distribution de revenus

	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	Total 2023
Distribution trimestrielle <sup>(1)</sup>	11,31 €/part	11,42 €/part	-	-	22,73 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
- dont produits financiers <sup>(2)</sup>	0,00 €/part	2,11 €/part	-	-	2,11 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,00 €/part	0,36 €/part	-	-	0,36 €/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	-	-	0,27 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,00 €/part	12,50 €/part	-	-	24,50 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé) <sup>(3)</sup>	4,80 %	5,00 %	-	-	4,90 %

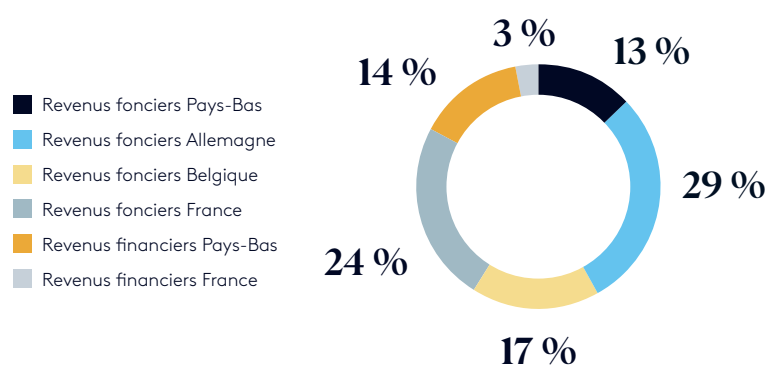
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(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, 2,11 € sur les 11,42 € 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (soit 1000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2023).

## La répartition des revenus par pays



➤ Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, 83 % des revenus nets de la SCPI sont des revenus fonciers et 17 % sont des revenus financiers.

➤ 71 % des revenus fonciers proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

➤ 84 % des revenus financiers sont issus de la distribution de dividendes du premier semestre de la participation non contrôlée néerlandaise De Eemhof Invest B.V. et sont également nets de l'impôt déjà acquitté aux Pays-Bas.

### 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 8

**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<sup>e</sup> 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.



**B&B Hotel Stuttgart Messe**

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<sup>er</sup> 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 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

## 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 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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.



## Aream

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@aream.com

## Site Internet :

[www.aream.com](http://www.aream.com)

## AMF :

17 Place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)