



N°2021/1

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 2021

Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2021



Madame, Monsieur,

Le début de l'année 2021 reste marqué par la poursuite des mesures sanitaires ayant un impact fort sur l'activité touristique. Nos équipes restent pleinement mobilisées pour accompagner les exploitants dans cette période difficile tout en accordant la plus grande attention à vos intérêts.

Malgré cette situation exceptionnelle, la SCPI Atream Hôtels continue de démontrer sa résilience : le taux de recouvrement des loyers dans ce contexte reste ainsi élevé au 1^{er} trimestre 2021 à plus de 70 % (post-accords Covid) et le montant brut d'acompte distribué au titre du 1^{er} trimestre 2021 atteint 5,01 € par part, soit un DVM annuel équivalent de 2 %.

Les perspectives d'investissement de 2021 sont d'ores et déjà engagées avec une acquisition en cours aux Pays-Bas et plusieurs autres projets à l'étude en Europe. →



→ La réponse à la crise étant avant tout sanitaire, nous restons convaincus de la capacité du secteur touristique à rebondir dès que la situation le permettra. Cette dynamique nous permet de confirmer notre perspective résolument positive pour la SCPI Aream Hôtels tant pour la qualité et la diversité de ses actifs que pour sa performance.

Pascal Savary

Résumé de l'activité trimestrielle

Le premier trimestre 2021 reste fortement impacté par la crise économique et sanitaire de la Covid-19 au niveau européen. En raison de la troisième vague liée notamment à la propagation des variants, les gouvernements européens ont réajusté et prolongé les mesures de restriction sanitaire, retardant ainsi les phases de déconfinement et de reprise de l'activité économique et touristique en Europe.

Dans ce contexte, la deuxième vague de négociations sur les aménagements de loyer initiée fin 2020 s'est poursuivie début 2021. Les discussions avec les locataires restent menées, au cas par cas, afin de mettre en place des mesures de soutien adéquates pour le recouvrement des loyers (franchise, report de loyer, échelonnement des créances).

Au titre du 1^{er} trimestre 2021, le pourcentage de recouvrement des loyers atteint 73 % (post-accords Covid) pour un taux d'occupation financier de 81 % (post-accords Covid) sur la même période.

Parallèlement, la recherche d'investissements s'est poursuivie et une promesse a été signée après le 31 mars 2021 pour l'acquisition d'un hôtel 3* d'environ 100 chambres dans la région d'Amsterdam qui s'accompagnera par la mise en place d'un bail long-terme auprès d'un groupe hôtelier international.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 1^{er} trimestre 2021 atteint 5,01 € par part, soit un DVM annuel équivalent de 2,00 % et un niveau en léger recul par rapport au 4^{ème} trimestre 2021. En raison des incertitudes liées au recouvrement des loyers sur le 2^{ème} trimestre 2021, cette distribution permet de constituer des réserves pour 216 k€ portant les réserves totales à 810 k€, soit 53 jours de résultat trimestriel du 1^{er} trimestre 2021.

Perspectives d'activité 2021 :

En raison du manque de visibilité sur la levée des mesures sanitaires en Europe impactant l'activité des locataires du patrimoine de la SCPI, le niveau de revenus du deuxième trimestre ne pourra être déterminé qu'à la fin du mois de juin 2021.

	31/12/2020	31/03/2021
Prix de souscription ⁽⁵⁾	1 000,00 €	1 000,00 €
Délai de jouissance	3 mois	3 mois
Valeur de retrait ⁽⁴⁾	900,00 €	900,00 €
Valeur de réalisation ⁽⁴⁾	823,38 € ⁽⁶⁾	823,38 € ⁽⁶⁾
Valeur de reconstitution ⁽⁴⁾	1 006,95 € ⁽⁶⁾	1 006,95 € ⁽⁶⁾
Nombre d'associés	2 688	2 701
Nombre de parts	223 406 parts	223 556 parts
Capital social	178 724 800 €	178 884 800 €
Capitalisation	223 439 900 €	223 650 400 €
Ratio d'endettement ⁽⁷⁾	28,47 %	28,72 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2021)

792,45 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2021)

142,11 €



Activité sociale et fiscale 1^{er} trimestre 2021 :

23 mars 2021 : le Conseil de Surveillance s'est réuni et a arrêté les comptes annuels clos le 31 décembre 2020. 15 avril 2021 : un courrier d'informations fiscales au titre des revenus 2020 sera adressé aux associés d'ici le 21 avril 2021.

Activité sociale future :

11 mai 2021 : le Conseil de Surveillance se réunira pour approuver le traité de fusion prévue entre la SCPI Aream Hôtels et la SCPI Pierre Altitude. 22 juin 2021 : Assemblée Générale Mixte



Projet de fusion :

Le projet de fusion de la SCPI Pierre Altitude (entité absorbée) et la SCPI Aream Hôtels (entité absorbante) sera proposé au vote de l'Assemblée Générale de la Société le 22 juin 2021.

Sous réserve de son approbation, cette fusion serait réalisée avant la fin du premier semestre 2021 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2021.

Un dossier de présentation de cette fusion sera communiqué aux associés tout début juin 2021. Il détaillera le calcul de la parité et les impacts de cette opération pour les associés des deux SCPI.

CHIFFRES CLÉS



Distribution
1^{er} trimestre 2021
5,01 €/part
(versement fin avril 2021)



DVM⁽¹⁾
T1 2021 annualisé :
2,00 %



DVM brut⁽²⁾
T1 2021 annualisé :
2,06 %



17
Actifs



1 800
Chambres



1 Prise de participation financière



Durée résiduelle moyenne ferme des baux⁽³⁾
16,7 ans

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

(1) Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

(3) Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au prochain renouvellement, incluant les prorogations de baux acquises ou à la main du bailleur.

(4) Voir glossaire page 9.

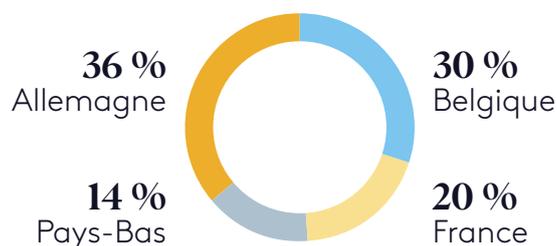
(5) Dont commission de souscription égale à 10 %.

(6) Valeurs estimées au 31/12/2020 sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 22 juin 2021

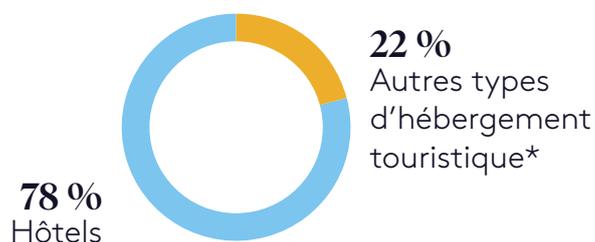
(7) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40%.

Le patrimoine

Le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels est réparti sur 4 pays.



Les hôtels représentent 78% du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.



Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur hors droits d'acquisition, et incluent la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).

Les actifs sont exploités sous **12** enseignes différentes, limitant ainsi l'exposition de la SCPI Aream Hôtels à un seul groupe hôtelier.

4 actifs sur 17 au sein de la SCPI Aream Hôtels sont certifiés Clef Verte.



Ce label reconnaît l'engagement pris par les hébergements touristiques en France et à l'international vers un tourisme durable.

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix ⁽²⁾ d'acquisition
	1	I	Hôtel	181	16 634 162 €
	4	D	Hôtels, village vacances et résidence de tourisme	365	46 173 983 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	83 716 250 €
	6	I	Hôtels	544	72 864 000 €
Totaux	17			1 800	219 388 395 €

(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 €

*Villages vacances et Résidences de tourisme

ÉVÈNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 1^{er} TRIMESTRE 2021

Acquisitions

- Les équipes d'investissement ont poursuivi leurs recherches d'opportunités au cours du 1^{er} trimestre 2021, menant notamment à la signature d'une promesse fin avril 2021, pour l'acquisition des murs d'un hôtel économique de près de 100 chambres situé proche d'Amsterdam, aux Pays-Bas, pour un montant acte en main (AEM) de 11,2 M€. L'actif sera pris à bail pour une durée ferme de 20 ans par un groupe international offrant de solides garanties.
- Cette nouvelle acquisition s'inscrit dans la stratégie de diversification des revenus locatifs de la SCPI Aream Hôtels. Le nouveau bail est signé avec l'un des leaders du segment économique, comptant plus de 540 hôtels en Europe, caractérisé par une stratégie Asset light, un business model flexible reposant sur un réseau d'entrepreneurs (gérants mandataires), une force de distribution en direct à 80 %. Ces caractéristiques devraient être des atouts à court et moyen terme.
- La signature définitive et l'entrée en jouissance des loyers devraient être effectives à la fin du 2^{ème} tri-mestre 2021.

Cessions

Néant

Conséquences de l'épidémie de la Covid-19

- Dans la continuité de la fin d'année 2020, l'activité touristique européenne a été limitée au cours du 1^{er} trimestre 2021, pénalisée par la prorogation des mesures sanitaires impactant notamment les déplacements et les ouvertures de commerces.



- Malgré ce contexte toujours peu favorable pour le secteur touristique, tous les actifs de la SCPI Aream Hôtels, à l'exception du Center Parcs Nordseeküste (décision gouvernementale liée à la Covid-19), de l'Hôtel de l'Estérel et du Belambra Domaine de Mousquet (fermeture saisonnière habituelle), sont restés ouverts afin de fidéliser leurs clients, maintenir les équipements en état de marche et préparer la reprise.
- Les mesures de confinement et de restriction devraient se poursuivre au début du deuxième trimestre 2021. Toutefois, sous réserve de l'accélération et de l'efficacité de la solution vaccinale, la reprise de l'activité touristique pourrait intervenir à compter de l'été 2021, accompagnée par la réouverture des restaurants et des lieux culturels.
- Les équipes de gestion d'Aream restent présentes auprès de l'ensemble des exploitants pour évaluer l'impact des annonces gouvernementales sur l'activité opérationnelle des actifs et sur le recouvrement des loyers.
- Avec pour objectifs la pérennité de l'activité des preneurs et la sécurisation des revenus locatifs de la SCPI Aream Hôtels sur le long terme, la situation de chaque preneur à bail est examinée. De nombreux protocoles ont ainsi été signés depuis le début de la crise sanitaire, actant les mesures d'accompagnement accordées (report, franchise, échelonnement de créances locatives...) en contrepartie d'une extension de la durée ferme des baux et/ou de l'intégration de clause de retour à meilleur fortune. A noter que des discussions, initiées lors de la deuxième vague de négociations des aménagements des loyers, sont encore en cours de finalisation avec certains preneurs.

Engagement en faveur du développement durable

Aream souhaite par ailleurs renforcer son engagement et a initié depuis le début de l'année 2021 une démarche afin d'obtenir le label Investissement Socialement Responsable (ISR) en Immobilier pour la SCPI Aream Hôtels. Ce label d'Etat permet d'identifier, parmi l'ensemble des fonds d'investissement, ceux intégrant la prise en compte des critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) en complément de la performance financière.

La situation locative sur la période analysée*

Taux d'occupation physique

T1 2021



Taux d'occupation physique

Taux de vacance

Taux d'occupation financier

T1 2021

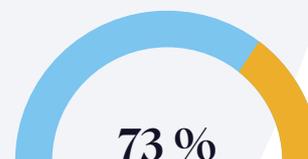


Taux d'occupation financier

Franchises de loyer

Taux de recouvrement sur loyers post-accords Covid

T1 2021



Taux de recouvrement

Report de loyers et créances locatives

➤ Au 31 mars 2021, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 16,7 ans. 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 sur le 1^{er} trimestre atteint 81 % en raison des franchises de loyer accordées à plusieurs locataires.

➤ Le taux de recouvrement du 1^{er} trimestre s'élève à 73 % 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

16,7 ans



Loyers encaissés HT sur le 1^{er} trimestre 2021

1 854 810,3 €

*Hors participations.

L'évolution du capital

	31/12/2020	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	Cumulé
Parts souscrites sur la période	223 745	555	-	-	-	224 300
Parts compensant les retraits	339	405	-	-	-	405
Collecte nette	223 439 900 €	190 500 €	-	-	-	223 630 400 €

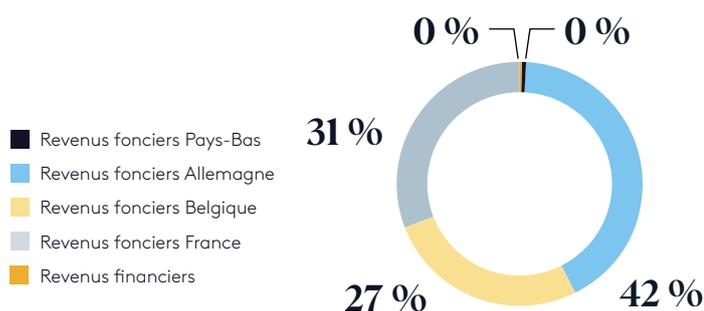
La distribution de revenus

	1T2021	2T2021	3T2021	4T2021	Total 2021
Distribution trimestrielle*	5,01 €/part	-	-	-	5,01 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
- dont produits financiers	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2 %)	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,00 €/part	-	-	-	0,00 €/part
DVM de la période (annualisé)	2,00 %	-	-	-	2,00 %
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	5,15 €/part	-	-	-	5,15 €/part
DVM brut de la période (annualisé)	2,06 %	-	-	-	2,06 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*En euros par part en pleine jouissance.

La répartition des revenus fonciers par pays



Sur le 1^{er} trimestre 2021, 69 % des revenus fonciers proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

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 à la convention fiscale conclue 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 10

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, 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.

Glossaire

DVM (Taux de distribution sur la valeur de marché) :
division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

VALEUR DE RETRAIT :
montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.

VALEUR DE RÉALISATION :
elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

VALEUR DE RECONSTITUTION :
elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

PRIX D'ACQUISITION (AEM) :
prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :
le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :
le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

TAUX DE RECOUVREMENT :
le taux de recouvrement est le rapport entre le montant total de loyers et indemnités d'occupation encaissés et le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés.

TAUX D'OCCUPATION HOTELIER (TO) :
rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre total de chambres disponibles à la vente.

PRIX MOYENS (PM) :
chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues sur une période donnée. Il est exprimé en euros hors taxes.

REVPAR :
abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT/nombre total de chambres disponibles à la vente.

Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation RCS)	13 septembre 2016
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S Paris
Numéro du Visa AMF	SCPI N°16-27 du 23 septembre 2016
Durée de 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

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %. Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %, soit un taux global de 36,20 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30^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.



Credits photos : Patrick Sordaillet, Gettyimages, Aream.



Aream

Société par actions simplifiée
au capital de 256 600 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

Service Gestion des Associés
153 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@aream.com

Site Internet :

www.arem.com

AMF :

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