



N°2026/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée 1^{er} avril au 30 juin 2026

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2026

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



Les organismes attribuant les récompenses mentionnées ci-dessus déterminent librement leurs critères de sélection ainsi que les modalités d'attribution des prix, sans qu'aucune commission ne soit versée par la SGP à ce titre.

Madame, Monsieur,

Les marchés hôteliers européens maintiennent leur dynamique positive à fin mai 2026, avec un RevPAR⁽¹⁾ en croissance +2,2 %⁽²⁾ par rapport à 2025. Cette performance est portée, dans la continuité de 2025, par les pays du sud de l'Europe et notamment l'Espagne et l'Italie qui enregistrent des hausses de RevPAR respectives de +6,3 % et +13,1 % sur ce début d'année. Elle bénéficie également d'un recentrage des flux touristiques vers l'Europe dans un contexte géopolitique tendu au Moyen-Orient. Par segment, la performance est également tirée à la hausse par le segment haut de gamme (+3,8 %) et milieu de gamme (+1,7 %) alors que le segment économique voit ses performances stagner (+0,4 %).

La SCPI Atream Hôtels a collecté 5,3 M€ d'euros au 2nd trimestre portant la collecte à 12,6 M€ au 1^{er} semestre. La capitalisation atteint ainsi 329,8 M€ à fin juin 2026, avec un patrimoine diversifié en zone euro de 23 actifs à 31 % en France et 69 % en Belgique, Pays-Bas, Allemagne et Italie.

A l'occasion de sa dixième année d'existence, la SCPI Atream Hôtels poursuit ainsi son développement en Europe. Après son entrée sur le marché italien au 1^{er} trimestre avec l'acquisition d'un hôtel 4 étoiles à Vérone bénéficiant d'un bail de 20 ans, elle a renforcé son portefeuille au 2nd trimestre avec l'acquisition d'un hôtel B&B à Berlin. Situé dans un emplacement stratégique et sur un marché devenu de nouveau accessible aux investisseurs en quête de rendement, cet actif de 136 chambres, entièrement rénové en 2024, est certifié BREEAM Very Good, bénéficie d'un bail d'une durée résiduelle de 17 ans et est exploité par un opérateur de renom.

Parallèlement, la SCPI a poursuivi une gestion opportuniste de son portefeuille en cédant à son exploitant un actif situé en Belgique (actif Eurotel Lanaken). Cette opération a généré une plus-value avant impôt de l'ordre de 26 %, correspondant à un TRI immobilier depuis son acquisition en 2019 de 11,9 %. Elle illustre la qualité du portefeuille.

La fin du premier semestre confirme également la résilience du portefeuille immobilier de la SCPI Atream Hôtels. Les valeurs d'expertise demeurent stables au 30 juin 2026 (+0,2 % à périmètre constant), malgré les incertitudes économiques et géopolitiques et la forte remontée des taux d'intérêt, avec une OAT 10 ans proche de 4 %.

La SCPI a également clôturé la 2^{ème} année de son second cycle de label ISR avec une note de 47/100 (contre 41/100 l'année dernière), reflétant les progrès réalisés dans le cadre de son plan d'amélioration continue.

Forte de ses résultats, la SCPI Atream Hôtels maintient son prix de part à 1 000 €, en décote de c. 6 % par rapport à la valeur de reconstitution au 30 juin. Les solides fondamentaux du portefeuille, caractérisés par une durée ferme moyenne des baux de 11,8 ans et des taux d'occupation physique et financier maintenus à 100 %, combinés à la plus-value brute issue de la cession réalisée, permettent à la SCPI de distribuer un acompte de 13,24 € brut par part au titre du 2nd trimestre soit un dividende net de 11,16 €/net avant prélèvement forfaitaire unique (l'impôt européen comptabilisé au titre du 2nd semestre inclus notamment l'impôt belge relatif à la plus-value réalisée sur l'actif d'Eurotel Lanaken. Cette cession est exonérée d'impôt en France).

L'équipe de gestion
Atream

Résumé de l'activité trimestrielle

CHIFFRES CLÉS au 30/06/2026



Dividende brut
2T 2026 :
13,24 €/part



Dividende brut cumulé
au 30/06/2026 :
25,49 €/part



Durée résiduelle
moyenne ferme
des baux⁽⁵⁾
11,8 ans



23
Actifs



01
Prise de participation
financière



2 651
Chambres

Taux d'occupation
financier ASPIM
T2 2026⁽⁷⁾



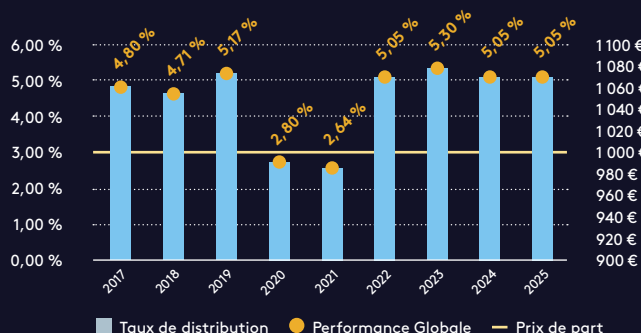
Taux d'occupation
physique de la période
T2 2026



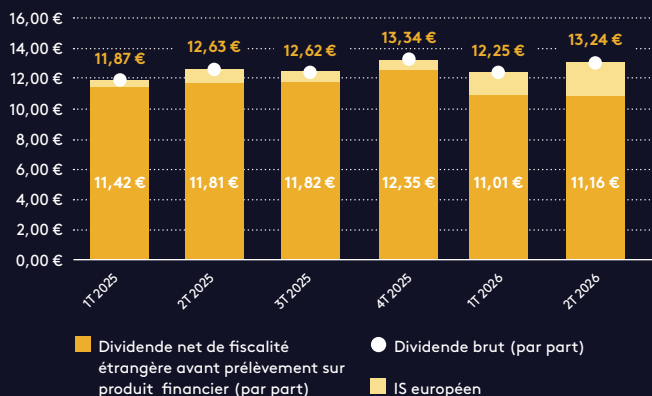
Taux de
recouvrement loyers
T2 2026⁽¹⁾



HISTORIQUE DES PERFORMANCES



DIVIDENDES



L'impôt européen est plus élevé au 2^{ème} trimestre en raison principalement de la cession de l'actif Eurotel Lanaken ayant généré une plus-value imposable en Belgique. L'impôt a été payé par la SCPI pour le compte des associés. La plus-value est par ailleurs exonérée d'imposition en France.

	31/12/2025	30/06/2026
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⁾	874,72 € ⁽⁵⁾	868,14 € ⁽⁵⁾
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	1 064,33 € ⁽⁵⁾	1 059,54 € ⁽⁵⁾
Nombre d'associés	5 670	6 048
Nombre de parts	318 447 parts	327 606 parts
Capital social	254 757 600 €	262 084 800 €
Capitalisation	320 335 500 €	329 835 500 €
Ratio d'endettement ⁽⁶⁾	24,87 %	22,86 %

TRI 5 ans sur dividendes bruts (31/12/2025)

2,69 %

Performances 2025

Performances Globale⁽⁸⁾ : 5,05 % | Taux de Distribution brute⁽²⁾ : 5,05 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2026)

776,54 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2026)

256,27 €



Activité sociale et fiscale 2nd trimestre 2026 :
Avril 2026 : Envoi des bordereaux fiscaux
21 juillet 2026 : Assemblée Générale Mixte

Activité sociale future :
N/A



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

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 2025), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur).

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

(5) Valeurs au 30/06/2026 arrêtées par la Société de Gestion.

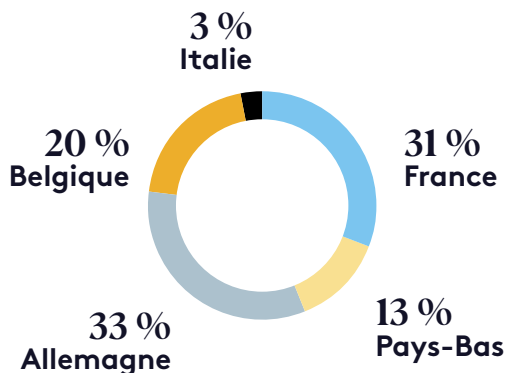
(6) Montant total de l'endettement bancaire, direct et indirect, rapporté à la valeur d'acquisition hors droits et hors frais des actifs immobiliers. Pour rappel, ratio d'endettement max. 40 %.

(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.

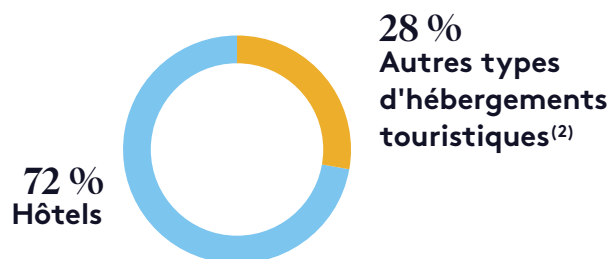
(8) La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1.

Le patrimoine⁽¹⁾

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



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



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

(2) Villages vacances et résidences de tourisme.

Les actifs sont exploités sous 14 enseignes⁽³⁾ de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.



B&B Hotel
Amsterdam-Zaandam
Zaandam

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

PATRIMOINE DÉTENU 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 €
	6	D	Hôtels, villages vacances et résidences de tourisme	775	92 913 362 €
	1	I	Résidence de tourisme	28 ⁽⁶⁾	10 777 722 € ⁽⁶⁾
	8	I	Hôtels, infrastructures récréatives	996	110 426 717 €
	5	I	Hôtels	465	68 523 400 €
	1	D	Hôtel	113	8 390 565 €
Totaux	23			2 651	322 114 183 €

(4) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I)

(5) Prix Acte en Main (AEM).

(6) La SCPI Aream Hôtels a acquis l'actif Center Parcs Les Trois Forêts aux côtés d'autres investisseurs. Le nombre de chambres et le prix d'acquisition correspondent à la quote-part de la SCPI Aream Hôtels (20,0 %).

PARTICIPATIONS DÉTENUES ET NON CONTRÔLÉES PAR LA SCPI ATREAM HÔTELS

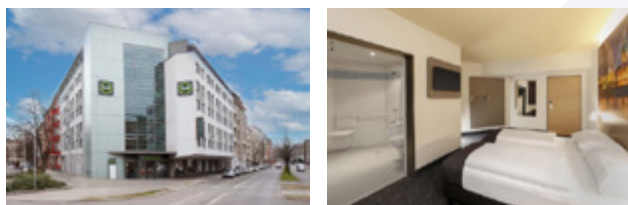
Pays	Société	Immeuble	Type d'actif	Taux de détention	Enseigne	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Montant de la participation
	De Eemhof Invest	Center Parcs Eemhof	Village vacances	24,59 %	Center Parcs	390	13/12/2019	17 500 000 €

ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2026

Acquisitions :

La SCPI Aream Hôtels annonce sa deuxième acquisition de l'année : le B&B Berlin City-West, un établissement 3 étoiles entièrement rénové en 2024 et affilié à l'enseigne B&B pour un montant de 17,2 M€ et une durée résiduelle ferme de bail de 17 ans, permettant à la SCPI de bénéficier d'une forte visibilité locative.

L'actif propose 136 chambres et bénéficie d'une localisation de qualité entre le cœur de ville de Berlin et le parc des expositions.



B&B Berlin City-West
Berlin

Cessions :

La cession de l'actif Eurotel Lanaken a été finalisée avec Different Hotel Group, le locataire, pour un montant de 3,0 M€ HD. Ceci permet à la SCPI Aream Hôtels de réaliser sur l'actif une plus-value immobilière de 600 K€ (26 %) et un TRI immobilier de 11,9 % tout en augmentant également le rendement de l'actif Ecu Hotel (exploité par le même locataire), dont la hausse de loyer a été négociée dans le cadre de cet accord.

Au deuxième trimestre 2026, l'hôtellerie européenne soutenue par ses prix moyens :

À fin mai 2026, l'hôtellerie européenne affiche une croissance modérée du RevPAR (+2,2 % au cumul des cinq premiers mois, à 81,1 € HT), portée à la fois par le taux d'occupation (+0,7 point à 66,1 %) et le prix moyen (+1,1 % à 122,7 € HT). Cette performance globale résulte toutefois de dynamiques hétérogènes entre pays et segments d'offre. Le haut de gamme reste le principal moteur de croissance du RevPar (+3,8 % au cumul des cinq mois), tandis que le milieu de gamme (+1,7 %) et le segment économique (+0,4 %) progressent de manière plus mesurée.

Parmi les principaux marchés, les plus fortes croissances de RevPar à l'échelle des cinq premiers mois ont été observées en Italie (+13,1 %) et en Espagne (+6,3 %). Des baisses plutôt contenues ont à l'inverse été enregistrées en Allemagne (-1,4 %) et en Belgique (-2,7 %).

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

En Allemagne, le RevPAR au cumul des cinq premiers mois de l'année 2026 recule légèrement par rapport à l'exercice précédent (-1,4 % à 66,6 € HT) avec de fortes disparités régionales. Certaines villes comme Düsseldorf (+31,2 %), Dresde (+9,0 %) ou Nuremberg (+7,0 %) ont observé des croissances dynamiques de RevPAR. À l'inverse certaines métropoles enregistrent des baisses, notamment liée à un calendrier événementiel moins avantageux qu'en 2025 : le RevPar des hôtels de Munich recule de -18,7 % à fin mai, pénalisé en avril par l'absence de la BAUMA (salon des professionnels du BTP, -42,1 % sur le seul mois) puis en mai par le décalage du salon Intersolar (salon de l'industrie solaire, -15,9 % sur le mois). Les établissements de Francfort présentent une baisse de -2,6 %, notamment liée à l'absence de la triennale IFFA en mai (salon de l'industrie et du commerce de la viande et des protéines alternatives, -17,9 % sur le mois). À l'échelle du pays, le taux d'occupation croît (63,9 %, +0,4 point) alors que le prix moyen recule (-2,0 % à 104,2 € HT).

En Belgique, au cumul des cinq premiers mois 2026, le RevPAR recule de -2,7 % (79,5 € HT). Le taux d'occupation progresse légèrement (+0,5 point à 67,1 %), mais le prix moyen recule nettement (-3,3 % à 118,5 € HT). Bruxelles affiche le repli le plus marqué (-4,3 % à fin mai), sur une base de comparaison élevée après un mois de mai 2025 particulièrement riche en congrès. À l'inverse, Anvers (+5,0 %) et Gand (+3,6 %) résistent mieux, tandis que Liège reste quasiment stable (-0,2 %).

En France, une croissance soutenue a été enregistrée à fin mai 2026 (+2,6 % de RevPAR à 73,9 € HT), liée à des hausses combinées de taux d'occupation moyen (+0,6 point à 63,0 %) et de prix moyen (+1,6 % à 117,3 € HT). Cette bonne performance a notamment été portée par Paris (+3,7 % sur la période, à 162,2 € HT) et par Nice (+7,0 %), la Côte d'Azur ayant en outre bénéficié en mai du Festival de Cannes (Cannes +5,9 % sur le seul mois). À l'inverse, Lyon, destination au profil davantage affaires, pâtit sur la période d'un calendrier événementiel moins favorable qu'en 2025 (-8,6 % à 64,7 € HT).

Aux Pays-Bas, à fin mai 2026, le RevPAR (105,0 € HT) recule de -3,4 % par rapport à 2025. Ceci s'explique notamment par la hausse de la TVA hôtelière intervenue en janvier 2026, qui pèse donc sur la stratégie tarifaire. Amsterdam limite la baisse (-2,0 % sur la période) à l'inverse de La Haye, en net repli (-15,9 %), et d'Eindhoven qui recule également (-7,9 %). Au niveau national, le taux d'occupation progresse légèrement (+0,4 point à 71,9 %) quand le prix moyen réduit de -4,0 % (146,0 € HT), témoignant d'une stratégie de volume toujours privilégiée par les hôteliers dans ce contexte.

En Italie, le RevPAR moyen atteint 129,0 € HT à fin mai 2026, en forte hausse de +13,1 % sur un an, portée notamment par l'organisation des Jeux Olympiques d'hiver en janvier-février. Milan a notamment participé à porter cette performance (+27,4 % à fin mai), ainsi que Venise (+13,2 %) dans une moindre mesure. Rome, quant à elle, affiche une croissance plus mesurée (+6,0 %) et Florence reste stable (-0,0 %). À l'échelle du pays, le taux d'occupation croît (72,5 %, +1,3 point) et le prix moyen progresse nettement (+11,1 % à 177,8 € HT).

Sources : Données de marché issues des études MKG, Alliance France Tourisme

(1) Taux de rendement calculé en rapportant le loyer annuel net sur la valeur d'acquisition AEM. Il est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue pas un engagement fiable quant aux performances futures. Notamment ces projections ne prennent pas en compte l'hypothèse de conditions de marchés inefficaces, elles sont uniquement fondées sur le maintien de conditions de marchés actuelles.

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

Actualités ESG :

Au titre de la deuxième année du cycle de labellisation ISR, le fonds Aream Hotels a obtenu une note ISR de 47/100 pour l'exercice 2025. Conformément à sa stratégie Best-in-Progress, un plan d'action détaillé est déployé afin d'atteindre la note cible de 59/100 à l'issue du cycle de labellisation.

Celui-ci s'appuie notamment sur la poursuite des Comités Verts, la réalisation d'audits déchets, le renforcement de la résilience des actifs à travers l'élaboration de plans de gestion face aux aléas climatiques, ainsi que sur d'autres actions visant à améliorer durablement la performance ESG des actifs.

La situation locative sur la période analysée⁽¹⁾

Taux d'occupation physique

T2 2026



■ Taux d'occupation physique
■ Taux de vacance

Taux d'occupation financier⁽²⁾

T2 2026



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

Taux de recouvrement sur loyers

T2 2026



■ Taux de recouvrement
■ Créances locatives

Au 30 juin 2026, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 11,8 ans⁽⁴⁾.

Le taux d'occupation financier calculé selon les exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses le cas échéant) s'élève à 100,0 % au 2^{ème} trimestre 2026.

Le taux de recouvrement du 2^{ème} trimestre s'élève à 100 %.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux

11,8 ans⁽⁴⁾



Loyers encaissés HT au 2^{ème} trimestre 2026

4 749 269 €

Source : Société de gestion

(1) Hors participations financières dans De Eemhof Invest B.V et la SCI CP 3F Invest.

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

(3) Chiffres en date du 29 juillet 2026.

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

L'évolution du capital

	31/12/2025	1T 2026	2T 2025	3T 2026	4T 2026	Cumulé
Parts souscrites sur la période	355 806	7 278	5 291	-	-	368 375
Parts compensant les retraits	37 359	1 797	1 613	-	-	40 769
Collecte nette	320 355 500 €	5 660 700 €	3 839 300 €	-	-	329 835 500 €

La distribution de revenus

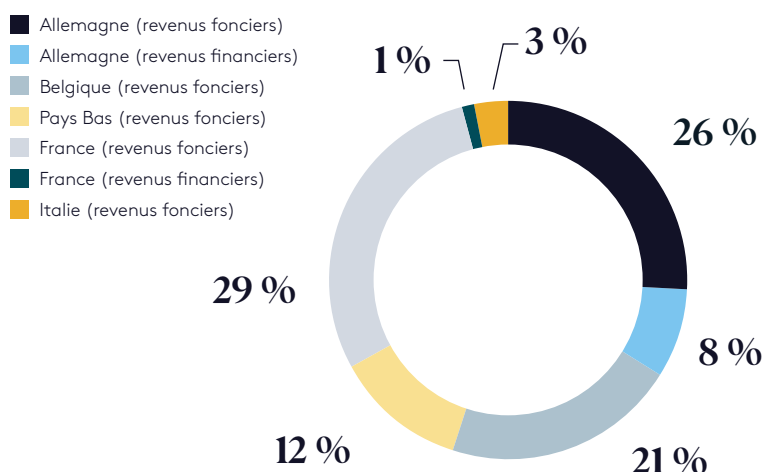
	1T 2026 versé le 29/04/2026	2T 2026 versé le 29/07/2026	3T 2026 versé le	4T 2026 versé le	Total 2025
Distribution trimestrielle nette ⁽¹⁾	11,01€/part	11,16 €/part	-	-	22,17 €/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
- dont produits financiers ⁽²⁾	1,49 €/part	1,76 €/part	-	-	3,24 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (18,6 %)	0,28 €/part	0,33 €/part	-	-	0,61 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,19 €/part	0,22 €/part	-	-	0,42 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,25 €/part	13,24 €/part	-	-	25,49 €/part

(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, 1,76 € sur les 11,16 €, 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 18,60 %, tous deux acquittés directement par la SCPI Aream Hôtels et venant en déduction du montant d'acompte sur dividende versé. A noter que, depuis le 1^{er} janvier 2026, à la suite de la hausse de 1,4 point de la CSG, le prélèvement forfaitaire unique (PFU) est fixé à 31,4 %, se décomposant en 12,8 % d'impôt sur le revenu et 18,6 % de prélèvements sociaux.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La répartition des revenus du trimestre par pays



➤ Au 2^{ème} trimestre 2026, 91 % des revenus de la SCPI sont des revenus fonciers et 9 % sont des revenus financiers.

➤ Les revenus financiers sont issus des placements de trésorerie en France et des intérêts sur comptes courants d'associés.

➤ 69 % des revenus proviennent de source étrangère.

POUR RAPPEL :

Imposition revenus fonciers en Allemagne et Italie : conformément à la convention fiscale conclue entre la France et l'Allemagne, et entre la France et l'Italie, les revenus fonciers en provenance de ses pays sont imposables respectivement en Allemagne et en Italie. Ils sont également imposables en France, sans que l'impôt allemand et italien ne soit déductible. Pour éliminer la double imposition résultant de cette situation, la France octroie toutefois un crédit d'impôt égal à l'impôt français.

Imposition revenus fonciers aux Pays-Bas et en Belgique : conformément aux conventions fiscales conclues entre la France et les Pays-Bas, et entre la France et la Belgique, les revenus fonciers en provenance de ces pays sont exonérés d'impôt en France mais sont néanmoins pris en compte pour la détermination de votre taux effectif d'imposition.

Imposition revenus financiers : cf. page 9

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

Les conditions de souscription, retrait et cession de parts

Souscriptions

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 480 000 000 euros.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription, pour tout autre nouvel associé, est de 5 parts. Aucun minimum de souscription n'est exigé pour les souscriptions ultérieures des associés.

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 euros et inclut une commission de souscription de 10 % HT (100 euros), soit 12 % TTC (120 euros).

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

Retraits

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

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

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

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

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

Risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 10 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité, un risque de perte en capital et un risque de liquidité. 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.



Center Parcs Les trois Forêts
Hattigny

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

Glossaire

PRIX D'ACQUISITION (AEM) :

Prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.

PRIX MOYENS (PM) :

Chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues sur une période donnée. Il est exprimé en euros hors taxes.

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS :

Le ratio se présente comme le rapport de la somme des dettes et engagements immobiliers par l'Actif Brut de la SCPI.

REVPAR :

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

TAUX DE DISTRIBUTION :

Division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :

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

TAUX D'OCCUPATION HOTELIER (TO) :

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

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :

Le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.

TAUX DE RECOUVREMENT :

Le taux de recouvrement est le rapport entre le montant total de loyers et indemnités d'occupation encaissés et le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés.

TRI :

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

VALEUR DE RÉALISATION :

Valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs de la société.

VALEUR DE RECONSTITUTION :

Valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

VALEUR DE RETRAIT :

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

Caractéristiques de la SCPI

Classification	SCPI à capital variable
Date de création (immatriculation au RCS)	20 septembre 2016
Durée de la SCPI	99 ans
Numéro d'immatriculation	822 706 800 R.C.S Paris
Numéro du Visa AMF	SCPI N°21-13 du 20 août 2021
Durée de détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	480 000 000 €
Évaluateur Immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation France
Dépositaire	Société Générale SA
Commissaire aux Comptes	Forvis 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 des véhicules détenant des actions de sociétés qui sont également des locataires d'actifs immobiliers détenus par la SCPI. Il s'agit du groupe PVCP et du groupe GL Events. Ces situations peuvent générer un conflit d'intérêts. 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 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue. Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1^{er} janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 18,6 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 31,4 % (taux applicable depuis le 1^{er} janvier 2026). Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

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

Quant à l'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

ECHELLE DE RISQUES

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



← Risque le plus faible Risque le plus élevé →



Aream
L'énergie d'entreprendre

Société par actions simplifiée
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.
Agréée par l'AMF en qualité de Société
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013
sous le numéro GP-13000011.

Vos contacts :

Service Gestion des Associés
89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS
+33 (0)1 43 59 75 75
SCPI@aream.com

Site Internet :

www.aream.com

AMF :

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