

SCPI Atream Hôtels

N°2020/2

Atream

Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 2020
Valable du 1^{er} juillet 2020 au 30 septembre 2020



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Madame, Monsieur,

Le deuxième trimestre 2020 a été très éprouvant pour l'industrie touristique mondiale qui a dû faire face à la crise du Covid-19 engendrant des fermetures presque totales de sites et des pertes massives de chiffres d'affaires.

Les plans d'aide que les États européens ont mis en place afin de maintenir l'industrie touristique à flot ainsi que la reprise de l'activité mi-mai en Allemagne et aux Pays-Bas et mi-juin en France et en Belgique, nous permettent de réitérer notre confiance en sa résilience. Nous l'exprimons également par notre volonté de continuer à investir et à travers l'acquisition en mai 2020 de l'hôtel NH Erlangen en Allemagne.

Pascal SAVARY
Président de Atream

Résumé de l'activité trimestrielle

Le revenu distribué au titre du 2^{ème} trimestre 2020 atteint 3,75€ par part en pleine jouissance (DVM annuel équivalent de 1,50 %), malgré un trimestre marqué par des reports d'investissement (collecte non investie sur la période) et par la fermeture de près de 95 % des établissements du portefeuille de la SCPI au 30 avril, sans recours à la distribution de réserves qui représentent 2,8 mois de résultat annuel au 30 juin 2020. Des projets d'investissement ont été décalés afin de nous assurer de faire bénéficier la SCPI de conditions d'acquisitions sécurisées. La réalisation de ces acquisitions doit s'opérer dans les mois à venir.

Par ailleurs, le projet d'investissement dans les murs de l'hôtel NH Erlangen (Allemagne) a bien été réalisé le 29 avril 2020 portant ainsi le patrimoine de la SCPI à 15 actifs répartis et une prise de participation financière entre la France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique.

Au 30 juin 2020, 100 % des établissements du portefeuille sont ouverts. Les perspectives d'activité du second semestre permettent de fixer un niveau de distribution minimum de 6,25€ par part (DVM annuel équivalent de 2,50%) au titre du 3^{ème} trimestre et un ajustement à la hausse de la distribution annuelle au 4^{ème} trimestre en fonction du résultat réel annuel et avec l'utilisation de réserves (RAN) si la dynamique de reprise d'activité du secteur touristique est confirmée (objectif minimum de DVM annuel équivalent de 4,0% au titre du 4^{ème} trimestre).

L'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI Atream Hôtels, tenue à huis-clos le 10 juin, a approuvé l'ensemble des résolutions qui lui ont été soumises et a élu 12 membres au Conseil de Surveillance. Réunis dès le 30 juin 2020, les membres du Conseil ont désigné Monsieur Jérôme Ballet en qualité de Président. Le procès-verbal de l'Assemblée est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

/ LES CHIFFRES CLÉS



Distribution
2ème trimestre 2020

3,75€/part

(Versement fin juillet 2020)



DVM⁽¹⁾
T2 2020 annualisé :

1,50%



Durée résiduelle moyenne
ferme des baux⁽³⁾

17,6 ans



DVM brut⁽²⁾
T2 2020 annualisé :

1,90%

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.

	31/12/2019	30/06/2020
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⁾	854,24 € ⁽⁶⁾	854,24 € ⁽⁶⁾
Valeur de reconstitution ⁽⁴⁾	1 057,40 € ⁽⁶⁾	1 057,40 € ⁽⁶⁾
Nombre d'associés	1 777	2 558
Nombre de parts	174 725 parts	219 524 parts
Capital social	139 780 000 €	175 477 600 €
Capitalisation	174 725 000 €	219 364 700 €
Ratio d'endettement ⁽⁷⁾	28,13%	28,89%
Valeur IFI indicative - Résidents (01/01/2020)		800,60 €
Valeur IFI indicative - Non Résidents (01/01/2020)		53,05 €

(4) Voir glossaire page 4.

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

(6) Valeur estimée au 31/12/2019 approuvée par l'Assemblée Générale du 10 juin 2020.

(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%.



X 15 actifs

Taux d'occupation financier
de la période



91,40%



X 1 598
chambres

Taux d'occupation physique
de la période



100%



X 1
Prise de participation financière

Activité sociale :



10/06

L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue le 10 juin 2020.



30/06

Le Conseil de Surveillance s'est tenu le 30 juin 2020.



18/11

Un Conseil de Surveillance se tiendra le 18 novembre 2020.

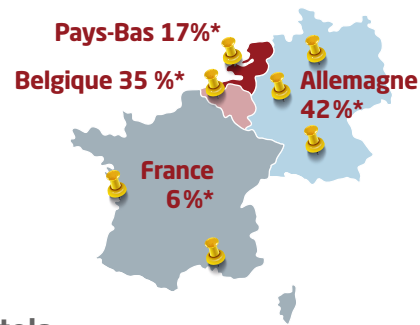




/ LE PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels est réparti sur la France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique au 30 juin 2020.

* La répartition géographique ci-contre est exprimée en pourcentage de la valeur hors droits d'acquisition.



↳ Patrimoine détenu et contrôlé par la SCPI Atream Hôtels

Pays	Immeuble	Type d'actif	Détention (1)	Enseigne	Nombre de chambres	Nombre d'étoiles	Date d'acquisition	Prix(2)	Rendement immobilier initial(3)
	Hampton by Hilton Amsterdam Airport	Hôtel	I	Hampton by Hilton	181	***	09/06/2017	16 634 162 €	5,37%
	Mercure Niort Marais Poitevin	Hôtel	D	Mercure	99	****	21/07/2017	6 290 000 €	7,39%
	Hôtel de l'Estérel	Hôtel	D	Pierre & Vacances	64	***	01/10/2018	6 966 868 €	6,10%
	Ibis Styles Francfort Offenbach	Hôtel	I	Ibis Styles	131	***	05/01/2018	10 578 000 €	5,64%
	Park Inn by Radisson Göttingen	Hôtel	I	Park Inn by Radisson	114	****	28/07/2018	9 030 000 €	6,26%
	Park Inn by Radisson Nuremberg	Hôtel	I	Park Inn by Radisson	148	***	11/12/2018	24 322 500 €	5,41%
	Center Parcs Nordseeküste	Hôtel	I	Center Parcs	78	***	10/10/2019	11 837 700 €	6,19%
	B&B Stuttgart Airport Messe	Hôtel	I	B&B Hotels	101	***	18/12/2019	10 606 050 €	4,66%
	NH Erlangen	Hôtel	I	NH Hotels	138	****	29/04/2020	17 342 000 €	5,33%
	Ecu hôtel Genk	Hôtel	I	Different Hotels	51	***	14/06/2019	2 596 000 €	7,27%
	Carbon Hotel Genk	Hôtel	I	Different Hotels	60	****	14/06/2019	6 769 400 €	7,27%
	Eburon Hotel Tongres	Hôtel	I	Different Hotels	52	****	14/06/2019	4 950 000 €	7,27%
	Eurotel Hotel Lanaken	Hôtel	I	Different Hotels	79	****	14/06/2019	4 340 600 €	7,27%
	Hotel Martin's Brugge	Hôtel	I	Martin's Hotels	199	***	14/06/2019	30 809 900 €	5,01%
	Hotel Martin's Klooster	Hôtel	I	Martin's Hotels	103	****	14/06/2019	23 398 100 €	5,89%
TOTAUX					1 598			186 471 280 €	

(1) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I) (2) Prix Acte en Main (3) Rendement immobilier initial (=Loyer / 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 €

↳ Évènements survenus au cours du 2^{ème} trimestre 2020

■ Acquisitions :

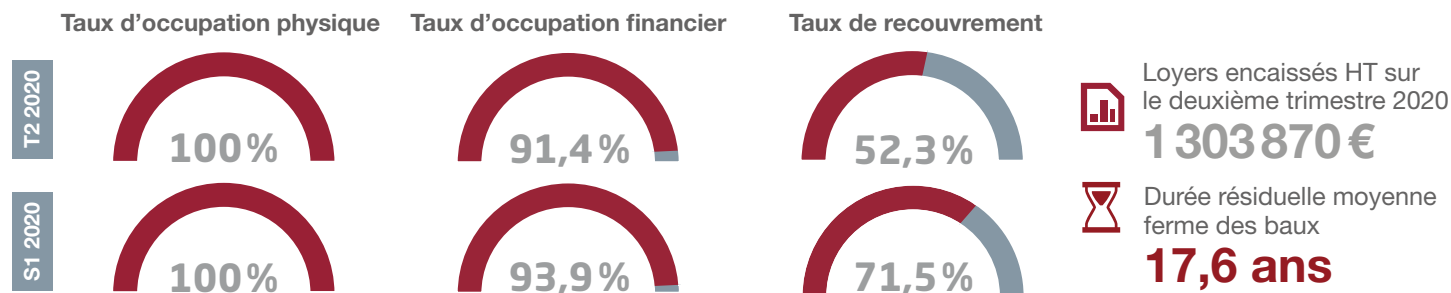
- Suite à la signature de la promesse fin 2019, la SCPI Atream Hôtels est devenue propriétaire des murs de l'hôtel NH Erlangen le 29 avril 2020. L'hôtel est situé en centre ville d'Erlangen à seulement 800m de la gare centrale qui connecte Erlangen à Fürth, Nuremberg et à l'aéroport de Nuremberg.
- Erlangen est l'une des plus grandes villes de Bavière et abrite notamment la troisième université de la région accueillant plus de 40 000 étudiants. La ville compte également la présence de nombreux sièges sociaux internationaux comme Siemens, Adidas ou encore Puma.
- L'hôtel fait l'objet d'un bail en direct avec le groupe NH, d'une durée résiduelle ferme de 15 ans, débuté en décembre 1996 et arrivant à échéance fin mai 2034.
- L'hôtel est exploité par le NH Hotels Deutschland GmbH sous enseigne NH. Le groupe NH Hotel rassemble aujourd'hui 380 hôtels dans 28 pays grâce aux marques NH Hotels, NH Collection et Nhow.

■ Cessions : néant.

■ Conséquences de l'épidémie de Covid-19 :

- La période de confinement débutée en mars 2020 a provoqué la fermeture de la quasi-totalité des actifs constituant le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels. Depuis le début du mois de mai, les hôtels réouvrent progressivement. Au 30 juin 2020, tous les actifs du portefeuille avaient réouvert leur portes.
- Dans ce contexte de reprise progressive d'activité, notre équipe de gestion échange de façon très régulière avec les 12 exploitants de la SCPI Atream Hôtels pour les soutenir et préparer les années suivantes.
- Afin d'assurer la pérennité de l'activité des exploitants de la SCPI Atream Hôtels, des mesures d'accompagnement, reports et/ou franchises de loyer ont pu être accordées en contrepartie d'une extension de la durée ferme des baux. Des discussions sont encore en cours de finalisation avec certains preneurs.

/ SITUATION LOCATIVE SUR LA PÉRIODE ANALYSÉE *



- Au 30 juin 2020, la totalité des surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 17,6 ans. Cette durée résiduelle tient compte de l'intégration du NH Erlangen au sein du patrimoine de la SCPI et de l'extension de certains baux dans le cadre des négociations d'accompagnement liées au Covid-19.
- Le taux d'occupation financier sur le 2^{ème} trimestre atteint 91,4% en raison des franchises de loyer accordées à plusieurs locataires.
- Le taux de recouvrement de la période analysée s'élève à 52,3% en raison des reports de loyers accordés et des créances locatives.
- Par ailleurs, le taux de recouvrement du 4^{ème} trimestre 2019 atteint 100% suite au recouvrement des derniers arriérés de loyer de la période mentionnés dans la lettre d'information n°1 datant du 12 mars 2020.

* Hors participations.

/ ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2019	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	Cumulé
Parts souscrites sur la période	174 725	35 915	8 878	-	-	219 524
Parts compensant les retraits	0	102	75	-	-	177
Collecte nette	174 725 000 €	35 823 200 €	8 810 500 €	-	-	219 364 700 €

- Au 30 juin 2020, 75 parts ont été retirées sur la période.
- Avec un total de 8,9 M€ de souscriptions, la SCPI Aream Hôtels enregistre un niveau de collecte inférieur au 1^{er} trimestre 2020 (-75%). Cette baisse fait suite à la crise sanitaire liée au Coronavirus qui a impacté l'ensemble des réseaux de distributions de parts de SCPI.

/ DISTRIBUTION DE REVENUS

	1T2020	2T2020	3T2020 (prévisionnel)	4T2020 (prévisionnel)	Total 2020 (prévisionnel)
Distribution trimestrielle*	7,50 € / part	3,75 € / part	6,25 € / part	10,00 € / part	27,50 € / part
DVM de la période (annualisé)	3,00%	1,50%	2,50%	4,00%	2,75%
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré*	8,86 € / part	4,74 € / part	7,23 € / part	10,95 € / part	31,79 € / part
DVM brut de la période (annualisé)	3,55%	1,90%	2,89%	4,38%	3,18%

- Dès le premier trimestre, compte tenu des incertitudes sur la durée du confinement et son impact sur l'activité économique, nous avons anticipé un repli de l'activité locative de la SCPI sur l'année 2020 et acté une diminution du niveau des distributions (7,50 € par part).
- Au 2^{ème} trimestre, la fermeture quasi-généralisée des établissements du portefeuille nous a conduit à diminuer de nouveau le niveau de distribution à titre préventif à 3,75 € par part. Après réintégration de l'impôt à acquitter à l'étranger par Aream Hôtels et ses filiales, le DVM brut annualisé équivalent atteint 1,90%.

La réouverture de 100% des établissements du portefeuille et la confirmation d'une dynamique de reprise d'activité du secteur touristique devraient permettre d'augmenter le niveau des distributions progressivement sur les deux prochains trimestres avec un premier objectif fixé à 6,25 € par part pour le 3^{ème} trimestre.

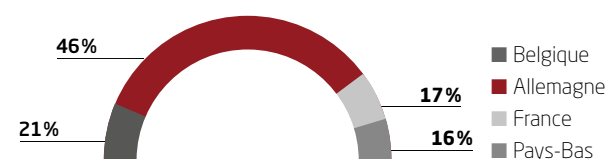
NB : le DVM Brut est communiqué à titre informatif et n'a pas vocation à être reporté dans votre déclaration fiscale de revenus. Une notice d'information pour vous aider à remplir vos obligations déclaratives au titre de l'impôt sur le revenu 2019 vous a été communiquée au cours du 2^{ème} trimestre 2020.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le montant prévisionnel d'acompte ne constitue pas un engagement de la part de la SCPI ou d'Aream. Il n'est pas garanti et tout investissement expose l'investisseur à des risques.

* En euros par part en pleine jouissance.

/ RÉPARTITION DES REVENUS FONCIERS PAR PAYS



- Au deuxième trimestre 2020, 83% des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.

Pour rappel :

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.

Aux Pays-Bas et en Belgique : Conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas 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.

/ REVENUS FINANCIERS

- Au 30 juin 2020, la SCPI Aream Hôtels ayant perçu des revenus financiers de la part de ses filiales, une régularisation au titre du prélèvement forfitaire non libératoire et aux prélèvements sociaux sera réalisée à l'occasion de la prochaine distribution d'acompte sur dividende en octobre 2020.



/ 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 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 Atream Hôtels sont :

- risque de perte en capital ;
- absence de garantie de revenus ;
- risque lié à l'effet de levier ;
- frais de gestion annuels supportés ;
- liquidité non garantie.

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 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 (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 la détention recommandée	10 ans minimum
Capital maximum statuaire	480 000 000 €
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 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.

ATREAM

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
SCPI@atream.com

Site Internet :

www.atream.com

AMF :

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

