



SCPI Aream Hôtels

Investir positivement l'avenir & ouvrir de nouvelles perspectives à l'industrie hôtelière



Février 2024



Aream
L'énergie d'entreprendre

Ce document à caractère promotionnel est destiné à des clients non professionnels au sens de la Directive MIF 2.
Document non contractuel



De nouveaux horizons

Martin Jacquesson
Directeur général adjoint d'Atream

Ensemble participons à la compétitivité de l'économie européenne en investissant dans le secteur du Tourisme. Nous envisageons l'investissement immobilier touristique comme un levier de développement social et économique des territoires.

Nous le voyons comme un facteur d'ouverture, de liberté et d'émancipation pour les individus, les collectivités et les générations futures. L'idée de créer une transformation locale et à long terme, pour ouvrir durablement de nouveaux horizons économiques à toute une région nous anime au quotidien.

La transformation du secteur s'est accélérée avec la crise sanitaire pour s'adapter aux nouvelles tendances de consommation. Alors que l'activité touristique a repris fortement depuis l'été 2021, nous devons la soutenir et l'accompagner. Nous en sommes convaincus, c'est grâce à l'investissement que ce secteur stratégique de l'économie européenne pourra rebondir durablement.

Martin Jacquesson

Repenser l'hôtellerie de demain

Avec la SCPI Aream Hôtels, nous avons inauguré en 2016 la toute première société civile de placements permettant d'investir sur les murs d'hôtels et les résidences de tourisme en Europe.

Le secteur hôtelier est pour nous un domaine intimement lié au développement des régions. Notre conviction est que nous devons par nos investissements faciliter le déploiement du tourisme en tant qu'industrie stratégique à l'échelle européenne. Pour ce faire, nous portons une importance particulière aux emplacements, à la solidité des groupes hôteliers et à la durée des baux commerciaux signés. En créant cette classe d'actifs nous avons également souhaité donner l'opportunité à chacun d'investir sur ce secteur, habituellement réservé à de très gros investisseurs, compte tenu des montants d'investissement.

Une SCPI de convictions

- 1 La diversification sectorielle**
 Nous investissons principalement (sup. à 70 %) dans les murs d'hôtels permettant aux épargnants d'investir dans une autre classe d'actifs complémentaires des bureaux et commerces.
- 2 La diversification géographique**
 Nous recherchons des marchés hôteliers différents et investissons dans différents pays de la zone euro (Allemagne, Pays-Bas, Belgique, France...).
- 3 Des revenus locatifs potentiels sur le long terme**
 Nous nous engageons uniquement sur des baux long terme et sur des taux d'occupations potentiellement élevés.
- 4 Une gérance experte et engagée**
 Une partie de nos équipes de management est issue de l'hôtellerie. Depuis notre création, nous accompagnons le secteur du tourisme et cette industrie représente 42% de notre activité.

Tout investissement dans une SCPI comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité.

1^{ère}

SCPI DÉDIÉE
À L'IMMOBILIER
HÔTELIER EN EUROPE⁽¹⁾

19

ACTIFS ET
UNE PRISE DE
PARTICIPATION

14,1 ans

DURÉE RÉSIDUELLE
FERME DES BAUX
AU 31/12/23

Carte d'identité SCPI Aream Hôtels



Visa AMF SCPI⁽³⁾
n°21-13 en date
du 20 août 2021

REPUBLIQUE FRANÇAISE



TRI 5 ans⁽²⁾
2,09 %

Taux de Distribution 2023⁽⁴⁾
5,30 %⁽⁴⁾

Taux de Distribution 4^{ème} trimestre 2023 annualisé
6,39 %

Capitalisation au 31/12/2023
276 312 700 €

Disponible à partir de
5 parts

Délai de jouissance
3 mois (1^{er} jour du 4^e mois suivant la souscription)

Fréquence de distribution
Trimestrielle

(1) 1^{ère} SCPI dédiée à l'immobilier hôtelier en France et en Europe en termes de capitalisation.

(2) TRI : Taux de rendement interne annualisé. 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 vente des parts.

(3) La note d'information, Statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin d'information trimestriel, le Document d'Informations Clés (DIC) sont disponibles gratuitement sur le site atream.com et sur simple demande auprès de la Société de Gestion et remis au préalable de toutes souscriptions par les distributeurs habilités.

(4) Le taux de distribution est défini comme la 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.

Pour rappel les taux de distribution historiques sont les suivants :

2022 : 5,05 % - 2021 : 2,64 % - 2020 : 2,80 % - 2019 : 5,17 % - 2018 : 4,71 % - 2017 : 4,80 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Une stratégie différenciante et engagée

Les axes et les cibles d'investissement privilégiés par la Société de Gestion

- Une répartition géographique France et pays de la zone euro ;
- Des actifs que nous considérons situés dans des zones à fréquentation touristique élevée sur les segments loisirs et / ou affaires ;
- Des enseignes reconnues et des exploitants-locataires, sélectionnés pour leur savoir-faire hôtelier ;
- Des établissements déjà exploités ;
- Des axes de diversification multiples pour mutualiser les risques immobiliers de la SCPI ;
- Des partenariats à long terme avec les exploitants-locataires de la SCPI.

Nos zones d'investissement : la France et la zone euro

Le marché français est une zone importante d'investissement pour la SCPI. Nous faisons aussi le choix de diversifier en zone euro pour :

- Mutualiser le patrimoine immobilier autour des principales économies de la zone euro ;
- Bénéficier de la présence et du déploiement de grands groupes hôteliers en zone euro ;
- Se positionner sur des marchés que nous considérons comme matures et en croissance.

4 marchés sont actuellement privilégiés par la Société de Gestion pour ses investissements : la France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique :

FRANCE

Destination touristique de référence. Marché de l'hôtellerie mature.

ALLEMAGNE

Un des pays les plus stables économiquement de la zone euro. Une croissance de l'offre hôtelière chaînée.

PAYS-BAS

Croissance de l'offre hôtelière. Opportunités d'investissement sur le segment moyen de gamme.

BELGIQUE

Une offre hôtelière chaînée en plein développement. Tourisme d'affaires et de loisirs. Idéalement positionné avec 3 grands marchés limitrophes (France, Pays-Bas et Allemagne).

Nos structures d'hébergement et locataires

- Nous investissons exclusivement dans des structures d'hébergement touristique, d'affaires et de services créatrices de valeurs et nous privilégions la diversité d'enseignes ;
- Nous sélectionnons des exploitants-locataires appartenant à des groupes hôteliers différents.

La SCPI Aream Hôtels s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation. Cette stratégie a également pour but d'accroître le confort des usagers de ses établissements hôteliers et à engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

Objectif environnemental :

Pour contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local,

la SCPI Aream Hôtels s'engage à :

- Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine ;
- Augmenter la part de son patrimoine labellisé via l'acquisition d'actifs labellisés ou pouvant l'être, et via la réalisation de travaux permettant l'obtention d'un label le cas échéant. La SCPI Aream Hôtels entend également encourager les exploitants à obtenir des labels en faveur du tourisme durable.

Objectif social :

La SCPI Aream Hôtels accorde une grande importance au confort de l'ensemble des clients et salariés des actifs. Ainsi, la SCPI Aream Hôtels s'engage à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être tels que la mesure de la qualité de l'air intérieur, le développement de la mobilité douce, l'électromobilité. Cette stratégie vise également à sensibiliser les parties-prenantes, en particulier les exploitants, sur les problématiques d'inclusion des personnes en situation de handicap et/ou d'insertion.



Objectif de gouvernance :

Dans le cadre d'une démarche d'immobilier responsable, la SCPI Aream Hôtels engage dans sa démarche ESG le locataire exploitant des actifs immobiliers du fonds, à la fois dans une démarche d'amélioration continue en prenant en compte ses attentes et ses besoins, mais aussi en l'impliquant dans une gestion vertueuse contribuant à réduire les incidences négatives sur l'environnement et en prolongeant la pérennité d'usage des actifs.

Selon nous, la prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.



Développer une nouvelle génération d'actifs hôteliers

En prenant des participations dans la SCPI Atream Hôtels, vous donnez du sens à vos investissements. Vous contribuez au développement de la politique de modernisation de l'offre de nos opérateurs. Vous êtes acteur de la transformation de l'industrie touristique et vous participez à l'essor de l'économie des territoires.

Notre proposition de valeur :

- Rénover et moderniser le parc hôtelier en permettant des travaux d'embellissement structurels, conformément aux préconisations du rapport d'audit technique réalisé lors de l'acquisition ;
- Accompagner le déploiement de concepts hôteliers innovants.

À NOTER

- Les biens immobiliers, autres que ceux à usage d'hôtels (« appart-hôtels », co-living, auberges de jeunesse, résidences de tourisme, d'affaires, étudiantes ou seniors non médicalisées), peuvent représenter jusqu'à 30 % du patrimoine.
- Dans le cadre de la mise en place de la stratégie d'investissement, nous pouvons recourir à l'emprunt bancaire pour financer l'acquisition d'actifs immobiliers dans une limite de 40 % de la valeur du patrimoine, soit un effet de levier maximum de 1,67. Le montant perçu, en cas de liquidation de la société, sera subordonné au remboursement préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.
- L'assemblée générale mixte du 22 juin 2021 a approuvé la fusion de la SCPI Pierre Altitude (entité absorbée) et de la SCPI Aream Hôtels (entité absorbante), confirmant ainsi les ambitions de la SCPI Aream Hôtels sur les actifs touristiques de montagne.

Conflits d'intérêts

La SCPI peut investir dans des véhicules gérés par Aream et des véhicules gérés par Aream peuvent investir dans la SCPI. La société dispose d'une politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts disponible sur demande.

Caractéristiques (extrait)

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°21-13 du 20 août 2021

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

Commissaire aux comptes : Mazars

Commission de souscription: 10% HT (12% TTC) dont une rétrocession éventuelle au distributeur

Commission de gestion : 10% HT (12% TTC) du montant HT des produits locatifs et financiers nets encaissés

Commission d'acquisition/Cession:
La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à des nouvelles souscriptions.

- (1) Détention directe par la SCPI : 1,5% HT (soit 1,8% TTC) maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- (2) Détention indirecte par la SCPI : 1,5% HT (soit 1,8% TTC) maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés non contrôlées qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédées par la Société.

Commission de suivi et de pilotage: 3% HT max. (soit 3,60% TTC*) du montant TTC des travaux réalisés

Principaux exploitants

Groupe
Pierre & Vacances
CenterParcs

MARTIN'S HOTELS

mmv
LOS VACANCES CLUB

RHC RADISSON
HOTEL GROUP

different
HOTELS

CenterParcs

B&B
HOTELS

ACCOR

NH
HOTELS

Investissez dans l'avenir d'un secteur stratégique*

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont des fonds immobiliers collectifs non cotés investissant exclusivement dans des biens immobiliers physiques. Elles s'adressent à tout type d'investisseur souhaitant investir sur les marchés immobiliers avec une optique de détention long terme.

Elles permettent à partir de quelques milliers d'euros :

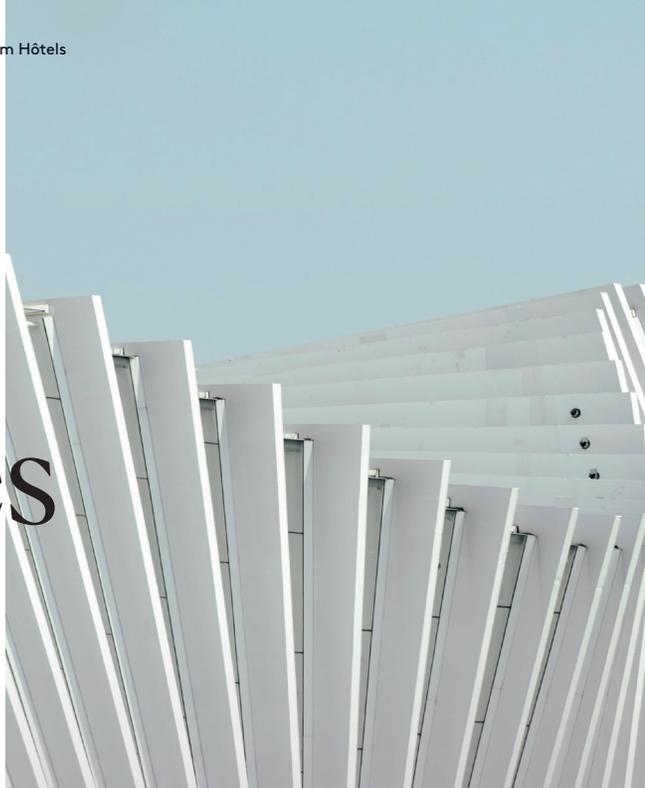
- D'accéder de manière indirecte à des marchés immobiliers réservés traditionnellement à des investisseurs professionnels ;
- De bénéficier d'une délégation de gestion totale à un spécialiste de l'immobilier ;
- D'investir avec une optique de diversification du patrimoine ;
- D'investir sur un placement bénéficiant d'une approche de diversification des risques immobiliers.

*Source: Rapport annuel 2019 d'Atout France (l'industrie du tourisme représentait près de 10 % du PIB Français en 2019).



Les risques

Les parts de SCPI sont des supports de placement de long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine.



FACTEURS DE RISQUES

- Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, qui peuvent entraîner une absence de rentabilité potentielle ou une perte de valeur ;
 - **Risque de perte en capital** : la SCPI comporte un risque de perte en capital, le montant du capital investi n'est pas garanti ;
 - **Risque de liquidité** : le retrait ou la cession de parts sont soumis à l'existence d'une contrepartie à l'achat. Le délai d'exécution de la revente des parts peut donc varier en fonction des demandes d'achat sur le marché ;
 - **Risque de marché** : la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
 1. Des dividendes potentiels ou éventuels qui seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire sur la durée totale du placement.
 2. Du montant de capital qui est perçu, soit lors de la revente des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI.
- Ce montant n'est pas garanti et dépendra principalement de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI sur la durée totale du placement ;
- **Risque lié à l'effet de levier** : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Aream Hôtels peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40% maximum de la valeur des actifs pour financer ses investissements, étant précisé qu'un investissement immobilier peut être financé par endettement jusqu'à 100% de sa valeur d'acquisition ;
 - **En cas de souscription à crédit** : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital de la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir les remboursements de crédit.

DEVENEZ ASSOCIÉ DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

Souscrire

- Aream Hôtels est disponible à partir de 5 000 euros, soit 5 parts de 1 000 euros chacune ;
- Les parts de SCPI peuvent être souscrites au comptant ou financées par emprunt bancaire. La souscription à crédit permet, au plan fiscal de déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers de source française.

Revente des parts

- La revente des parts de SCPI est conditionnée à l'existence d'une contrepartie à l'achat ;
- La revente de parts de SCPI n'est pas garantie par la société ;
- La liquidité du placement est donc potentiellement réduite. Le montant perçu soit par la revente de parts de SCPI ou par la liquidation de la société n'est pas garanti ;
- La SCPI présente un risque de perte en capital.

En cas de souscription à crédit

- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital de la SCPI ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription à crédit.
- En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir les remboursements de crédit.

Fiscalité

- La SCPI est une société fiscalement transparente. Les revenus comme les plus-values constatées lors d'une cession ou retrait de parts sont imposables directement au niveau de chaque associé selon son régime fiscal ;
- Les revenus et plus-values immobilières sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Imposition

- Les revenus fonciers de source étrangère sont soumis à l'impôt du pays dans lequel se situe l'immeuble. Celui-ci est donc prélevé à la source. Les prélèvements sociaux ne s'appliquent pas sur les revenus de source étrangère ;
- Les revenus perçus de la SCPI sont déclarés et imposables dans la catégorie des revenus fonciers de l'investisseur. Toutefois, en fonction des conventions fiscales conclues entre la France et les pays dans lesquels la SCPI investit, des mécanismes de rééquilibrage peuvent être prévus, comme le crédit d'impôt, évitant ainsi une double imposition des revenus.

Tout investissement dans une SCPI comporte des risques.





Aream, une société de gestion engagée pour investir positivement l'avenir

Avec plus de 140 acquisitions depuis 2008 en France comme à l'international, nous sommes un acteur reconnu pour sa vision singulière sur le marché de l'investissement immobilier. Notre force est de mesurer parfaitement les attentes de chacun de nos clients, investisseur ou opérateur, et de lui apporter une solution d'investissement en parfaite adéquation avec ses objectifs.

Depuis notre création, nous revitalisons le secteur du tourisme. Nous accompagnons les acteurs pour créer des pôles d'excellence et faire rayonner ce secteur hautement stratégique de l'économie française. Il représente aujourd'hui la part essentielle de notre activité. Nous sommes également très présents dans le secteur tertiaire, résidentiel et viticole. Trois secteurs qui permettent de générer des revenus sur le long terme tout en impactant positivement le présent et le futur.

Nous sommes signataires des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) depuis juillet 2021.

Nos expertises

Derrière chaque projet il y a une synergie de compétences techniques, financières, juridiques, stratégiques et commerciales intégrées. L'amplitude de ce spectre de savoir-faire opérationnels nous permet d'identifier les opportunités, de générer de la valeur et de vous accompagner dans le développement et la gestion de vos investissements :

LEVÉE DE FONDS | INVESTISSEMENT | GESTION D'ACTIFS
GESTION DES FONDS | CAPITAL INVESTISSEMENT

Tout investissement dans une SCPI comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité.

Aream en quelques chiffres

~4 Mds €

ENCOURS GÉRÉS
ET CONSEILLÉS

15 ans

D'EXPERTISE ET D'ENGAGEMENT
AUPRÈS DE TOUT
UN ÉCOSYSTÈME

+50

EXPERTS DE L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER

300

ACTIFS GÉRÉS PAR NOTRE
ÉQUIPE D'EXPERTS

Chiffres au 31/12/23

Une équipe dédiée



Pascal Savary
Président



Grégory Soppelsa
Directeur général



Pauline Cornu-Thenard
Directrice générale adjointe



Martin Jacquesson
Directeur général adjoint



Damien Buisson
Directeur des Investissements



Prescillia Zouari
Fund Manager

L'équipe est susceptible d'évoluer dans le temps.

Le Conseil de Surveillance de la SCPI

PRÉSIDENT

CEPRAL Participations, représentée par Andréa Joss

MEMBRES

Caisse d'Épargne et de Prévoyance Normandie, représentée par Bénédicte Clarenne

Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts de France, représentée par Bruno Blondel

BDR Immo 1, représentée par Julien Ollagnier

Sopargi, représentée par Alice Chupin

BTP Prévoyance, représentée par Claude Galpin

CEPRAL Participations, représentée par Andréa Joss

Frédéric Audy

Loïc Boichot

Sophie Gayot

Alain Gosselin

Renaud Jezequel

David Levy

Christine Selhausen

Vincent Tanguy

Atream

L'énergie d'entreprendre

Les informations contenues dans cette présentation ne constituent pas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Elles sont considérées comme exactes au jour de leur établissement, n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification.

atream.com

ATREAM, Société par actions simplifiée (S.A.S)
Au capital de 263 200€, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est au
153, rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris. Tel : +33 (0)1 43 59 75 75.

ATREAM a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 15 avril 2013 sous le numéro GP-130001 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.