



SCPI Aream Hôtels

N°2024/2

Bulletin trimestriel d'information

Période analysée 1^{er} avril au 30 juin 2024

Valable du 1^{er} juillet au 30 septembre 2024

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



Madame, Monsieur,

Au deuxième trimestre 2024, l'hôtellerie européenne a su maintenir de bons niveaux de performances, permettant au RevPar du premier semestre de clôturer sur une hausse de 3 % par rapport à l'année dernière. L'Allemagne - pays où la SCPI Aream Hôtels est investie à hauteur de 30 % - a ainsi pu bénéficier de l'organisation de l'UEFA EURO 2024. Plus de 2,7 millions de billets ont été vendus, permettant ainsi de générer 1,5 millions de nuitées supplémentaires. Ceci a profité aux établissements hôteliers, dont le RevPar sur la période est en hausse de +7 % par rapport à 2023, dans la continuité de celle du premier trimestre.

En France, les résultats enregistrés au cours du trimestre ont été moins encourageants que sur les mois précédents. Toutefois, la saison estivale pourrait permettre de renouer avec la croissance, en lien avec le retour plus marqué de la demande long-courrier et la fidélité de la clientèle domestique. En effet, 3/4 des Français qui partiront en vacances cet été resteront sur le territoire pour leur séjour principal ; une part en croissance de 2 points par rapport à 2023. Si les dynamiques actuellement observées à l'échelle européenne se confirment au second semestre, l'année 2024 pourrait bien devenir une année de référence pour le secteur hôtelier.

Plus spécifiquement, au niveau de la SCPI Aream Hôtels, les valeurs d'expertises demeurent stables au 30 juin 2024, dans un contexte de marché encore perturbé. Le résultat comptable de la SCPI permet de distribuer au 2^{ème} trimestre 2024, un acompte de 12,62 € brut par part soit un taux de distribution annualisé brut de 5,05 %.

Les équipes d'Aream continuent à s'employer au développement de la SCPI Aream Hôtels et à la réalisation de sa thèse d'investissement tout en respectant ses ambitions ISR. Plusieurs projets en France et en Europe sont actuellement à l'étude.

Martin Jacquesson

Directeur Général Adjoint d'Aream



Aream
L'énergie d'entreprendre

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

Sources : MKG, Atout France

Résumé de l'activité trimestrielle

Au deuxième trimestre 2024, les hôtels européens ont une nouvelle fois réalisé des performances en hausse en comparaison avec l'exercice précédent. Une croissance de RevPar (99 € HT) de l'ordre de 2 % a ainsi pu être enregistrée, tirée par le prix moyen (+3 %) qui atteint 135 € HT alors que le taux d'occupation s'établissait à un niveau similaire à celui de l'an dernier (73 %).

Cette évolution résulte néanmoins de dynamiques hétérogènes à travers le continent. Les pays d'Europe du Sud demeurent les principaux moteurs de la croissance des performances hôtelières, avec, à titre d'exemples, des hausses de RevPar respectives de 4 % et 14 % en Italie et en Espagne.

Continuant à rattraper le retard qu'elle avait en 2023 par rapport aux autres pays européens, l'Allemagne observe aussi au cours de ce trimestre une croissance soutenue de RevPar - de l'ordre de 7 % - notamment liée à l'organisation de l'UEFA Euro 2024 sur son territoire.

En France, en Belgique et aux Pays-Bas (autres marchés où la SCPI Aream Hôtels est investie) les résultats moins dynamiques (-4 % à +2 % en fonction des pays) s'expliquent notamment par la mauvaise météo rencontrée au cours du deuxième trimestre. Il convient néanmoins de noter que ces résultats demeurent très largement supérieurs à ceux de 2022 et 2019.

Dans ce contexte, les actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels ont affiché un taux de recouvrement des loyers de plus de 99 %⁽¹⁾ au 2^{ème} trimestre 2024 et un taux d'occupation financier de 100 %⁽⁷⁾.

Une campagne d'expertise a été menée à mi-année, faisant apparaître une valeur vénale au 30 juin 2024 stable par rapport au 31 décembre 2023. Le prix de souscription est inchangé à 1 000,00 €.

Le montant brut d'acompte distribué au titre du 2^{er} trimestre 2024 est de 12,62 € par part, soit un taux de distribution brute sur le trimestre de 5,05 %.

CHIFFRES CLÉS



Distribution brute
2T 2024 :
12,62 €/part
(versement fin juillet 2024)



Taux de Distribution
brut⁽²⁾ 2T 2024
annualisé :
5,05 %



19
Actifs



2 169
Chambres



01
Prise de participation
financière



Durée résiduelle moyenne
ferme des baux⁽³⁾
13,6 ans



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

	31/12/2023	30/06/2024
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⁾	861,64 €	863,25 € ⁽⁵⁾
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	1 049,02 €	1 047,77 € ⁽⁶⁾
Nombre d'associés	3 815	4 326
Nombre de parts	276 817 parts	286 654 parts
Capital social	221 453 600 €	229 323 200 €
Capitalisation	276 291 700 €	286 769 700 €
Ratio d'endettement ⁽⁴⁾	21,83 %	21,83 %
TRI 5 ans sur dividendes bruts	2,09 %	2,33 %

Valeur IFI indicative — Résidents (01/01/2024)

786,26 €

Valeur IFI indicative — Non Résidents (01/01/2024)

208,04 €



Activité sociale et fiscale 2^{ème} trimestre 2024 :

Avril 2024 : Envoi des informations fiscales aux associés

20 juin 2024 : Assemblée Générale

Activité sociale future : N/A

Taux d'occupation
physique de la période
T2 2024



Taux de
recouvrement loyers
T2 2024⁽¹⁾



Taux d'occupation
financier ASPIM
T2 2024⁽⁷⁾



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 2024), incluant les prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur).

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

(5) Valeurs au 30/06/2024 arrêtées par la société de gestion conformément à la l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 – article 11.

(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 %.

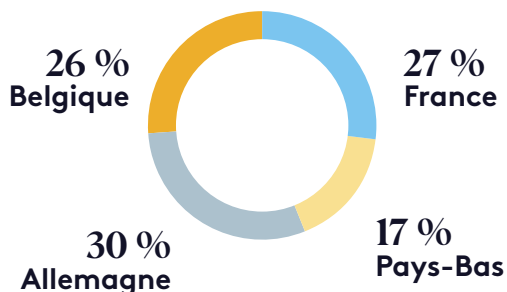
(7) Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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

(A) Données MKG Consulting.

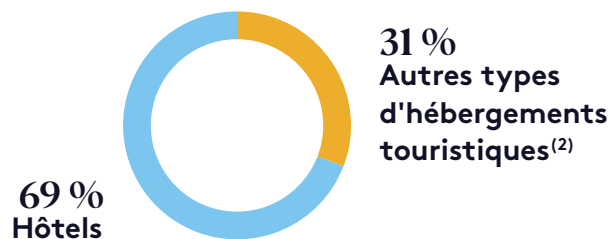
(B) A noter que le taux de recouvrement de la SCPI Aream Hôtels est de 99% au 30 juin 2024 du fait (i) de la régularisation en cours de l'indexation du Park Inn by Radisson Göttingen et (ii) du complément de loyer en garantie relatif à Park Inn by Radisson Nürnberg pour les mois d'avril et mai, qui restait à percevoir à cette date.

Le patrimoine⁽¹⁾

Le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels est réparti sur quatre 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 12 enseignes⁽³⁾ de renommées internationales et/ou locales, garantes d'un réseau de distribution maîtrisé et d'une commercialisation efficace.

9 Comités Verts ont été réalisés lors du trimestre. Ces comités réunissant les équipes opérationnelles et dirigeantes s'inscrivent dans le cadre du déploiement de la stratégie ISR.

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

PATRIMOINE DÉTENU ET CONTRÔLÉ PAR LA SCPI AREAM HÔTELS

Pays	Nombre d'actifs	Détention ⁽⁴⁾	Type d'actif	Nombre de chambres	Prix ⁽⁵⁾ d'acquisition
	2	I	Hôtels	274	26 885 775 €
	5	D	Hôtels, villages vacances et résidences de tourisme	641	76 470 842 €
	6	I	Hôtels, infrastructures récréatives	710	84 336 380 €
	6	I	Hôtels	544	73 008 405 €
Totaux	19			2 169	260 701 402 €

(4) Directe via SCPI (D) / Indirecte via SCI (I).
(5) Prix Acte en Main.

PARTICIPATIONS DÉTENUES PAR LA SCPI AREAM 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 2024

Acquisitions :

Plusieurs opportunités d'acquisitions sont à l'étude dans la zone Euro, dont deux hôtels respectivement situés en région Auvergne-Rhône-Alpes et en Bavière pour lesquels la SCPI Aream Hôtels est actuellement en exclusivité avec une potentielle signature d'acte prévue au second semestre 2024.

Cessions :

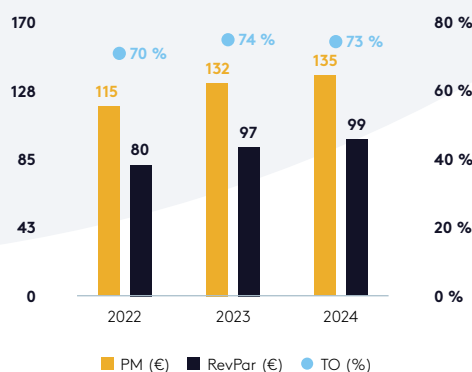
N/A.

Au 2^{ème} trimestre, une poursuite de la croissance des performances hôtelières sur le continent, malgré une météo peu clémente :

Le RevPar moyen (99 € HT) des hôtels européens a connu une hausse de l'ordre de 2 % sur le deuxième trimestre 2024 en comparaison avec l'année précédente. Si le taux d'occupation s'est maintenu à un niveau similaire à 2023 (73 %), le prix moyen (PM) a progressé de 3 % (135 € HT) témoignant de la capacité conservée des hôteliers d'user de leur pricing power (i.e., ici capacité d'augmenter les prix sans préjudice pour la fréquentation).

Les pays d'Europe du Sud ont conservé leur rôle moteur dans la croissance des performances (RevPar en hausse de 4 % en Italie et 14 % en Espagne), en lien avec une météo plus favorable que sur le reste du continent.

Panorama européen : performances hôtelières mensuelles au deuxième trimestre (2022-2024) en Europe⁽¹⁾



Carbon Hotel - 3600 Genk, Belgique

Détails des pays dans lesquels la SCPI Aream Hôtels est investie : Allemagne, Belgique, France et Pays-Bas⁽¹⁾ :

Au deuxième trimestre 2024, le RevPar des hôtels allemands a maintenu sa dynamique de croissance soutenue par rapport à l'exercice précédent (+7 %), s'établissant à 83 € HT, portée par des hausses conjointes de taux d'occupation (+1 pt) et de prix moyen (+5 %), qui atteignent respectivement 70 % et 117 € HT. Les établissements allemands ont notamment pu profiter de l'UEFA Euro 2024 prenant place dans 10 villes hôtes à partir du 14 juin pour dynamiser leurs performances commerciales.

Aux Pays-Bas, une baisse de RevPar (135 € HT) de l'ordre de 1 % a pu être enregistrée au cours du deuxième trimestre comparative-ment à 2023. Celle-ci résulte de la légère réduction du taux d'occupation (-1 pt), à 80 % sur le trimestre, combinée à la stagnation du prix moyen (169 € HT). Notons toutefois que les Pays-Bas avaient déjà enregistré des hausses particulièrement importantes à la suite de la crise sanitaire, le RevPar du deuxième trimestre de l'exercice en cours étant supérieur de 15 % à celui de 2019.

Bénéficiant toujours de leur capacité à reporter l'inflation au deuxième trimestre 2024, les hôteliers belges ont pu dynamiser leur politique tarifaire pour réaliser un prix moyen (130 € HT) en hausse de 3 % par rapport à l'exercice précédent, compensant la légère baisse de taux d'occupation (-1 pt), qui atteint 74 % sur la période étudiée. Une croissance de RevPar (97 € HT) de l'ordre de 2 % a ainsi été enregistrée sur la période.

En France, la météo dégradée ainsi que l'instabilité politique n'ont pas favorisé les performances hôtelières. Au deuxième trimestre 2024, le RevPar moyen des hôtels français (90 € HT) était en retrait de 4 % comparativement à l'exercice précédent, en lien avec un taux d'occupation (70 %) en diminution de 2 pts et un prix moyen à 129 € HT, en légère baisse de l'ordre de 0,5 %.

Focus sur le marché des fonds grand public⁽²⁾ :

Après une année 2023 perturbée, la chute du marché des fonds grand public a tendance à ralentir. Les volumes de rachats sont bien inférieurs aux volumes observés en 2023 (-43 %).

Seul le marché des SCPI enregistre une collecte positive en ce début d'année 2024 (+765 M€ de collecte nette au T1 24 et + 907 M€ de collecte nette au T2 24) ; stable par rapport au premier semestre 2023.

Au 30 juin 2024, 2,6 milliards de parts sont en attente de retrait. Le segment des parts en retrait est très contrasté selon les acteurs, puisque sur 213 SCPI, seules 91 SCPI avaient des parts en attente de retrait.

La SCPI Aream Hôtels a enregistré une collecte nette de 10,5 M€ sur ce semestre dont 5,7 M€ au 2T 2024.

Aucune part en attente de retrait n'est constatée au 30 juin 2024.

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

(1) Données de marché issues des études MKG, sauf précision par ailleurs
(2) Données ASPIM - marché des fonds grand public S1 24

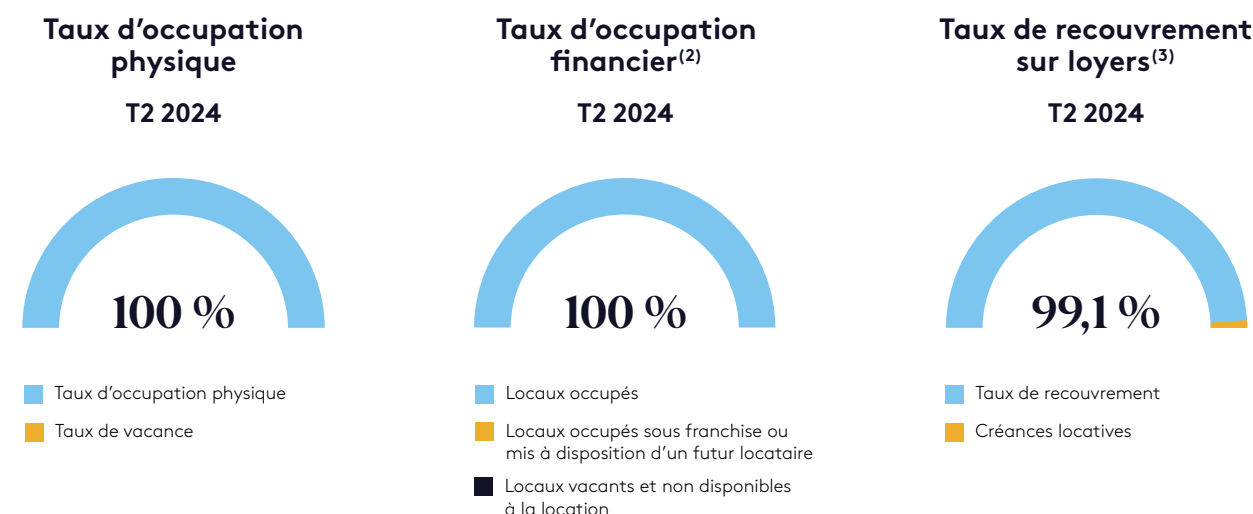
Actualités ESG :

La SCPI Aream Hôtels a poursuivi sa stratégie en faveur de la préservation de la biodiversité au cours du T2 2024. Nous avons ainsi réceptionné le diagnostic écologique du B&B Stuttgart-Airport/Messe, mettant en exergue la pertinence de développer une toiture végétalisée extensive et une transformation de la pelouse en prairie fleurie permettant de diversifier les strates végétales et ainsi d'améliorer :

- L'effet d'îlot de fraîcheur ;
- Le bien-être des clients en apportant la biophilie ;
- L'écosystème local en favorisant des relations trophiques résilientes et ainsi permettre la régulation des espèces nuisibles ;
- La gestion des espaces extérieurs en adoptant une gestion écologique tout en réduisant les coûts d'entretien (1 à 2 tontes par an).

La mise en place d'une telle installation pourrait être considérée sous réserve d'une contrepartie du locataire. Des discussions pourront donc être amorcées prochainement. Deux autres diagnostics écologiques vont être prochainement réceptionnés.

La situation locative sur la période analysée⁽¹⁾



Au 30 juin 2024, toutes les surfaces locatives sont prises à bail avec une durée résiduelle moyenne des baux de 13,6 ans⁽⁴⁾. Cette durée résiduelle tient compte des prorogations de baux (acquises ou à la main du bailleur) obtenues dans le cadre des négociations liées à la Covid-19.

Le taux d'occupation financier calculé selon les exigences de l'ASPIM (franchises de loyer incluses) s'élève à 100,0 % au 2^{ème} trimestre 2024. En effet, les mesures d'accompagnement accordées dans le cadre des négociations liées à la Covid-19 se sont éteintes le 31 décembre 2023.

Le taux de recouvrement du 2^{ème} trimestre s'élève à 99,1 %⁽³⁾.



Durée résiduelle moyenne ferme des baux
13,6 ans⁽⁴⁾



Loyers encaissés HT au 2^{ème} trimestre 2024
3 933 777 €⁽³⁾

Source : Société de gestion

(1) Hors participation financière dans De Eernhof Invest B.V.

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

(3) A noter que le taux de recouvrement de la SCPI Aream Hôtels est de 99% au 30 juin 2024 du fait (i) de la régularisation en cours de l'indexation du Park Inn by Radisson Göttingen et (ii) du complément de loyer en garantie relatif à Park Inn by Radisson Nürnberg pour les mois d'avril et mai, qui restait à percevoir à cette date.

(4) Durée résiduelle moyenne des baux pondérée par rapport au loyer facturable 2024.

L'évolution du capital

	31/12/2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Cumulé
Parts souscrites sur la période	290 038	7 386	8 861	-	-	306 285
Parts compensant les retraits	13 221	2 893	3 517	-	-	19 631
Collecte nette	276 291 700 €	4 752 300 €	5 695 700 €	-	-	286 769 700 €

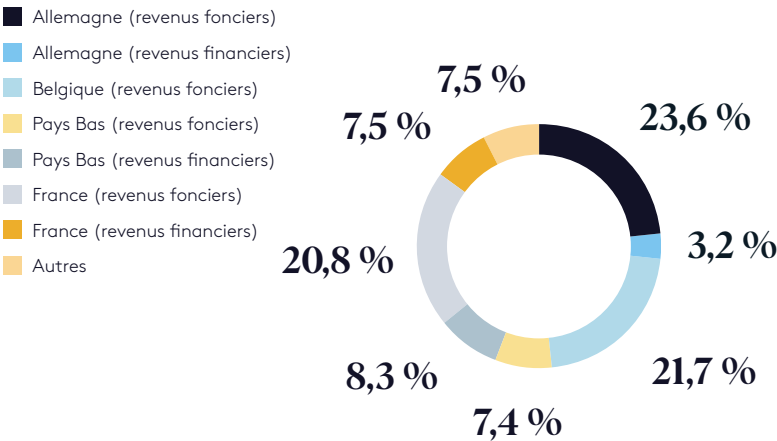
La distribution de revenus

	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	Total 2024
Distribution trimestrielle nette ⁽¹⁾	11,74 €/part	11,77 €/part	-	-	23,51€/part
- dont plus value	0,00 €/part	0,00 €/part	-	-	0,00 €/part
- dont produits financiers ⁽²⁾	0,64 €/part	2,70 €/part	-	-	3,34 €/part
Prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,2%)	0,11 €/part	0,46 €/part	-	-	0,57 €/part
Prélèvement à la source sur les revenus financiers à titre d'acompte sur l'impôt sur le revenu (12,8 %)	0,08 €/part	0,35 €/part	-	-	0,43 €/part
Distribution trimestrielle, impôt étranger réintégré	12,62 €/part	12,62 €/part	-	-	25,24 €/part
Taux de distribution de la période (annualisé) ⁽³⁾	5,05 %	5,05 %	-	-	5,05 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) En euros par part en pleine jouissance.
(2) Pour les personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé, pour toute part en pleine jouissance sur le trimestre, 0,81 € sur les 11,77 € d'acompte sur dividendes sont issus de revenus financiers soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80 % et aux prélèvements sociaux à la source au taux global de 17,20 %, tous deux acquittés directement par la SCPI Aream Hôtels et venant en déduction du montant d'acompte sur dividende versé.
(3) Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1er janvier de l'année N (soit 1000 € au 1^{er} janvier 2024).

La répartition des revenus du trimestre par pays



- Au 2^{ème} trimestre 2024, 80,3 % des revenus nets de la SCPI sont des revenus fonciers et 19,7 % sont des revenus financiers.
- 65,8 % sont des revenus qui proviennent de source étrangère et sont donc nets de l'impôt déjà acquitté localement.
- 19,7 % sont des revenus financiers et sont issus des placements de trésorerie en France, des revenus issus de la participation De Eemhof et des comptes courants d'associés.

POUR RAPPEL :

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

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

Imposition revenus financiers : cf. page 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 potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Les principaux facteurs de risques identifiés pour la SCPI Aream Hôtels sont :

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



**Center Parcs Nordseeküste - Butjadingen 26969
Allemagne**

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 Securities Services
Commissaire aux Comptes	Mazars

CONFLITS D'INTÉRÊTS

La SCPI peut investir dans des véhicules gérés par Aream et des véhicules gérés par Aream peuvent investir dans la SCPI. Aream gère un véhicule détenant des actions du groupe PVCP, et la SCPI détient également des murs loués à une entité du groupe PVCP. Aream 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 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 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Plus-values sur cessions de parts sociales de la SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3^{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