

Atream SCPI Atream Hôtels

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable Siège social :
89-91 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS
822 706 800 RCS Paris
Visa AMF N°21-13

Mars 2024

Atream

Avertissement

Ce document ne constitue pas une offre de vente de titres ni des services de conseil en investissement. Ce document contient uniquement des informations générales et n'est pas destiné à représenter des conseils en investissement généraux ou spécifiques. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des résultats futurs et les objectifs ne sont pas garantis. Certaines déclarations et données prévisionnelles sont basées sur les prévisions actuelles, les conditions actuelles de marché et la situation économique actuelle, les estimations, projections, et les opinions de ATREAM et/ou de ses sociétés affiliées.

En raison de divers risques et incertitudes, les résultats réels peuvent différer considérablement de ceux reflétés ou envisagés dans ces déclarations prospectives ou dans n'importe laquelle des études de cas ou prévisions.

Principaux 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 vous 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 que vous percevrez, soit lors de la revente de vos 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 Atream 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, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 14/09/2016 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.

Atream, qui sommes-nous ?



Atream, acteur reconnu et engagé de la transformation

+4 Mds €
D'ACTIFS SOUS GESTION

+10
PARTENAIRES HÔTELIERS DE RÉFÉRENCE

~60
INVESTISSEURS DE LONG TERME

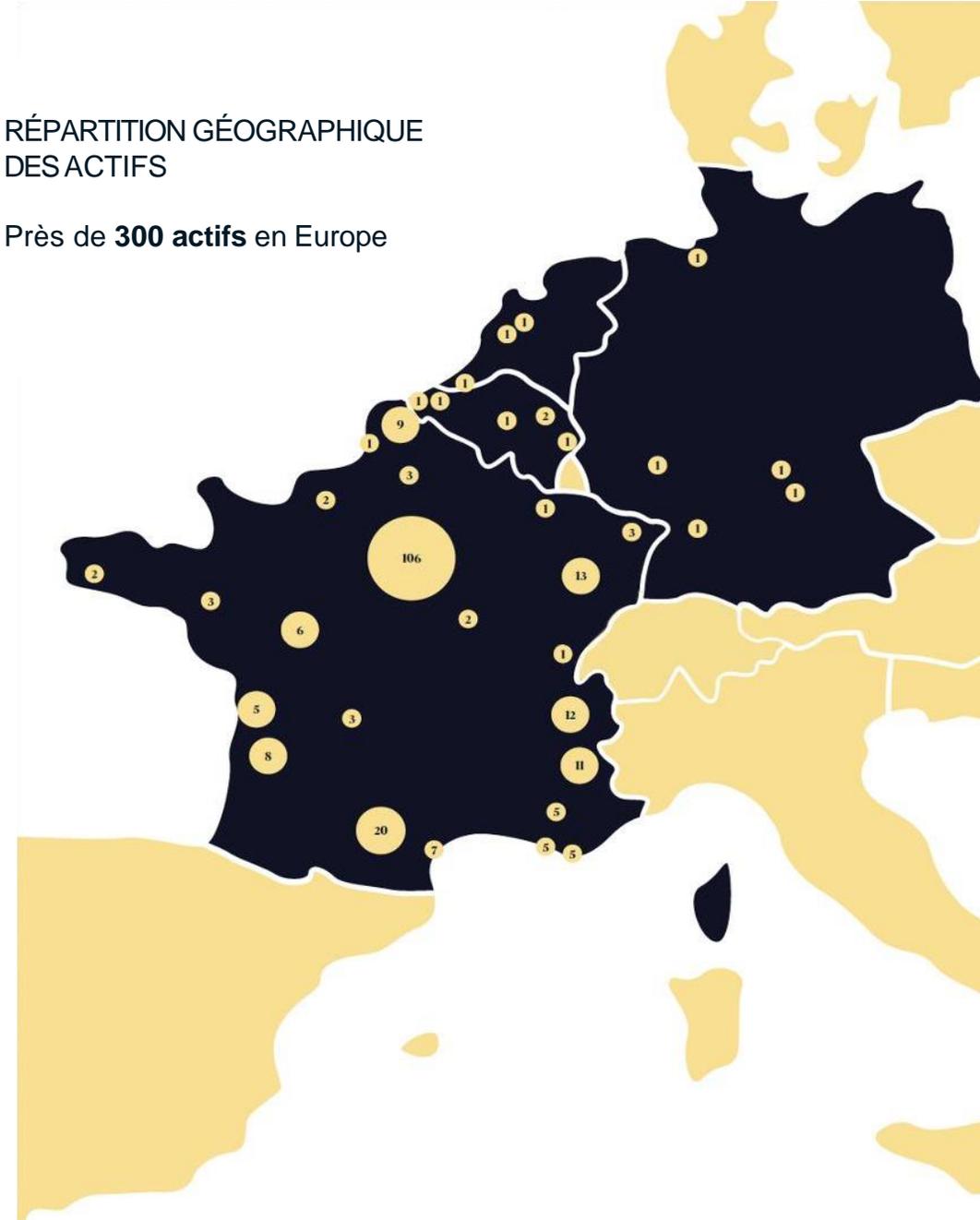
~300 M€
INVESTIS DANS DES OPÉRATIONS MURS ET FONDS

>10 ans
DURÉE MOYENNE DES BAUX

+50
EXPERTS DE L'IMMOBILIER ET DU PRIVATE EQUITY

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS

Près de **300 actifs** en Europe





Une équipe experte et investie à vos côtés

Pascal Savary

Président

40 ans d'expérience dans
l'investissement
et le tourisme

Grégory Soppelsa

Directeur général

25 ans d'expérience
dans l'investissement
et l'immobilier

Martin Jacquesson

Directeur général adjoint

22 ans d'expérience dans
l'investissement, le
conseil et l'immobilier

Pauline Cornu-Thenard

Directrice générale adjointe

22 ans d'expérience dans le conseil,
l'investissement, le juridique
et les risques



Pour vous accompagner dans vos investissements immobilier et de Private Equity

UNE EXPERTISE POINTUE SUR LE MARCHÉ

- Une compréhension unique du marché et des enjeux de l'industrie du tourisme pour accompagner la transformation de ce secteur
- Une grande expérience acquise à travers la connaissance fine du client et des nouveaux usages,
- Une parfaite maîtrise de toute la chaîne de valeur dans les secteurs investis, et une maîtrise du risque associé

DES ÉQUIPES EXPERTES & ENGAGÉES

- Une équipe experte et motivée dans l'accompagnement global de vos projets, en prise avec les défis de demain et qui allient rigueur, transparence et agilité
- Un engagement incarné dans des investissements durables et responsables, pour la société, les territoires et l'économie

DES SOLUTIONS DURABLES & DES RÉSULTATS PERFORMANTS

- Des résultats probants : plus de 4 milliards d'actifs gérés, 300 actifs sous gestion...
- Des solutions durables offrant un vrai équilibre risque/rendement et une faible volatilité,
- Des opérateurs impactants déjà accompagnés (Groupe PVCP, Mama Shelter, Le Club Med, Groupe Accor...)

Atream, un acteur de référence dans l'investissement touristique

Une expertise dans le montage d'opérations complexes

Un savoir-faire unique

Des partenariats historiques

DES EXPLOITANTS DE 1^{er} PLAN

DES REALISATIONS EMBLEMATIQUES AVEC DES EXPLOITANTS DE 1^{er} PLAN

**MAMA
SHELTER**

Développement en Club deal des Mama Shelter de Lille (Murs et fonds) et de Paris La Défense (Murs)

~100 M€



Constitution de tours de table dédiés à l'acquisition des murs de 3 Center Parcs en Belgique et aux Pays-Bas.

~300 M€

Club Med

Acquisition des murs du Club Med des Arcs Panorama.

~110 M€

Groupe
Pierre & Vacances
CenterParcs

Restructuration du Groupe PVCP aux côtés d'Alcentra et Fidera (Private Equity)

~200 M€

A large, dark blue, stylized number '2' is positioned on the left side of the page. The background features abstract, organic shapes in shades of gold and white.

Nos engagements RSE/ESG

Des engagements structurants qui illustrent notre démarche RSE



Pauline Cornu-Thenard
Directrice générale adjointe

« La taille intermédiaire d'Atream nous permet d'être très flexible. Les atouts de l'entreprise sont sans nul doute sa capacité à innover, ses projets, et bien sûr, la richesse de ses équipes ! »

Une stratégie engagée pour un investissement vertueux



Améliorer

la performance énergétique et réduire les émissions de GES



Promouvoir

la labellisation environnementale



Améliorer

le confort des clients des salariés



Impliquer

le locataire exploitant

Les principaux objectifs de notre stratégie RSE

01 : MAITRISE DES RISQUES EXTRA-FINANCIERS

Identifier et, le cas échéant, minimiser les risques liés à chaque projet pouvant se traduire en un risque opérationnel, réputationnel ou autre qui à terme se transformerait en un risque financier impactant la création de valeur pour les investisseurs. Notre politique d'engagement vise en partie à influencer les partenaires sur la prise en compte des critères ESG et à leur indiquer les points clés d'amélioration.

02 : INVESTIR DANS DES ACTIFS RESPONSABLES

Identifier les projets ayant les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance en leur apportant des capitaux afin d'inciter les acteurs de ces projets à améliorer leurs pratiques et attirer ainsi davantage d'investisseurs.

03 : OFFRIR DES SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Proposer des solutions d'investissement responsable en phase avec la demande croissante des investisseurs et participer à l'amélioration des pratiques des secteurs du tourisme, de l'hôtellerie et du tertiaire notamment au regard du financement de la transition énergétique.

NOTRE RAISON D'ETRE

Forts de notre vision entrepreneuriale et de notre savoir-faire de la transformation de l'Hospitality, nous nous engageons auprès de toutes nos parties prenantes à construire et accompagner des projets impactants et durables au service notamment de l'industrie touristique.



Pascal Savary
Président d'Aream

« Nous avons, en tant qu'investisseurs, le rôle crucial d'améliorer la performance extra-financière de nos actifs, tout en favorisant l'essor de l'économie réelle. Nous sommes plus que jamais convaincus que l'investissement immobilier touristique est un levier essentiel de développement social et économique des territoires dans le respect de l'environnement. »

A large, dark blue, stylized number '3' is positioned on the left side of the slide. The background is a gradient of yellow and orange, with a white curved shape on the right side.

Notre conviction sur l'industrie du tourisme

Nous avons la conviction que le tourisme est une industrie stratégique pour l'Europe

En tant qu'acteur historique de ce marché, nous observons qu'il connaît une ***phase de transformation accélérée***.

Pour répondre à l'émergence des nouveaux usages et rester pertinents, nous pensons que les opérateurs de toutes les formes d'hospitalité doivent ***challenger leurs modèles, se réinventer et innover à travers des concepts inédits, à forte dimension servicielle***.

C'est cette même capacité d'écoute et de compréhension des nouveaux enjeux que nous mettons au service de nos clients, ***pour construire avec eux le monde de demain***.



Le tourisme, levier essentiel de croissance

FRANCE

1^{ère}

DESTINATION TOURISTIQUE
MONDIALE

12 %

DES EMPLOIS
SOIT + DE 2,5 M D'EMPLOIS

12 %

DU PIB FRANÇAIS
SOIT 240 MDS € DE CA

57 Mds€

GÉNÉRÉS PAR LES TOURISTES
ÉTRANGERS

Ruissellement

SUR LESTERRITOIRES

EUROPE

1^{er}

MARCHÉ MONDIAL DU TOURISME

~10 %

DU PIB EUROPÉEN
SOIT + DE 1 400 MDS€



**Un secteur créateur de valeur
et générateur d'emplois :**

contribution l'emploi local, effets
« ruissellement » importants sur
les acteurs économiques locaux...



**Un investissement offrant un
rendement sur le long terme :**

immobilier avec des baux longs
adossés à une industrie stratégique
en croissance structurelle

Source : Chiffres - Atout France.

Le tourisme, levier essentiel de croissance

UNE INDUSTRIE RESILIENTE...

+10 %

DE CHIFFRE D'AFFAIRES VS. 2019

› La tendance

SE CONFIRME POUR 2024

...ET EN PLEINE TRANSFORMATION

Digitalisation

MAITRISE DE LA DISTRIBUTION
POUR LES OPÉRATEURS ET CRÉATION
DE PARCOURS CLIENT DIGITALISÉ

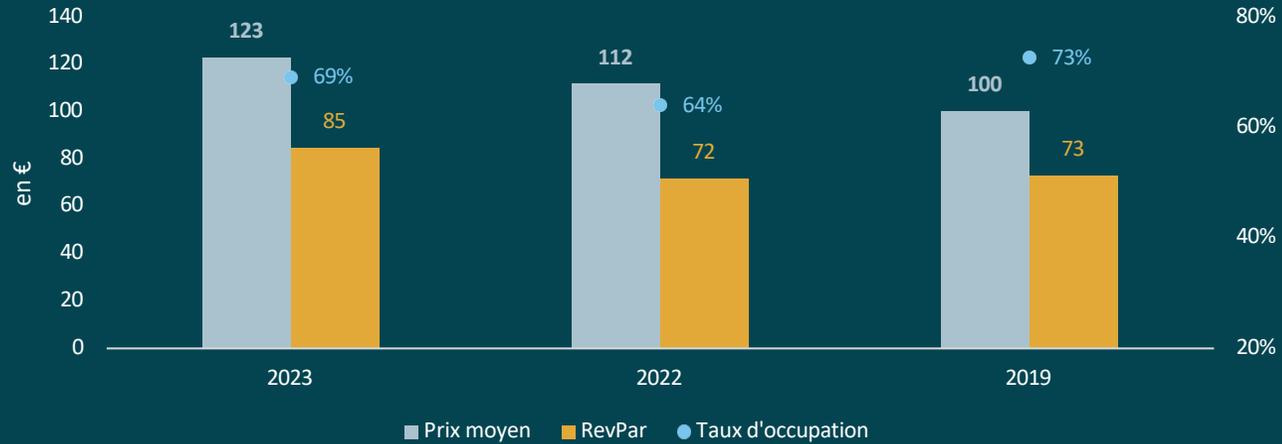
ESG

VERS UN TOURISME PLUS RESPECTUEUX
DE L'ENVIRONNEMENT, PLUS SOCIAL
ET PLUS RESPONSABLE

Source : Chiffres - Atout France.

2023 une année record pour l'industrie du tourisme en France et en Europe

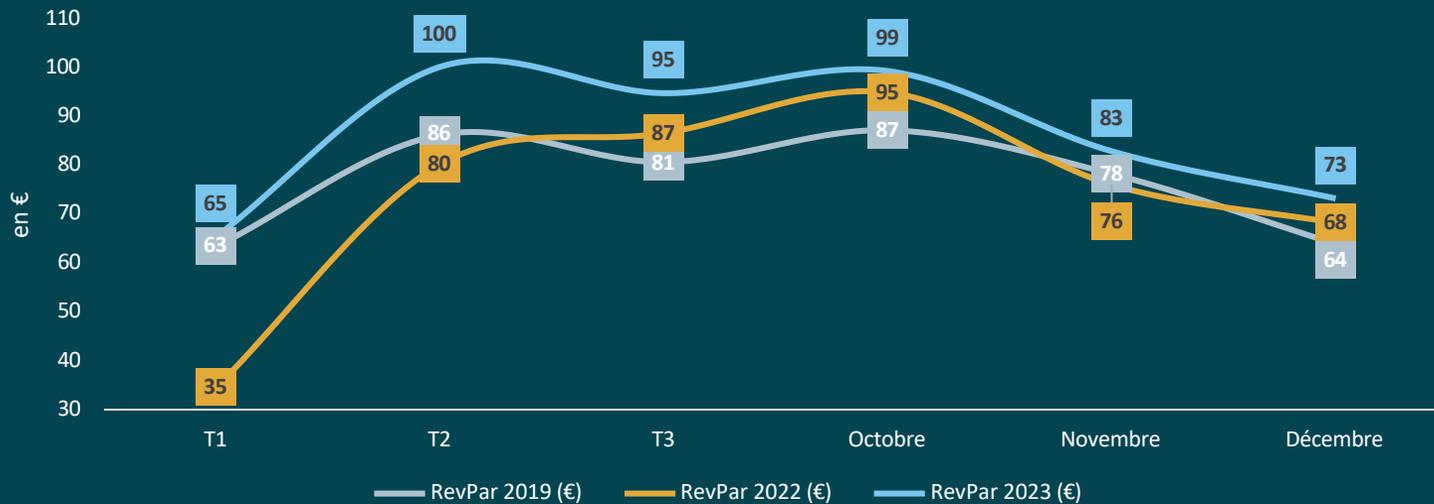
Performances Global Europe YTD 12.2023



Les performances significatives en Europe du YTD 12.2023

1. **Le taux d'occupation** se rapproche de celui de 2019
2. **Un prix moyen en forte hausse +23% vs 2019.** Les baux commerciaux répliquent une indexation corrélée à l'inflation.
3. **Le RevPar** augmente de +16% vs 2019,** qui est principalement tiré par la hausse des prix.

Performances hôtelières « Pays SCPI AH » - RevPar** 12 mois- 2019,2022,2023



Une industrie qui a su accompagner l'inflation en 2022 et 2023



*source MKG Consulting décembre 2023

** Revenu par chambre disponible

Bilan 2023 de l'industrie du Tourisme en Europe*

Les vecteurs de performance en Europe

Retour de la clientèle moyenne et long-courrier

Un dollar fort
+52% USA vs 2019

Les marchés émetteurs (Asie) en forte progression
+70% Japon et +30% Chine vs 2022



Effet Coupe du Monde de Rugby

Arrivées Internationales +19% vs 2022
2,4 M de spectateurs



Record de recettes internationales en France

+12% vs 2022 (63,5 Mds €)



Malgré un contexte difficile

Géopolitique et Social

Guerre en Ukraine et les mouvements sociaux

Economique

L'inflation impacte le coût des hôteliers
ainsi que le budget des ménages

*Source : Chiffres - Atout France. Note de conjoncture mars 2024

Perspectives 2024 de l'industrie du Tourisme

Saison d'hiver 2024* en France

- ✓ **+3,1 pts de fréquentation en montagne** vs 2022
- ✓ Station de ski à **+ de 1 500m d'altitude** (+3 pts vs 2022) (opinion Way)
- ✓ **+4% le trafic aérien** international en progression vs janvier 2023

02.24 vs 02.23	Taux d'occupation	Prix moyen	RevPAR ⁽¹⁾
France	-0,9 pts	+2,2%	+0,6%
Europe	+1pts	+1,8%	+3,5%

Les grands évènements sportifs en Europe

Les JO 2024 - France

- ✓ Cérémonie d'ouverture **1 Mds** de téléspectateurs
- ✓ Pendant les jeux **4 Mds** de téléspectateurs
- ✓ Touristes ~ **16 M** cumulés pendant les JO 2024

L'EURO 2024 - Allemagne

- ✓ **2,7 M** de billets

L'AMERICA'S CUP - Espagne

Projections 2024 par les professionnels du Tourisme***

- ✓ 67% s'attendent à des **perspectives meilleures ou bien meilleures** en 2024 VS 2023
- ✓ 28% perspectives comparables à 2023
- ✓ 6% pire que 2023

Les principales considérations***

- ✓ **Réouverture de marchés émetteurs (Asie)**
- ✓ **Un \$ fort** en faveur des USA
- ✓ **Recherche de plus en plus d'un bon rapport qualité-prix**
- ✓ Le choix du consommateur se tourne vers **des pratiques durables du tourisme**

*source Atout France, note de conjoncture mars 2024 et MKG Destination février 2024

**source Forwardkeys pour Atout France

*** unwto Le tourisme international atteindra en 2024 les niveaux d'avant la pandémie 01/24

(1) Revenu par chambre disponible

4

**La SCPI
Atream Hôtels**

Nos fonds grand public

SCPI ATREAM HÔTELS

- 1^{ère} scpi dédiée au secteur de l'hôtellerie créée en 2016
- Investissement en France et en zone euro dans des actifs économiques ou milieu de gamme (3-4*) auprès de preneurs de 1^{er} plan
- Labellisée ISR immobilier depuis 2021
- 19 actifs et 1 participation
- Une capitalisation de 276 M€ et une durée résiduelle moyenne ferme des baux de 14,1 ans
- Taux de distribution 2023 : 5,30 %



SCPI ATREAM EURO HOSPITALITY

- 1^{ère} SCI permettant d'investir indirectement dans l'immobilier touristique en Europe
- Accessible en unité de compte via des contrats d'assurance-vie de capitalisation et PER
- Investissement en France et en zone euro dans des murs d'hôtels et de résidence de tourisme auprès de preneurs de 1^{er} plan
- Principalement au travers de club deals et fonds immobiliers majoritairement gérés par Atream
- Labellisée ISR immobilier depuis 2023
- Actif net: 35 437 177€ (28/12/2023)
- Performance 2023 : 3,52 %*



Les performances passées ne préjugent pas de performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Tout type d'investissement en SCPI ou SCI comporte des risques notamment de perte en capital, de liquidité et de marché. Une information sur l'historique de performance est disponible en annexe.

*Performances Parts C.

Bilan 2023 de la SCPI Aream Hôtels

DISTRIBUTION & PERFORMANCE 2023



MAINTIEN DU PRIX DE LA PART

1 000 €

+4,8%⁽¹⁾

valeur de reconstitution vs Prix de part

Au 31.12.23

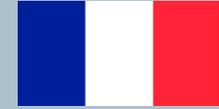


DISTRIBUTION & PERFORMANCE 2023



5,30%⁽²⁾

dont 0,26 % lié à une
distribution de plus-value
Taux de distribution 2023
annualisé



29%



71%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*Rappel de l'historique des taux
de distribution de la SCPI

Aream Hôtels :

2022 : 5,05 % - 2021 : 2,64 % -

2020 : 2,80 % - 2019 : 5,17 % -

2018 : 4,71 % - 2017 : 4,80 %



14,1 ans⁽³⁾

durée résiduelle moyenne
ferme des baux

CESSION D'UN ACTIF

MERCURE
HOTELS



Mercure
Niort

COLLECTE 2023



+30%

collecte 2023 vs 2022



0 parts

en attente de retrait

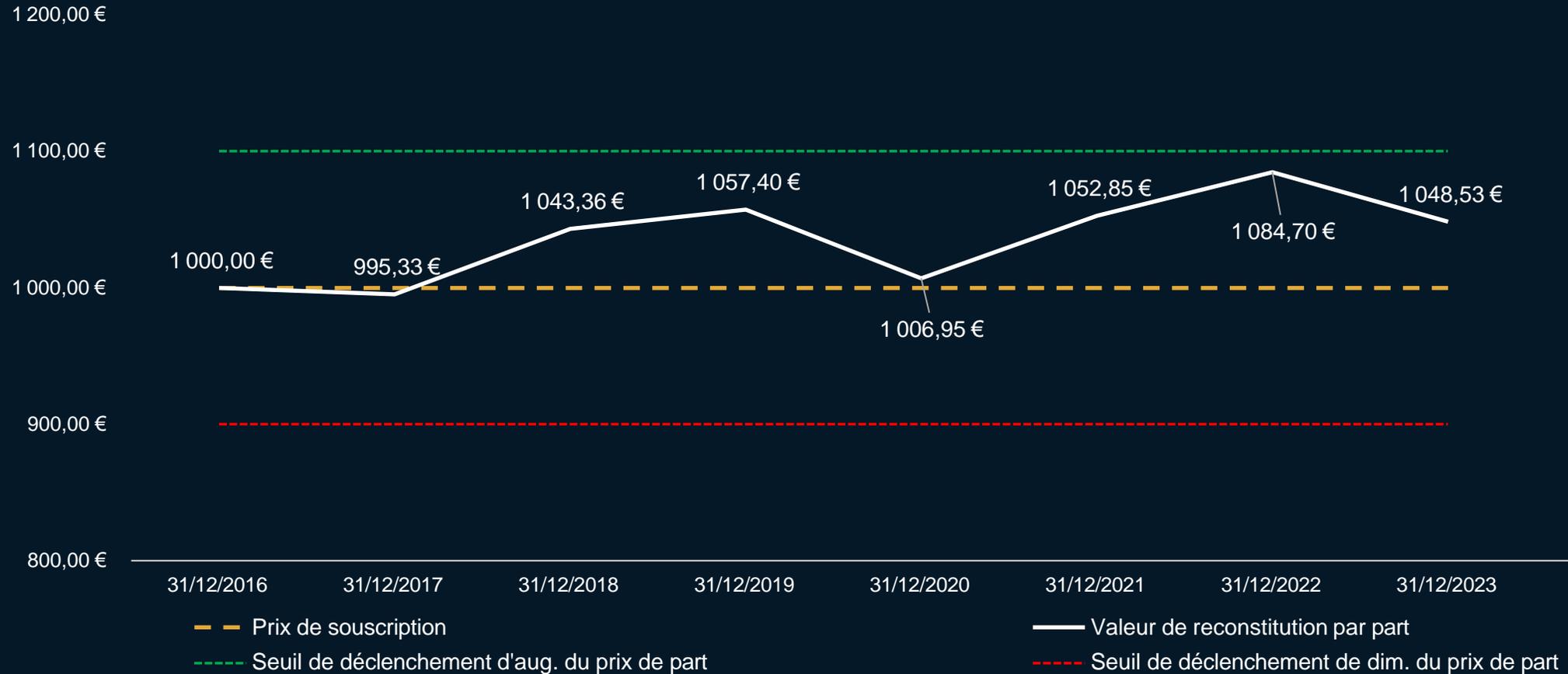
1. Valeurs au 31/12/2023, en attente de validation des comptes et d'approbation lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2024

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).

La SCPI Atream Hôtels

Evolution de la valeur de reconstitution depuis l'origine



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Chiffres Clés au 31.12.2023 de la SCPI Atream Hôtels

PATRIMOINE



19
actifs



2 169
chambres



1
participation
(De Eemhof Invest)



14,1 ans⁽¹⁾
durée résiduelle moyenne
ferme des baux

DONNÉES FINANCIÈRES



1 000 €
de prix de souscription



276 312 700 €
de capitalisation



21,32%⁽²⁾
Ratio d'endettement



3 mois
Délai de jouissance

SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation physique
4T 2023



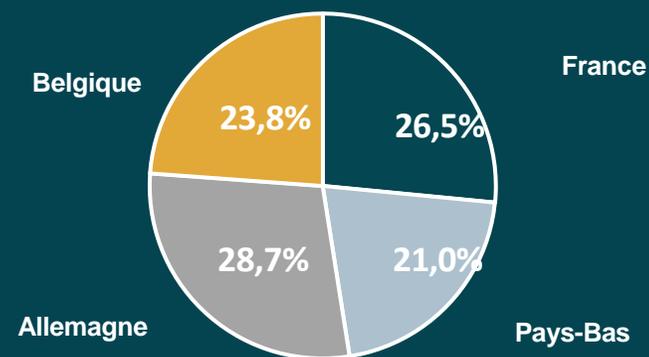
■ Taux d'occupation physique
■ Taux de vacance

Taux d'occupation financier⁽³⁾
4T 2023



■ Taux d'occupation financier
■ Locaux occupés dont le loyer
facturable est sous franchise

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE⁽⁴⁾



1. 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).
2. 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 %.
3. 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. Valeurs au 04/01/2024. A noter qu'au 31/12/2023 le taux de recouvrement de la SCPI Atream Hôtels était de 99 % du fait (i) de la régularisation incomplète du loyer de Park Inn by Radisson Nuremberg et (ii) du loyer T4 2023 à terme échu du Nemea Levallois-Perret en recouvrement.
4. Les répartitions ci-dessus sont exprimées en pourcentage de la valeur hors droits d'acquisition, et incluent la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).

Une stratégie claire et résiliente

Investir dans des murs d'hôtels et de résidences de tourisme en Europe

Zone urbaine et en régions



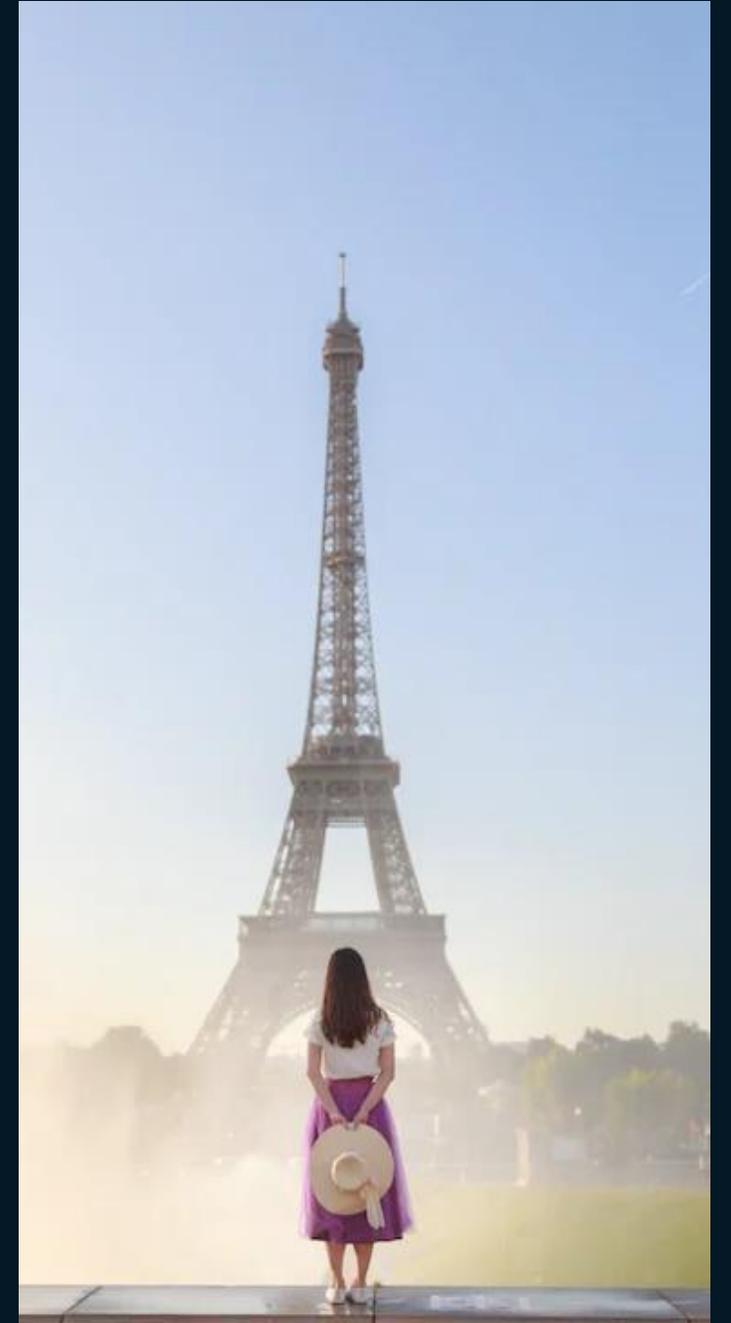
Positionnement économique et milieu de gamme



Pays de la zone Euro



Des enseignes internationales



La SCPI Atream Hôtels

Un patrimoine diversifié



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

19 actifs et 1 participation – 2169 chambres – 12 enseignes de renommée internationale

Perspectives 2024 de la SCPI Aream Hôtels

Objectif de collecte
2024

X2



CIBLES :



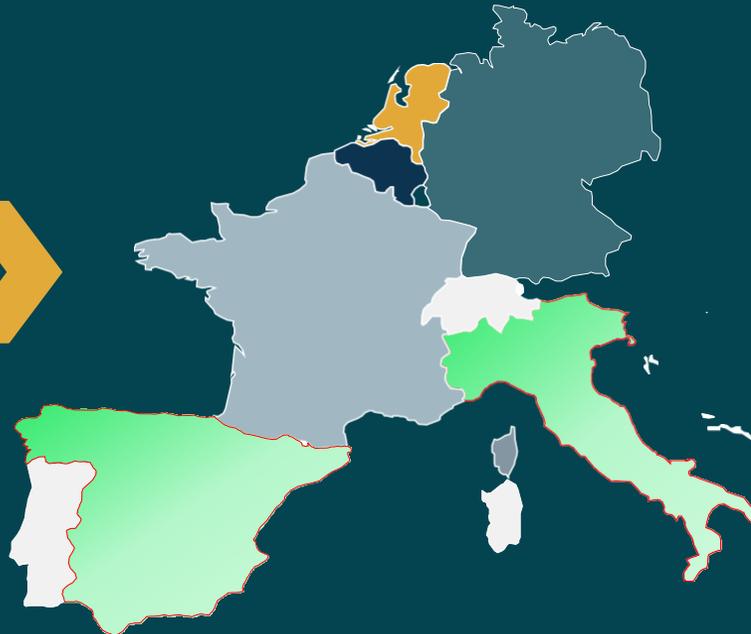
60 M€

Pipeline
d'investissement



4 actifs dont 1 début 2T 2024 pour 15 M€

Ouverture
à deux marchés



Ambition 2024*



Dans la
continuité
de 2023

Performance 2023 : 5,30%
(dont 0,26 % lié à une distribution de plus-value)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*ne peut être considéré comme un engagement d'Aream

La SCPI Atream Hôtels

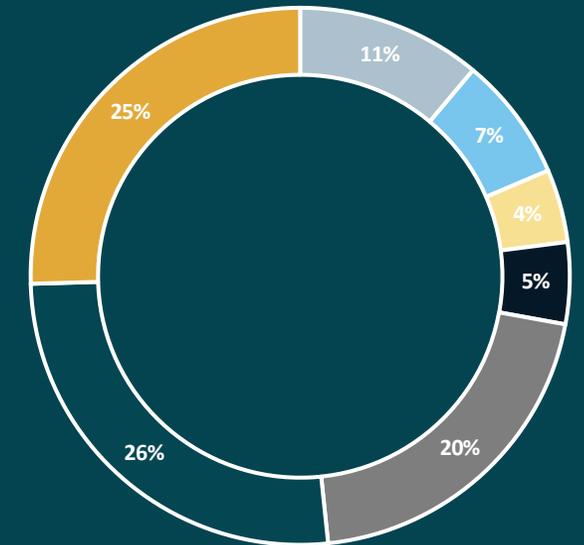
La SCPI Européenne, un levier fiscal

Un couple marié avec 2 enfants :

- Salaires 150 000 €
- Revenus fonciers SCPI AH 5 000 €
- TMI 30 %
- TEI 15,87%
- PS 17,20%

- Pays-Bas (revenus fonciers)
- Pays-Bas (produits financiers)
- France (revenus financiers)
- France (plus value)
- France (revenus fonciers)
- Belgique (revenus fonciers)
- Allemagne (revenus fonciers)

Répartition par pays des revenus de la SCPI Atream Hôtels en 2023



Taux de distribution (impôt étranger réintégré) 2023	5,30%
Taux de distribution (impôt étranger retraité) 2023	4,89%
Taux de distribution net (de l'exemple cité)	3,85%
Equivalent en rendement brut pour une SCPI 100% française (pour l'exemple cité)	7,29%

Simulation de l'équivalent en rendement brut* pour une SCPI 100% française**, permettant d'atteindre le rendement net*** de la SCPI Aream Hôtels pour l'année 2023

Réalisée en collaboration avec les équipes de CMS Francis Lefebvre

Sur 2023, le taux de distribution* de la période est de 5,30 %, soit une distribution annuelle de 52,99€/part (brute de l'impôt étranger) et 48,93€/part (nette de l'impôt étranger)

Simulation de rendement pour un foyer fiscal avec un TEI à 15,87 %

Exemple d'un foyer fiscal composé d'un couple avec deux enfants à charge passible de la tranche marginale à l'IR de 30 % et d'un TEI de 15,84 %

Salaires nets imposables du foyer	150 000,00
Revenus SCPI Aream Hôtels	5 000,00
• de source française	1.613
• de source allemande ¹	1.237
• de source néerlandaise ¹	870
• de source belge ¹	1.280
Impôt sur le revenu (1)	24.601
Total des revenus (2)	155 000
Taux effectif d'imposition IR (1) / (2)	15,87%

¹ après déduction de l'impôt étranger

	Origine des dividendes								Total
	France			Etranger					
	Revenu foncier	PV immo.	Revenu financier	Belgique	Allemagne	Pays-Bas			
					Revenu foncier	Revenu financier			
Dividende brut de fiscalité française (1)	10,85	2,60	2,33	12,53	12,11	5,14	3,37	48,93	
Impôt sur le revenu	barème -3,26	19%	PFU -0,30	exonéré	barème -4,05	exonéré	PFU -0,51	-8,11	
Prélèvements sociaux	17,20%	-1,87	17,20%	-17,20%	-0,40	exonéré	exonéré	17,20%	-0,68
Impact revenus exo.	n/a	n/a	n/a	11,96%	-1,50	n/a	11,96%	-0,62	n/a
Crédit d'impôt étr.	n/a	n/a	n/a	n/a	TEI (15,87%)	2,14	n/a	RAS (15%)	0,59
Fiscalité française (2)	-5,12	0,00	-0,70	-1,50	-1,91	-0,62	-0,59	-10,44	
Dividende net de fiscalité française (3) = (1 - 2)									38,49
Prix moyen de la part (4)									1.000
Rendement net de fiscalité française (3) / (4)									3,85 %
Rendement net de fiscalité pour la SCPI ATREAM HOTELS									3,85 %
Equivalent en rendement brut pour une SCPI 100% française									7,29 %

* 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 1er janvier de l'année n.

** L'intégralité des revenus tirés par la SCPI sont des revenus fonciers de source française

***Egal au dividende brut, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), diminué de l'impôt sur les revenus et des prélèvements sociaux dus par l'investisseur, divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n

Simulation de l'équivalent en rendement brut* pour une SCPI 100% française**, permettant d'atteindre le rendement net*** de la SCPI Atream Hôtels pour l'année 2023

Remarques et hypothèses retenues pour établir la simulation de rendement

- a) Les données figurant dans ce document ont une valeur indicative et ne sauraient être assimilées à un conseil fiscal. Il appartient à chaque investisseur concerné de vérifier sa situation avec son propre conseil. Les éléments de fiscalité sont ceux en vigueur à la date à laquelle le présent document est établi.
- b) Les investisseurs de la SCPI sont des personnes physiques agissant dans le cadre de leur patrimoine privé qui résident fiscalement en France.
- c) Le dividende brut distribué par la SCPI :
 - correspond au montant avant fiscalité française mais après fiscalité étrangère ;
 - est réputé, pour sa fraction effectivement soumise à l'impôt en France, correspondre exactement au montant du revenu fiscal à retenir chez l'associé personne physique ;
 - provient intégralement des revenus locatifs de la SCPI et relève fiscalement de la catégorie des revenus fonciers, à la seule exception (i) des revenus financiers de source française (intérêts) résultant des placements de la SCPI qui sont soumis à la « flat tax » de 30 % et (ii) des dividendes provenant de sa filiale néerlandaise :
 - o qui sont considérés comme relevant fiscalement de la catégorie des dividendes ouvrant droit en France à un crédit d'impôt égal à l'impôt néerlandais en application de la convention fiscale franco-néerlandaise ;
 - o dont le crédit d'impôt conventionnel est considéré comme imputable sur l'impôt sur le revenu (IR) et, pour le surplus, sur les prélèvements sociaux (permettant ainsi en pratique une imputation intégrale du crédit d'impôt de 15 % sur la « flat tax » de 30 %).
- d) Les revenus fonciers perçus par les investisseurs sont considérés comme relevant de la tranche marginale d'IR applicable au foyer fiscal.
- e) L'IR et le crédit d'impôt sur les revenus fonciers de source allemande sont calculés sur la base du revenu brut de l'impôt allemand (i.e. avant déduction de l'impôt allemand). Ces revenus sont considérés comme étant en pratique exonérés de prélèvements sociaux dès lors qu'ils ouvrent droit à un crédit d'impôt égal au montant des prélèvements sociaux dont le taux est proportionnel et non progressif.
- f) Le taux effectif d'imposition correspond à celui d'un couple avec 2 enfants ayant perçu 150.000 € de salaires nets imposables et 5.000 € de revenus fonciers se répartissant entre 1.613 € de source française (dont 238 € d'intérêts et 266 € de plus-value immobilière), 1.237 € de source allemande, 870 € de source néerlandaise (dont 344 € de dividendes de la filiale néerlandaise) et 1.280 € de source belge, les montants de revenus étrangers étant nets de l'impôt étranger.
- g) Les revenus fonciers de source belge et néerlandaise sont exonérés d'impôt sur le revenu. Ils sont toutefois pris en compte pour la détermination du taux effectif d'imposition applicable aux autres revenus imposables perçus par le foyer. Même si l'impact fiscal en résultant ne concerne que ces autres revenus, il est considéré dans la présente simulation comme étant rattaché aux revenus étrangers exonérés.
- h) La CSG déductible des revenus perçus l'année de son paiement n'est pas prise en compte.
- i) Il est considéré que la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus n'est pas applicable aux profils d'investisseurs envisagés.

En synthèse, à retenir



- Signatures de **baux fermes de très longue durée** avec des **exploitants de 1^{er} plan**.
- Un taux de distribution de **5,30% en 2023** dont **71%** des revenus proviennent de sources étrangères → **un vrai levier fiscal pour l'investisseur**
- Une SCPI **diversifiée** en termes de typologie d'actifs, géographie et thématiques
- **Indexation** des loyers **sur l'inflation**
- Une SCPI **labellisée ISR** depuis 2021