

SCPI Aream Hôtels

1^{ère} SCPI dédiée à l'immobilier hôtelier en Zone Euro



SCPI ATREAM HÔTELS

INVESTISSEMENT IMMOBILIER HÔTELIER



Depuis la création d'ATREAM en 2008, nous sommes convaincus de l'opportunité d'investir dans l'immobilier hôtelier.

La conjoncture économique du marché de l'hôtellerie en Europe et la consolidation de ses principaux acteurs nous confortent dans cette analyse.

En créant la SCPI Aream Hôtels, nous offrons pour la première fois aux particuliers une solution collective purement immobilière pour investir dans le secteur de l'hôtellerie.

*Pascal Savary, Grégory Soppelsa
Président et Directeur Général
d'ATREAM.*



- Aream Hôtels est une SCPI à capital variable, gérée par Aream, société de gestion de portefeuille ;
- son objectif vise la constitution et la gestion sur le long terme d'un patrimoine immobilier locatif dans le secteur hôtelier ;
- la société de gestion définit comme immobilier hôtelier : tout établissement commercial d'hébergement fournissant des services hôteliers ou para-hôteliers.
Aream Hôtels aura vocation à investir à hauteur de 70% au moins dans des hôtels, et jusqu'à 30% dans des résidences de tourisme et d'affaires, ainsi que des résidences de services étudiantes et seniors non médicalisées.

➤ *Les caractéristiques détaillées et les risques associés concernant la SCPI Aream Hôtels figurent dans les documents réglementaires qui vous ont été remis : note d'information, statuts, dernier bulletin trimestriel et dernier rapport annuel. Il vous est conseillé de lire ces documents avant toute décision d'investissement.*

➤ *Durée de placement recommandée : 10 ans.*

AVERTISSEMENT

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

- **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 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, 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 de l'investisseur est attirée sur le fait que l'absence de garantie de revenus et de capital sur 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 le remboursement du crédit.

La note d'information de la SCPI Aream Hôtels a reçu le visa AMF : SCPI n°16-27 en date du 23 septembre 2016. Elle est disponible gratuitement sur simple demande auprès de la Société de gestion ou ses distributeurs habilités.

Une notice a été publiée au BALO n°118 en date du 30 septembre 2016.



TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

- Risque de perte en capital
- Risque de marché
- Risque de liquidité
- Risque lié à l'effet de levier

SCPI ATREAM HÔTELS

SOURCE DE DIVERSIFICATION PATRIMONIALE

LA SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont des fonds immobiliers collectifs non cotés investis 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, en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une liquidité réduite :

- 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 ;
- de percevoir un complément potentiel de revenus ;
- d'investir sur un placement bénéficiant d'une approche de diversification des risques immobiliers.

➤ **La durée de placement recommandée est de 10 ans. La SCPI supporte des frais liés à la gestion du placement et du patrimoine immobilier.**

OBJECTIF DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

- Stratégie immobilière dédiée uniquement aux établissements d'accueil et d'hébergement touristiques, d'affaires et de services ;
- recherche de loyers stables et d'une valorisation à long terme des actifs.

CHIFFRES CLÉS DU TOURISME DE MONTAGNE (2017)

- 30,7 millions de nuitées en 2017;
- 1,4 millions d'euros de chiffre d'affaire pour les exploitants des domaines skiables;
- 10 millions de touristes en hiver;

Source : Rapport 2017, Domaines skiables de France.

POURQUOI CHOISIR LA SCPI ATREAM HÔTELS ?

Investir dans l'immobilier est un moyen de diversifier vos placements. Toutefois, votre épargne ne doit pas être totalement investie sur ce marché. Il représente un risque de perte en capital.

1

Source de diversification immobilière et patrimoniale

Une thématique immobilière nouvelle dans l'univers des SCPI.

Une typologie d'actifs différente de celle des bureaux et des commerces.

2

Investissements France - Zone euro

Une exposition à des cycles économiques et des marchés « hôteliers » différents.

La recherche de mutualisation à long terme des risques immobiliers.

3

Pérennité des loyers

Des locataires-exploitants avec des durées longues d'engagement.

Un taux d'occupation et une stabilité locative potentiellement élevés.

4

Gérant, spécialiste de l'investissement hôtelier*

Une partie de son management issue de l'hôtellerie.

814 M€ en actifs hôteliers au 1^{er} janvier 2017, répartis sur 120 hôtels et résidences hôtelières*.

*Source : Aream.

Atream Hôtels est une SCPI à capital variable, accessible à partir de 5 000 euros, soit 5 parts de 1 000 euros.

Comme toute SCPI, Atream Hôtels comporte un ensemble de risques.



TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

- Risque de perte en capital
- Risque de marché
- Risque de liquidité
- Risque lié à l'effet de levier

SCPI ATREAM HÔTELS

OPTEZ POUR SA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT



AXES ET CIBLES D'INVESTISSEMENT PRIVILEGES

- Une répartition géographique France et pays de la zone euro ;
- des actifs bien positionnés dans des zones à forte fréquentation touristique de loisirs et / ou d'affaires ;
- des enseignes solides et des exploitants-locataires, sélectionnés pour leur savoir-faire hôtelier ;
- des établissements déjà exploités délivrant des loyers immédiats ;
- des axes de diversification multiples pour mutualiser les risques immobiliers de la SCPI ;
- des partenariats durables avec les exploitants-locataires de la SCPI.

ZONES D'INVESTISSEMENT : FRANCE ET ZONE EURO

Le marché français est une zone privilégiée d'investissement pour la SCPI. Aream Hôtels fait aussi le choix de se 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 matures et des marchés en croissance.

3 marchés privilégiés pour ses premiers investissements : la France, l'Allemagne et les Pays-Bas.

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 des performances hôtelières (2009-2017)*.

Opportunités d'investissement sur le segment moyen de gamme.

* Sources : Eurostat, Organisation Mondiale du Tourisme (OMT), MKG Hospitality Report 2017, Aream. Les performances passées ne peuvent préjuger des performances futures.

STRUCTURES D'HÉBERGEMENT ET LOCATAIRES

- Aream Hôtels investit dans des structures d'hébergement touristiques, d'affaires et de services.
- **Les biens immobiliers, autres que ceux à usage d'hôtels, peuvent représenter jusqu'à 30% de son patrimoine : « appart-hôtels », résidences de tourisme, d'affaires, étudiantes ou seniors non médicalisées.**
- Elle privilégie une diversité d'enseignes et des locataires-exploitants appartenant à des groupes hôteliers ou d'exploitants différents.

➤ **Dans le cadre de la mise en place de la stratégie d'investissement, la SCPI Aream Hôtels pourra recourir à l'emprunt bancaire pour financer l'acquisition d'actifs immobiliers dans une limite de 40% de la valeur de son 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.**



TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

- Risque de perte en capital
- Risque de marché
- Risque de liquidité
- Risque lié à l'effet de levier

DEVENIR ASSOCIÉ DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

Souscrire à la SCPI Aream Hôtels

- 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.

La revente des parts de SCPI

- 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.

La fiscalité des revenus distribués et des plus-values

- 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%.

Principe général d'imposition des revenus de source étrangère

- 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.

➤ *Pour plus d'informations sur la fiscalité applicable à votre investissement, se reporter à la note d'information. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Les dispositions fiscales sont susceptibles d'évoluer.*

Principales caractéristiques au 01/01/2018

| | |
|--|---|
| Forme juridique | Société Civile de Placement Immobilier à capital variable |
| Société de gestion | Aream |
| Ouverture à la souscription | 11/10/2016 |
| Durée de placement recommandée | 10 ans |
| Prix de souscription d'une part | 1 000 € |
| Minimum de souscription | 5 parts, soit 5 000 euros pour tout nouvel associé |
| Délai de jouissance | 1 ^{er} jour du 3 ^e mois suivant le mois de souscription |
| Commission de souscription | 10% HT (12% TTC) |
| Commission de gestion | 10% HT (12% TTC) du montant HT des produits locatifs et financiers nets encaissés |
| Commission d'acquisition / cession | (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 La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions. |
| Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux | 3% HT max. (soit 3,60% TTC*) du montant TTC des travaux réalisés |
| Fréquence potentielle de distribution | Trimestrielle |
| Dépositaire | Société Générale |
| Commissaire aux comptes | Mazars |
| Expert immobilier indépendant | BNP Paribas Real Estate Valuation |

*Au taux de TVA de 20% actuellement en vigueur.



TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

- Risque de perte en capital
- Risque de marché
- Risque de liquidité
- Risque lié à l'effet de levier

ATREAM, gérant de la SCPI Atream Hôtels spécialiste du secteur immobilier hôtelier

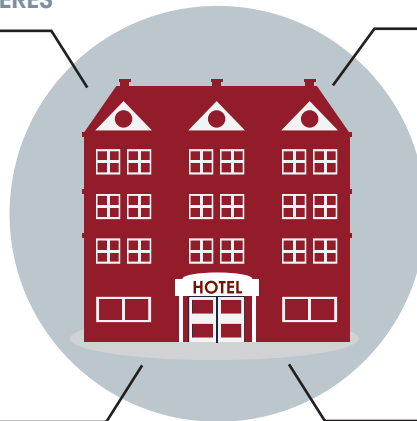
- Depuis 2009, Atream investit gère et conseille des actifs immobiliers hôteliers pour le compte de grands investisseurs ;
- une partie de son management est issue de l'hôtellerie, lui conférant ainsi une connaissance approfondie du secteur, des acteurs-exploitants, des produits (enseignes, catégories) ainsi qu'une réelle capacité d'analyse des comptes d'exploitation des établissements ;
- ses relations historiques avec de grands opérateurs hôteliers, associées à son savoir-faire, lui offrent la capacité de développer des partenariats durables avec des enseignes établies et structurées à l'échelle européenne.

1,5 Milliards € d'actifs immobiliers conseillés et sous gestion au 1^{er} janvier 2018 dont :

120 HÔTELS ET RÉSIDENCES HÔTELIÈRES

814 MILLIONS € en actifs hôteliers

DIVERSIFICATION D'ENSEIGNES
Novotel Suite, Ibis, F1, Mama Shelter,
Center Parcs, Hampton by Hilton...



PLUS DE 11 000 CHAMBRES

PHILOSOPHIE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION

- Travailler dans une logique de partenariat et d'alignement d'intérêts entre investisseurs et exploitants-hôteliers ;
- suivre régulièrement les résultats d'exploitation des actifs hôteliers détenus en portefeuille ;
- visiter les établissements et être force de proposition pour accompagner dans la durée la valorisation des biens ;
- développer des relations privilégiées avec les intervenants du marché pour identifier en amont et partout en Europe de nouvelles opportunités d'investissements immobiliers.



Atream, société de gestion de la SCPI Atream Hôtels

SAS au capital de 250 000 euros, ATREAM est immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 503 740 433.

Créée en 2008 et détenue par ses associés fondateurs, ATREAM est une société de gestion indépendante spécialisée dans la création, la gestion de fonds immobiliers et le conseil en investissement immobilier sur l'ensemble des segments immobiliers. La société de gestion de portefeuille ATREAM a reçu l'agrément de l'AMF n° GP-13000011 du 15 avril 2013. Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.

ATREAM - 153 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris - Tél. : + 33 (0)1 43 59 75 76