



# SCPI Atream Hôtels

## Lettre Atream n°2 « Le choix d’informer »

Paris, le 6 avril 2020

Chers Associés, Chers Partenaires,

Du fait de cette crise sanitaire sans précédent, c’est la première fois que l’industrie Touristique est à l’épicentre du décrochage de l’économie, le plus souvent elle joue un rôle de stabilisation dans un contexte de récession.

L’enjeu européen pour l’industrie du tourisme est de se maintenir à flot pendant cette crise et de profiter pleinement de la reprise à venir.

Nous pensons que cette reprise se fera progressivement d’ici la fin 2021 dans l’attente d’une solution thérapeutique.

Une reprise plus forte, permettra de retrouver l’activité d’avant crise, nous l’espérons dès 2022.

Le tourisme est une industrie stratégique en Europe : avec 750 millions de visiteurs internationaux, l’Europe est le premier marché mondial et génère 10% du PIB et 10% des emplois.

Nous avons confiance dans la croissance durable de ce secteur et sa capacité à redynamiser les territoires et à créer des emplois nouveaux.

*Pascal Savary, Président Atream*



### **Principales mesures gouvernementales européennes liées au Coronavirus**

Depuis le milieu du mois de mars 2020, les gouvernements européens prennent des mesures exceptionnelles pour faire face à l'épidémie de Covid-19 que traverse le monde, mais également pour soutenir les entreprises touchées par cette crise sanitaire.

En France, le Premier Ministre a annoncé le prolongement du confinement général jusqu'au 15 avril 2020 minimum. Par ailleurs, le gouvernement a mis en place un certain nombre de mesures de soutien aux entreprises, permettant notamment des reports de charges sociales et fiscales, des octrois de prêts de trésorerie à 2 mois garantis par la BPI, et surtout des possibilités de demande de report de paiement de loyer.

En Belgique, le gouvernement a annoncé la mise en confinement de l'ensemble de la population le 18 mars 2020. Le 27 mars 2020, il a prolongé les mesures d'urgence jusqu'au 19 avril 2020 avec la possibilité d'une extension jusqu'au 3 mai 2020. Par ailleurs, le gouvernement Flamand a notamment reporté l'imposition sur l'immobilier des entreprises ; le gouvernement Wallon a quant à lui suspendu les modalités de paiement des taxes pendant toute la durée de la crise sanitaire ; des mesures visant à permettre le report de loyers sont également à l'étude.

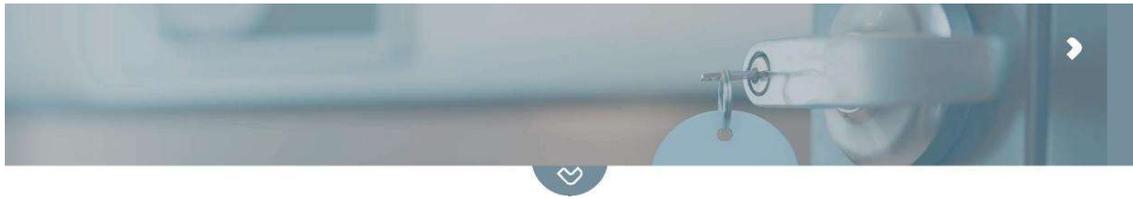
Aux Pays-Bas, le 23 mars 2020, le gouvernement a durci les mesures d'urgence en place en ajoutant l'interdiction de tout rassemblement sans distinction du nombre de personnes jusqu'au 1er juin 2020 ainsi que la fermeture des établissements hébergeant des professions dites de contact jusqu'au 6 avril 2020 minimum. Un système d'indemnisation des entreprises de certains secteurs, notamment de l'industrie hôtelière, est actuellement en cours de discussion au sein du gouvernement néerlandais.

En Allemagne, des mesures de restrictions ont été prises depuis le 22 mars 2020 avec notamment la fermeture des restaurants, bars, cafés, cinémas, théâtres et clubs de sport. Au-delà des mesures fiscales et sociales qui existent dans les autres juridictions, une nouvelle loi, prenant effet le 1<sup>er</sup> avril 2020, interdit toute résiliation de bail résidentiel ou commercial dans le cas d'une absence de paiement des loyers dus entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 juin 2020, si celle-ci est causée par la crise sanitaire actuelle. Les loyers devront être remboursés avec intérêt au plus tard le 30 septembre 2022.

### **Impact du Coronavirus sur le marché hôtelier européen**

La crise sanitaire du Covid-19 affecte désormais tous les marchés et secteurs économiques. Le tourisme, qui avait par le passé prouvé sa résilience face aux dernières crises économiques se trouve aujourd'hui en première ligne et doit faire face à des effets globaux sans précédent.

Les chiffres publiés par STR le 26 mars 2020 confirment l'impact du Covid-19 sur les performances hôtelières des grandes places européennes. Alors que de nombreux hôtels européens ont fermé leurs portes au cours du mois de mars avec peu de visibilité sur leur future réouverture, les taux d'occupation et RevPAR de l'ensemble des pays européens, dont les principaux marchés cibles de la SCPI Aream Hôtels, ont chuté de 80% à 90% sur la semaine du 16 mars 2020 (vs. même semaine en 2019).



### Point sur l'activité de la SCPI Atream Hôtels au 1<sup>er</sup> avril 2020

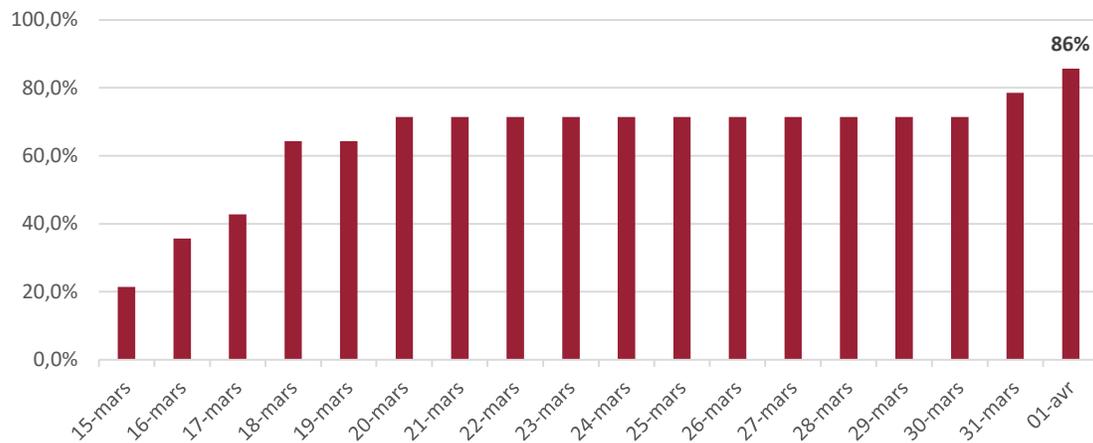
Les annonces et mesures sanitaires adoptées par les différents gouvernements européens dans le cadre de la propagation du Coronavirus se sont traduites par des annulations massives de réservations et une baisse brutale des taux d'occupation des hôtels européens entre février et mars.

Pour faire face, les exploitants ont rapidement pris des mesures visant à réduire l'impact sur leurs résultats économiques et sur les équipes : renforcement des mesures sanitaires pour les clients et le personnel, programme de réduction des coûts, interruption des programmes de rénovation, ajustement des effectifs en fonction de l'activité réelle des établissements et intensification du *room-service* pour remédier à la fermeture des restaurants et salles de petit-déjeuner.

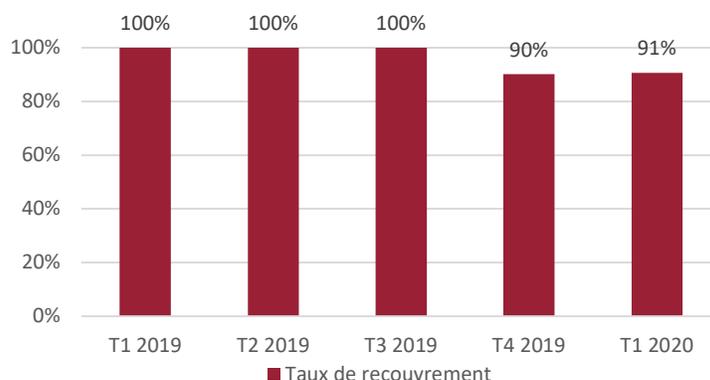
Malgré l'adaptation immédiate des exploitants et la mise en place des mesures citées ci-dessus, le manque d'activité a toutefois conduit à la fermeture consécutive de la majorité des hôtels de la SCPI Atream Hôtels entre le 13 mars et le 1<sup>er</sup> avril 2020.

Au 1<sup>er</sup> avril 2020, 86% des établissements étaient fermés au public. Seuls les hôtels Hampton by Hilton Amsterdam et Park Inn by Radisson Nüremberg restaient ouverts. A noter toutefois, que la fermeture temporaire de ce dernier est prévue le 5 avril 2020, portant ainsi le taux de fermeture des établissements de la SCPI Atream Hôtels à 93%.

Etat de fermeture des établissements de la SCPI AH



Au 31 mars 2020, le taux d'occupation physique du portefeuille s'élève à 100% et le taux de recouvrement des loyers quittancés atteint 91% (vs. 93% au 29 février 2020). Ce taux est dû à des retards de règlement du locataire Different Hotels auprès duquel des actions de recouvrement sont menées.



S'agissant des conséquences de l'épidémie de Covid-19, Atream maintient une relation continue avec les preneurs de la SCPI Atream Hôtels.

**Notre équipe de gestion entretient des relations quotidiennes avec chacun des 11 exploitants pour suivre l'activité opérationnelle des actifs, mesurer les impacts de la situation sanitaire sur le calendrier de recouvrement des loyers du deuxième trimestre 2020 et mettre en place les mesures d'accompagnement et de recouvrement locatif nécessaires (franchise/report de loyer, échelonnement des créances locatives...) à la pérennité des exploitations des hôtels et la sécurisation des revenus futurs de la SCPI sur le long terme.**

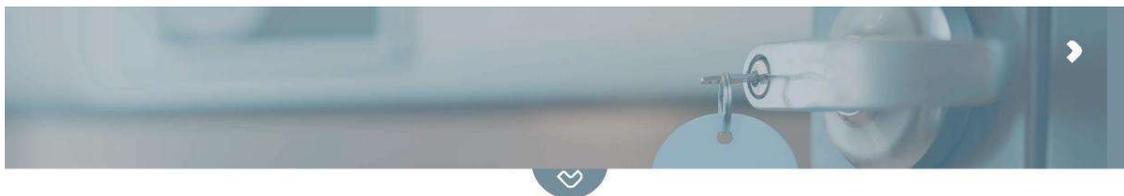
**Compte tenu des incertitudes** sur l'horizon de la levée des mesures gouvernementales de lutte contre la pandémie du Covid-19, sur l'échéance d'un début de déconfinement, sa durée, sa réussite et son impact sur la reprise de l'activité, **nous devons dès à présent acter une diminution de nos produits locatifs pour le deuxième trimestre**, période de confinement et de fermeture quasi-généralisée des établissements hôteliers, **et anticiper une activité locative réduite sur le second semestre** dans l'attente d'une amorce de reprise d'activité.

**En conséquence et à titre préventif, Atream a décidé de revoir à la baisse le montant du premier acompte sur dividende pour 2020 à un niveau de TDVM équivalent annuel proche de 3% contre un niveau prévisionnel initial de 4,60%.**

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	3 <sup>ème</sup> trimestre 2019	4 <sup>ème</sup> trimestre 2019	Total 2019	1 <sup>er</sup> trimestre 2020 <i>prévisionnel</i>
Distribution trimestrielle	11,52 €/part	12,00 €/part	12,00 €/part	12,00 €/part	<b>47,52 €/part</b>	7,50 €/part
DVM de la période <i>(annualisé)</i>	4,61%	4,80%	4,80%	4,80%	<b>4,75%</b>	3,00%

**Le montant définitif du premier acompte sur le dividende 2020 sera déterminé au cours du mois d'avril et confirmé le 30 avril prochain à l'occasion de la publication du bulletin d'information trimestrielle du premier trimestre 2020.**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les prévisions indiquées ci-dessus pour le premier trimestre 2020 ne préjugent pas des distributions ultérieures.



**Le marché des parts de la SCPI (enregistrement des souscriptions) fonctionne normalement** et a enregistré un niveau d'activité soutenu au cours du premier trimestre, en ligne avec celui enregistré au cours des précédents trimestres, sans aucun mouvement particulier remarquable depuis le début de la crise.

**L'activité de recherche d'investissements européens se poursuit** : les projets engagés sont maintenus et en cours d'exécution, et de nouveaux projets identifiés sont en cours d'analyse afin de « réserver » pour la SCPI les opportunités d'investissement sous condition, notamment, de visites et audits techniques *in situ* des actifs à l'issue des périodes de confinement et de restriction de déplacement des personnes.

### **Mesures de sécurité et de protection des personnes au sein d'Atream**

Pour continuer à faire face à l'intensification de l'épidémie de Coronavirus et conformément aux mesures sanitaires mises en place, les conditions de travail des équipes d'Atream restent adaptées en télétravail.

Les réunions de travail, les réunions d'actionnaires ou des organes de gouvernance des fonds gérés par Atream seront tenues par visioconférence ou téléconférence pendant toute la durée du confinement.

En outre, le plan de continuité de l'activité (PCA) d'Atream prévoit les mesures de continuité permettant de limiter les conséquences de tous événements d'origines et d'impacts divers et de nature à entraver significativement son activité. Atream a ainsi listé les actions à mener pour protéger ses salariés tout en poursuivant son activité en cas d'évolution de la situation.

*Grégory Soppelsa, Directeur Général*

*Martin Jacquesson, Directeur Général Adjoint Gestion d'Actifs*

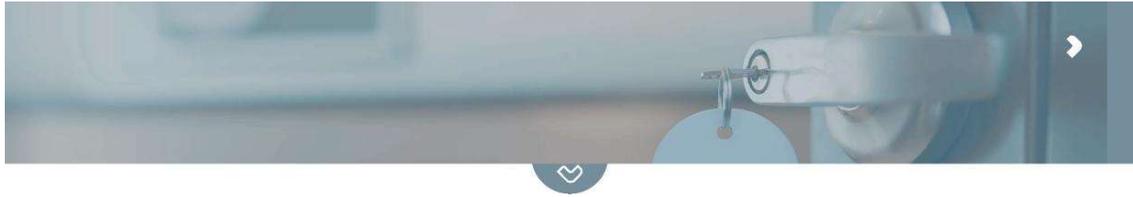
*Benjamin Six, Directeur Général Adjoint Gestion des Fonds*

*Pauline Cornu Thenard, Directeur Général Adjoint Finances, Juridique, Ressources Humaines*

---

## **Glossaire**

- **DVM (Taux de distribution sur la valeur de marché)** : division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.
- **VALEUR DE RETRAIT** : montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription.
- **VALEUR DE REALISATION** : elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.
- **VALEUR DE RECONSTITUTION** : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.
- **PRIX D'ACQUISITION (AEM)** : prix d'acquisition ou valeur conventionnelle de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement de l'acquisition effectivement acquittés par la SCPI.
- **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)** : le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.
- **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 D'OCCUPATION HOTELIER (TO)** : rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre total de chambres disponibles à la vente.

• **PRIX MOYENS (PM)** : chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues sur une période donnée. Il est exprimé en euros hors taxes.

• **REVPAR** : abréviation qui correspond au Revenu par chambre disponible. CA hébergement HT / nombre total de chambres disponibles à la vente.

### Caractéristiques de la SCPI

<b>Classification</b>	SCPI à capital variable
<b>Date de création (immatriculation RCS)</b>	13 septembre 2016
<b>Durée de la SCPI</b>	99 ans
<b>Numéro d'immatriculation</b>	822 706 800 R.C.S. Paris
<b>Numéro du visa AMF</b>	SCPI N°16-27 du 23 septembre 2016
<b>Durée de la détention recommandée</b>	10 ans minimum
<b>Capital maximum statuaire</b>	200 000 000 €
<b>Évaluateur Immobilier</b>	BNP Paribas Real Estate Valuation France
<b>Dépositaire</b>	Société Générale Securities Services
<b>Commissaire aux Comptes</b>	Mazars

Pour plus d'informations sur les modalités de souscription, de retrait et les risques, se reporter à la note d'information.

#### ATREAM

Société par actions simplifiée au capital de 250 000 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

Site Internet : [www.atream.com](http://www.atream.com)

#### AMF :

17 place de la Bourse 75002 PARIS  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

#### Vos contacts :

Service Gestion des Associés  
153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS  
[SCPI@atream.com](mailto:SCPI@atream.com)