

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

SCPI ATREAM HÔTELS

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

- Produit : ATREAM HÔTELS – Visa AMF SCPI n°21-13 du 20 août 2021
- Initiateur : ATREAM, Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-13000011.
- Site internet : www.atream.com
- Appeler le +33 (0)1 43 59 75 75 pour de plus amples informations
- Autorité compétente de la Société de Gestion pour le document d'informations clés : Autorité des marchés financiers
- Date de production du document d'informations clés : 2 janvier 2023

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : ATREAM HÔTELS est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Objectifs : ATREAM HÔTELS a pour objectifs la constitution d'un patrimoine immobilier dans le secteur hôtelier et la distribution régulière aux associés de revenus issus de la gestion locative de son patrimoine.

La politique d'investissement d'ATREAM HÔTELS est orientée vers la détention long terme d'actifs immobiliers hôteliers situés en France et dans les autres pays de la zone Euro. Au titre de l'immobilier hôtelier, ATREAM HÔTELS peut investir jusqu'à 100% de son patrimoine dans des murs d'hôtels et dans la limite de 30% dans des actifs immobiliers à usage d'hébergement touristique (Hôtellerie de plein air, Résidences de tourisme et d'affaires, Villages de vacances) et de résidences services et structures d'accueil gérées par un exploitant spécialisé (Résidences étudiantes, Résidences seniors, Auberges de jeunesse, Résidences de coliving).

Nom du dépositaire : Société Générale Securities Services

Investisseurs de détail visés : Tous investisseurs agissant dans le cadre d'une diversification de leurs placements et recherchant à investir dans un support immobilier non coté sur une longue durée de placement, conforme à celle recommandée par l'initiateur (10 ans minimum à compter de la date de souscription). L'Initiateur se réserve la possibilité de ne pas accepter la souscription des « *U.S. Persons* » au sens de la réglementation américaine « *Regulation S* ».

Le Produit est considéré comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. L'Initiateur ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque :

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

← →
Risque le plus faible Risque le plus élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. L'indicateur synthétique de risque (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années. 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. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 10 ans se situent à un niveau moyen.

L'ISR ne prend notamment pas en compte les risques liés à la variation des taux d'intérêts des financements.

Risque de perte en capital : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.

Risque de liquidité : En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. En cas de cession avant la fin de la période de détention recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de souscription est plus important.

Risque de marché : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Autres risques : Risques liés à la prise en compte de critères extra-financiers, risques liés aux mesures des critères extra-financiers dans le cadre de la mesure d'impacts, risque en matière de durabilité, risques liés à la prise en compte des risques de durabilité. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

Scénarios de performance

Scénarios	Investissement 10 000 euros sur :	1 an	5 ans	10 ans (durée de détention recommandée)
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 270	5 460	4 340
	Rendement annuel moyen	-27,30%	-11,40%	-8,01%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	7 270	8 700	7 680
	Rendement annuel moyen	-27,30%	-2,75%	-2,61%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 520	11 750	15 200
	Rendement annuel moyen	- 4,80%	3,28%	4,28%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	12 460	14 900	19 500
	Rendement annuel moyen	24,60%	8,30%	6,91%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. €. Les scénarios de performance sont mis à jour mensuellement et sont disponibles en suivant ce lien : <https://www.atream.com/>

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si Atream n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Atream est une Société de Gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers. Elle doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds des investisseurs ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut d'Atream n'aurait aucun impact sur les actifs de la SCPI.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 euros	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	1 399	4 466	10 851
Réduction du rendement par an	13,99%	6,87%	5,77%

Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

Coûts non récurrents (HT)	Coûts d'entrée	1000 €	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement (10 % commission de souscription). Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0	Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents (HT)	Coûts de transaction de portefeuille	301 €	3,01 % de la valeur de votre investissement. Il s'agit de l'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	97 €	0,97 % de la valeur nette de votre investissement par an. Il s'agit de l'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires (HT)	Commissions liées aux résultats	0	Absence d'incidence des commissions liées aux résultats sur le rendement.
	Commissions d'intéressement	0	Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement.

Si vous avez investi par l'intermédiaire d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans notamment au regard du temps nécessaire à la valorisation des immeubles (cessions et acquisitions, travaux, relocation...) et des frais et droits acquittés par la société à l'acquisition des actifs immobiliers (droits d'enregistrement, émoluments des notaires, par exemple), qui sont d'autant mieux amortis que la durée de détention est longue.

Les parts d'ATREAM HOTELS ne sont pas cotées. ATREAM HOTELS est donc considérée comme un placement peu liquide. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

En cas de cession avant la fin de la période de détention recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de souscription est plus important. Il n'existe pas de frais ou pénalités appliqués en cas de désinvestissement avant l'échéance ou toute autre date précisée, autre que la période de détention recommandée.

En cas de blocage des retraits, ATREAM a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts d'ATREAM HOTELS. Dans un tel cas, le délai d'exécution de la revente des parts ainsi que le prix, peuvent varier en fonction des demandes d'achat sur le marché des parts et de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie ATREAM HOTELS.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation directement à ATREAM par courrier au 153 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 - Paris, à l'adresse électronique suivante : reclamation@atream.com ou auprès de votre interlocuteur habituel au sein d'ATREAM.

Autres informations pertinentes

La documentation légale relative au produit (note d'information, statuts, dossier de souscription, derniers bulletin trimestriel d'information et rapport annuel) à mettre à disposition de l'investisseur au moment de la souscription est disponible sur le site www.atream.com ou sur simple demande auprès du Service Gestion des Associés d'ATREAM.

Vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'adresse suivante : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers, 17 Place de la Bourse - 75082 - Paris Cedex 02.

L'information aux investisseurs (rapport annuel et bulletins trimestriels d'information) est communiquée aux porteurs de parts du Produit par courrier électronique sur option et mise à disposition sur le site www.atream.com.

Vous pouvez télécharger les performances passées du produit au lien suivant : www.atream.com.

La SCPI est classée dans la définition de l'article 8 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR ». Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financiers à la page « Documentation » du site, à l'adresse <https://www.atream.com>.

Il est à noter que le présent document sera mis à jour au minimum une fois tous les 12 mois. Les informations diffusées sur ce présent document ont un caractère purement informatif, le document d'information clé ne peut pas constituer un document contractuel.