

# Atream

# Rapport Annuel

# 2021



SCPI Atream Hôtels

## ATREAM HÔTELS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS  
822 706 800 RCS Paris  
Visa AMF N°21-13

[WWW.ATREAM.COM](http://WWW.ATREAM.COM)



Chers Associés,

Au 31 décembre 2021, la SCPI Atream Hôtels clôture son cinquième exercice social.

Dans un contexte qui est resté marqué par la gestion de la crise sanitaire, l'année 2021 a permis de confirmer le poids stratégique de l'industrie touristique ainsi que sa capacité de résilience et de rebond rapide et durable. La forte reprise de l'activité observée dès l'été a été confirmée à la fin de l'année avec des taux d'occupation en hausse de 6 %\* par rapport à 2019 dans les stations de ski. Pendant cette période de crise la SCPI Atream Hôtels a elle-même témoigné de sa résistance avec des taux de recouvrement de 70 % en 2020 et 94 % en 2021. Elle a également poursuivi son développement en France et en Europe en 2021 avec l'acquisition aux Pays-Bas de l'hôtel Zandaam d'Amsterdam pour un montant acte en main de 11,3 M€. Cet hôtel économique a été rénové par le groupe B&B Hotels, actuel preneur.

La fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude, véhicule dédié à l'investissement dans les murs de résidences de tourisme en montagne au patrimoine de 12 M€, a également permis à la SCPI Atream Hôtels de renforcer sa stratégie de diversification en intégrant à son portefeuille le MMV Les Mélèzes des Arcs, hôtel situé en plein cœur du domaine Paradiski.

La SCPI a également confirmé sa stratégie engagée avec l'obtention du label ISR Immobilier, preuve de la qualité des actifs de son portefeuille et de l'engagement d'Atream pour un tourisme plus responsable et durable.

Le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels comptant 19 actifs est intégralement loué et permet une distribution brute de 26,40 € par part soit un taux de distribution annuel de 2,64 %.

Le dynamisme de l'activité touristique que nous observons depuis l'été 2021 confirme la conviction que nous portons sur une reprise durable du secteur et nous permettent d'anticiper des perspectives favorables pour l'année 2022.

*Martin Jacquesson*  
Directeur Général Adjoint d'Atream



# Sommaire

La SCPI Aream Hôtels	.04
Chiffres clés au 31 décembre 2021	.06
Le marché des SCPI d'entreprise	.07
Le marché de l'immobilier hôtelier	.09
Rapport de la Société de Gestion	.13
Compléments d'informations	.35
Rapport extra-financier	.43
Rapport du Conseil de Surveillance	.53
Rapports du Commissaire aux comptes	.55
Comptes annuels de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2021	.65
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Nederland au 31 décembre 2021	.76
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2021	.80
Etats financiers de la SCI Aream Hôtels België au 31 décembre 2021	.86
Etats financiers de De Eemhof Invest au 31 décembre 2021	.90
Texte des projets de Résolutions	.91

# La SCPI Atream Hôtels

<b>Classification</b>	SCPI à capital variable
<b>Siège social</b>	153 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
<b>Date de création (immatriculation RCS)</b>	20 septembre 2016
<b>Numéro d'immatriculation</b>	822 706 800 R.C.S. Paris
<b>Visa AMF</b>	N°21-13 du 20 août 2021
<b>Durée de la SCPI</b>	99 ans
<b>Capital maximum statuaire</b>	480 000 000 €

La SCPI ATREAM HOTELS est une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-86 et suivants, R. 214-130 du Code Monétaire et Financier, les statuts et tous textes subséquents.

## SOCIETE DE GESTION

**ATREAM**, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 263 200 €, 503 740 433 RCS Paris, dont le siège social est 153 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris.

Atream a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille en date du 15 avril 2013 sous le numéro GP-1300001 et a obtenu son agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

<b>Président</b>	Pascal Savary
<b>Directeur Général</b>	Grégory Soppelsa
<b>Directeur Général Adjoint</b>	Martin Jacquesson
<b>Directrice Générale Adjointe</b>	Pauline Cornu-Thenard

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>Président</b>	Cepral Participations, représentée par Andréa JOSS
<b>Membres</b>	Caisse d'Épargne et de Prévoyance Normandie, représentée par Bénédicte CLARENNE BPCE Vie, représentée par Christian PRUVOST Caisse d'Épargne et Prévoyance Hauts De France, représentée par, Jean-Christophe DENIS BDR IMMO 1, représentée par Julien OLLAGNIER Pierre CABROL MEDITERRANEE IMMOBILIER, représentée par Virginie NORMAND Renaud JEZEZQUEL Alain GOSELIN SOPARGI, représentée par Alice CHUPIN Loïc BOICHOT Vincent TANGUY BTP Prévoyance, représenté par Claude GALPIN Cepral Participations, représentée par Andréa JOSS Pascal DE THIERSANT

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire | MAZARS - 61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense  
Suppléant | Olivier LECLERC - 61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense

## EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BNP PARIBAS Real Estate Valuation France

## DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, 29, boulevard Haussmann, 75009 Paris

# Chiffres clés au 31 décembre 2021

	31/12/21
<b>DONNÉES FINANCIÈRES</b>	
Prix de souscription	1 000,00 €
Valeur de retrait	900,00 €
Valeur de réalisation	854,35 €
Valeur de reconstitution	1 052,85 €
Nombre d'associés	2 795
Nombre de parts	234 441 parts
Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice (net des retraits)	11 050 parts
Capital social	187 552 800 €
Capitalisation	232 751 100 €
Parts en attente de retrait	0
<b>DONNÉES IMMOBILIÈRES (patrimoine détenu directement et indirectement)</b>	
Nombre d'actifs	19
Nombre de participations contrôlées <sup>(1)</sup>	3
Nombre de participations non contrôlées <sup>(2)</sup>	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	115 573 m <sup>2</sup>
Nombre total de chambres	2 065
Surface vacante (en m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
Durée résiduelle moyenne des baux	15,9 années
Taux d'occupation financier moyen sur l'année	84,52 %
Taux d'occupation physique moyen sur l'année	100,00 %
Taux de recouvrement moyen sur l'année	93,94 %
Loyers encaissés de l'année	10 969 121,70 €
<b>DONNÉES COMPTABLES DE LA SCPI</b>	
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	8 605 825 €
<b>RÉSULTAT</b>	<b>7 363 411 €</b>
<b>NOMBRE MOYEN DE PARTS EN JOUISSANCE</b>	<b>225 585 parts</b>
<b>RÉSULTAT PAR PART <sup>(3)</sup></b>	<b>32,64 €</b>

(1) Immobilisations financières contrôlées au sens de l'article 131-40 de l'ANC 2016-03.

(2) Immobilisations financières non contrôlées au sens de l'article 132-10 de l'ANC 2016-03.

(3) Calculé sur le nombre moyen de parts en jouissance au cours de l'exercice.

<b>DONNÉES DE PERFORMANCE 2021</b>	Distribution brute	Taux de distribution <sup>(4)</sup>	Distribution	DVM <sup>(5)</sup>	
1 <sup>er</sup> trimestre	5,37 €/part	2,15 %	5,01 €/part	2,00 %	
2 <sup>nd</sup> trimestre	5,35 €/part	2,14 %	5,01 €/part	2,00 %	
3 <sup>ème</sup> trimestre	6,58 €/part	2,63 %	6,24 €/part	2,50 %	
4 <sup>ème</sup> trimestre	9,10 €/part	3,64 %	8,76 €/part	3,50 %	
<b>2021</b>	<b>26,40 €/part</b>	<b>2,64 %</b>	<b>25,02 €/part</b>	<b>2,50 %</b>	
<b>DONNÉES DE PERFORMANCE HISTORIQUES</b>	2017	2018	2019	2020	2021
Distribution brute	48,00 €/part	47,11 €/part	51,65 €/part	28,02 €/part	26,40 €/part
Distribution	48,00 €/part	45,96 €/part	47,52 €/part	23,73 €/part	25,02 €/part
<b>TAUX DE DISTRIBUTION <sup>(4)</sup></b>	<b>4,80 %</b>	<b>4,71 %</b>	<b>5,17 %</b>	<b>2,80 %</b>	<b>2,64 %</b>
<b>DVM <sup>(5)</sup></b>	<b>4,80 %</b>	<b>4,60 %</b>	<b>4,75 %</b>	<b>2,37 %</b>	<b>2,50 %</b>
<b>DVP <sup>(6)</sup></b>	<b>53,67 %</b>	<b>3,17 %</b>	<b>3,05 %</b>	<b>2,45 %</b>	<b>3,68 %</b>

(4) Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) 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) (ii) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n (conformément à la définition du guide de l'ASPIM de décembre 2022). Pour les données trimestrielles présentées, le taux de distribution est annualisé.

(5) Le DVM est égal à la division (i) du dividende brut versé au titre de l'année n avant prélèvement libératoire (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. L'indicateur DVM a été remplacé par le taux de distribution, il est présenté à titre informatif. Pour les données trimestrielles présentées, le DVM est annualisé.

(6) Le DVP correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice clos(ii) de la valeur de réalisation de la société au titre de l'exercice clos.

# Le marché des SCPI d'entreprise

## COLLECTE NETTE <sup>(1)</sup>

Les SCPI ont collecté 7,4 milliards d'euros en 2021, un volume en croissance de 22,7 % par rapport à l'année 2020, et qui constitue la deuxième plus forte collecte de l'histoire des SCPI, derrière 2019. Après les confinements successifs en 2020 qui avaient causé un ralentissement des niveaux de collecte, ceux-ci se sont maintenus au-dessus de 1,5 milliards d'euros sur l'ensemble des trimestres de l'année 2021, avec un pic atteint pour le 4<sup>ème</sup> trimestre (2,2 milliards d'euros, + 47 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre) équivalent à la moyenne de collecte trimestrielle observée en 2019. Les SCPI de Bureaux captent la majorité de la collecte 2021 (45 % du bilan annuel) mais les SCPI Spécialisées (29 % du bilan annuel) et plus particulièrement les SCPI de Santé et Education (25 % du bilan annuel) tirent leur épingle du jeu.

D'un point de vue géographique, les investissements ont d'abord ciblé l'étranger (44 %), puis l'Île-de-France (36 %, dont 5 % à Paris) puis les régions (30 %).

Du côté des investissements, les SCPI ont réalisé pour 7,8 milliards d'euros d'acquisitions en 2021, contre 8,4 milliards d'euros en 2019. En 2021, les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58 %), les résidences de santé et éducation (17 %), les commerces (11 %), la logistique et locaux d'activité (5 %) et enfin l'hôtellerie, le résidentiel et les locaux mixtes (3 % chacun).

Les SCPI ont également arbitré pour 1,5 milliards d'actifs en 2021. Les bureaux comptent pour 66 % des actifs cédés devant la logistique et locaux d'activité (13 %) et la santé et éducation (7 %).

COLLECTE NETTE DES SCPI	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	Variation 2020/2021
SCPI Bureaux	3 136	2 712	4 432	2 984	3 330	+11,6 %
SCPI Commerces	974	173	555	245	178	-27,5 %
SCPI Spécialisées	1 079	813	1 138	1 088	2 146	+94,5 %
- SCPI Santé et éducation					1 850	N/A
- SCPI Logistique et locaux d'activité					289	N/A
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir					7	N/A
SCPI Diversifiées	953	1 272	2 307	1 546	1 480	-4,3 %
SCPI Résidentiel	NC	133	124	169	296	+75,1 %
SCPI Aream Hôtels	33	28	113	49	9 <sup>(1)</sup>	-81,6 %
<b>ENSEMBLE DES SCPI</b>	<b>6 142</b>	<b>5 103</b>	<b>8 556</b>	<b>6 032</b>	<b>7 400</b>	<b>+22,7 %</b>

## ACTIF GLOBAL <sup>(2)</sup>

Au 31 décembre 2021, la capitalisation des SCPI atteignait 78,4 milliards €, en hausse de 9,9 % sur un an.

CAPITALISATION	2017 millions €	2018 millions €	2019 millions €	2020 millions €	2021 millions €	Variation 2020/2021
SCPI Bureaux	32 350	35 402	40 851	43 979	50 517	+14,9 %
SCPI Commerces	7 417	4 872	5 432	5 616	5 913	+5,3 %
SCPI Spécialisées	2 364	3 187	4 195	5 291	7 667	+44,9 %
SCPI Diversifiées	4 084	8 060	10 638	12 196	9 926	-18,6 %
SCPI Résidentiel	NC	4 145	4 252	4 321	4 472	+3,5 %
SCPI Aream Hôtels	33	62	175	223	223	+0,0 %
<b>ENSEMBLE DES SCPI</b>	<b>46 215</b>	<b>55 665</b>	<b>65 369</b>	<b>71 404</b>	<b>78 495</b>	<b>+9,9 %</b>

(2) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 19 janvier 2022

(1) Dont 7,4 millions € liés à la fusion de la SCPI Aream Hôtels avec la SCPI Pierre Altitude

## PERFORMANCES <sup>(1)</sup>

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le DVM a été remplacé par le taux de distribution. Selon ces nouvelles modalités de calcul, le taux de distribution des SCPI s'établit à 4,45 % pour 2021. À titre informatif, mais non comparable, le DVM des SCPI était de 4,18 % en 2020 et de 4,40 % en 2019. Les performances affichées par les SCPI s'expliquent

par la combinaison d'un facteur technique<sup>(2)</sup>, le rebond de l'activité observée dans des secteurs particulièrement impactés par la crise sanitaire (commerce, hôtellerie), la bonne santé des secteurs bureaux et de la logistique, majoritaires dans le parc des SCPI, et la capacité des gestionnaires à contenir le niveau des impayés.

PERFORMANCES DES SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE	DVM *				Taux de distribution
	2017	2018	2019	2020	2021
SCPI Bureaux	4,32 %	4,18 %	4,28 %	4,04 %	4,25 %
SCPI Commerces	4,53 %	4,35 %	4,42 %	4,67 %	4,16 %
SCPI Spécialisées	4,94 %	4,62 %	4,50 %	4,41 %	4,45 %
- SCPI Santé et éducation					4,83 %
- SCPI Logistique et locaux d'activité					5,67 %
- SCPI Hôtels, tourisme, loisir					2,85 %
SCPI Diversifiées	5,05 %	5,10 %	5,03 %	4,82 %	5,38 %
SCPI Atream Hôtels	4,80 %	4,60 %	4,75 %	2,37 %	2,64 %
<b>TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>4,43 %</b>	<b>4,34 %</b>	<b>4,40 %</b>	<b>4,18 %</b>	<b>4,45 %</b>

\*Les DVM des années antérieures sont présentés à titre indicatif

Le taux de distribution 2021 d'Atream Hôtels (2,64 %) est inférieur à la moyenne des DVM des SCPI de la place et est également en-dessous de la moyenne des DVM des SCPI Spécialisées.

## TAUX DE ROTATION <sup>(3)</sup>

Depuis 2012, le taux de rotation évolue dans un tunnel compris entre 1,5 % et 2 %. Mais l'élément le plus important concerne le pourcentage des parts en attente par rapport à la capitalisation qui reste toujours sur ses plus bas historiques (0,22 % en 2021, en légère augmentation

par rapport à 2020 où il atteignait 0,15 %) témoignant bien que le marché secondaire fonctionne sans aucune tension et qu'aucune demande de retrait massif n'a été observée sur 2021.

TAUX DE ROTATION DES PARTS DE SCPI	2020 millions €	2021 millions €	Variation
SCPI Bureaux	1,91%	1,93 %	+1,2 %
SCPI Commerces	1,91 %	1,65 %	-13,9 %
SCPI Spécialisées	0,87 %	0,61 %	-29,9 %
SCPI Diversifiées	2,06 %	1,48 %	-28,2 %
SCPI Résidentiel	0,30 %	0,35 %	+16,7 %
SCPI Pierre Altitude	0,15 %	0,67 %	N/A
<b>TOTAL SCPI IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>1,80 %</b>	<b>1,64 %</b>	<b>-8,9 %</b>

Le taux de rotation d'Atream Hôtels (0,67 %) demeure bien inférieur à la moyenne des taux de rotation des SCPI de la place (1,64 %).

(1) Source : ASPIM - Communiqué de presse du 16 février 2022.

(2) Le nouvel indicateur mesure la performance brute de fiscalité étrangère et par rapport à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

(3) Source : ASPIM - Marché secondaire 2021 sur capitalisation au 31/12/2021.



# Le marché de l'immobilier hôtelier

L'année 2021 a été marquée par la reprise de l'activité hôtelière à partir de la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2021 grâce à la levée progressive des restrictions sanitaires et à l'accélération des campagnes vaccinales en Europe. Cette reprise a été impulsée par la clientèle loisir et confirmée par le retour plus progressif de la clientèle affaire à partir de septembre 2021 (reprise des salons professionnels et des déplacements professionnels). Cette dynamique a néanmoins été interrompue fin novembre avec la propagation du variant omicron.

Le renforcement des mesures de télétravail, l'annulation des événements de fin d'année (marchés de Noël en Allemagne, salons professionnels, etc.), les mesures de couvre-feu et de confinement dans certains pays européens ont impacté négativement les performances du secteur en décembre 2021.

Le début d'année 2022 s'est inscrit dans une dynamique de reprise progressive soutenue par la forte demande loisir.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT HÔTELIER DANS LES PRINCIPAUX MARCHÉS EUROPÉENS EN 2021

Après une année 2020 marquée par un recul de plus de 60 % des investissements hôteliers en Europe par rapport à 2019, les transactions d'hôtels ont repris progressivement à partir du deuxième trimestre 2021, encouragées par une amélioration durable de la situation sanitaire. Le montant total des investissements en 2021 a atteint 16,2 milliards d'euros en Europe, soit une augmentation de +59 % par rapport à 2020. A noter que le variant Omicron a eu un impact modéré sur les investissements hôteliers.

Cependant, le montant des investissements en Europe est encore en recul de -39 % par rapport à 2019 en raison des éléments suivants :

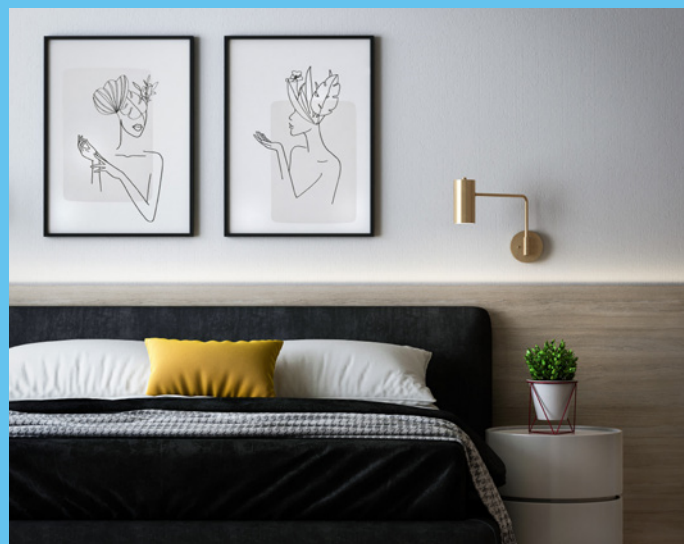
- Impact direct des mesures de restrictions sanitaires sur les performances du secteur ;
- De la frilosité des banques à financer des investissements hôteliers ;
- De la reprogrammation des projets de cessions d'actifs hôteliers et des projets d'ouvertures de nouveaux hôtels.

Le volume de transaction en 2021 s'est concentré autour de 6 pays (Royaume-Uni, Allemagne, Espagne, France, Italie et Pays-Bas), représentant 79 % des transactions hôtelières en 2021 :

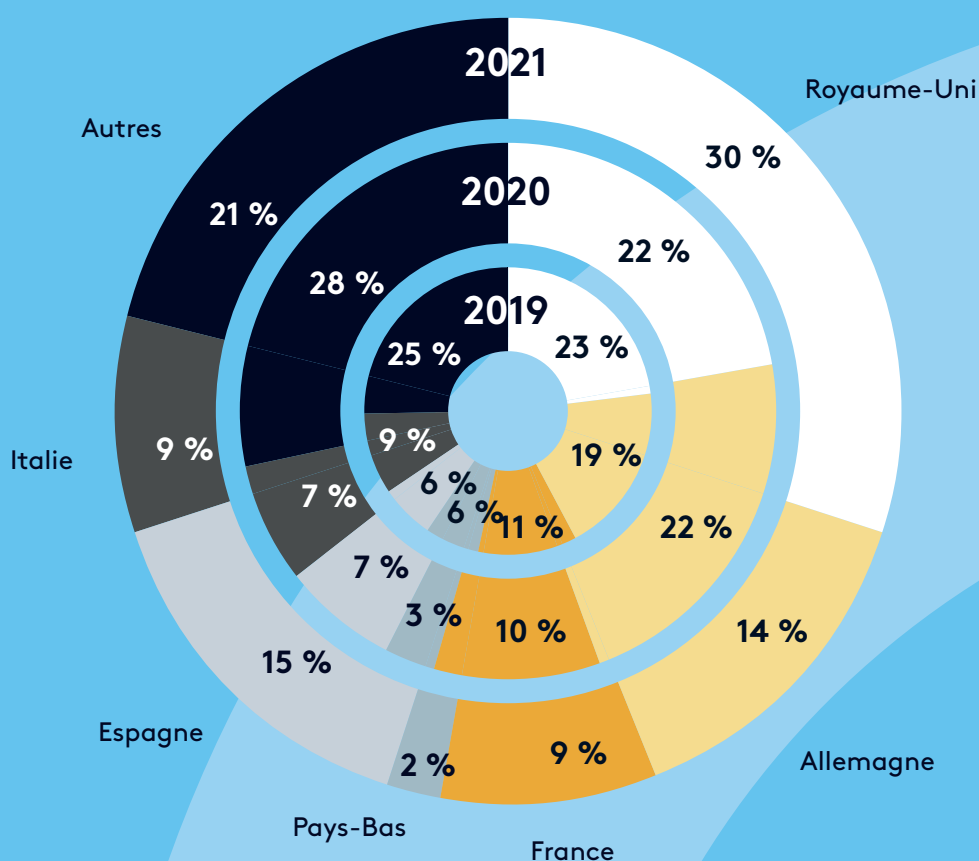
- Le Royaume-Uni domine le marché des investissements avec près de 5 milliards d'euros de transactions, soit 30 % de la valeur des transactions hôtelières en Europe. Le recul du montant des investissements en valeur par rapport à 2019 (-18 %) est supérieur à celui du nombre de transaction (-44 %). Cela traduit donc une augmentation du prix des transactions en 2021 par rapport à 2019.
- L'Espagne, avec 2,5 milliards d'euros d'investissement en 2021, représente 15 % du volume de transaction en Europe. Ce pays opère un véritable rattrapage en termes de transactions avec un niveau en valeur de +0,9 milliards d'euros par rapport à 2019 pour un nombre comparable de transactions (+2 transactions vs. 2019). A noter l'acquisition d'un portefeuille de quatre hôtels (2 237 clés) par Brookfield Asset Management pour 440 millions d'euros, ce qui représente 18 % des investissements réalisés en Espagne en 2021.



- Le niveau des investissements en Allemagne en 2021 est comparable à celui de 2020 avec 2,2 milliards d'euros investis, soit 14 % du volume des transactions en Europe. Les investisseurs se sont davantage intéressés à des hôtels milieu de gamme, contrairement à 2020 où les hôtels haut de gamme représentaient la majorité des transactions. Une des principales transactions de 2021 est l'acquisition par Schroders et Capital France Hôtel de trois hôtels (500 clés opérées sous les enseignes Holiday Inn, Indigo, Auberge One80°) au 2<sup>ème</sup> semestre 2021.
- La France se place en 4<sup>ème</sup> position en Europe avec 1,5 milliards d'euros investis dans le secteur hôtelier. Le montant total des transactions est en progression de +5,4 % par rapport à 2020. A noter que Paris rassemble 41 % du volume des transactions en France avec plus de 627 millions d'euros investis. On note une progression de l'attractivité des métropoles, des villes moyennes, du littoral et à la montagne.
- Enfin, les Pays-Bas, plus touchés par la crise sanitaire, ont enregistré pour 278 millions d'euros d'investissement hôtelier en 2021 dont près de 180 millions d'euros pour la ville d'Amsterdam.



## PARTS DES INVESTISSEMENTS HÔTELIERS ENTRE 2019 ET 2021 (EN VALEURS)

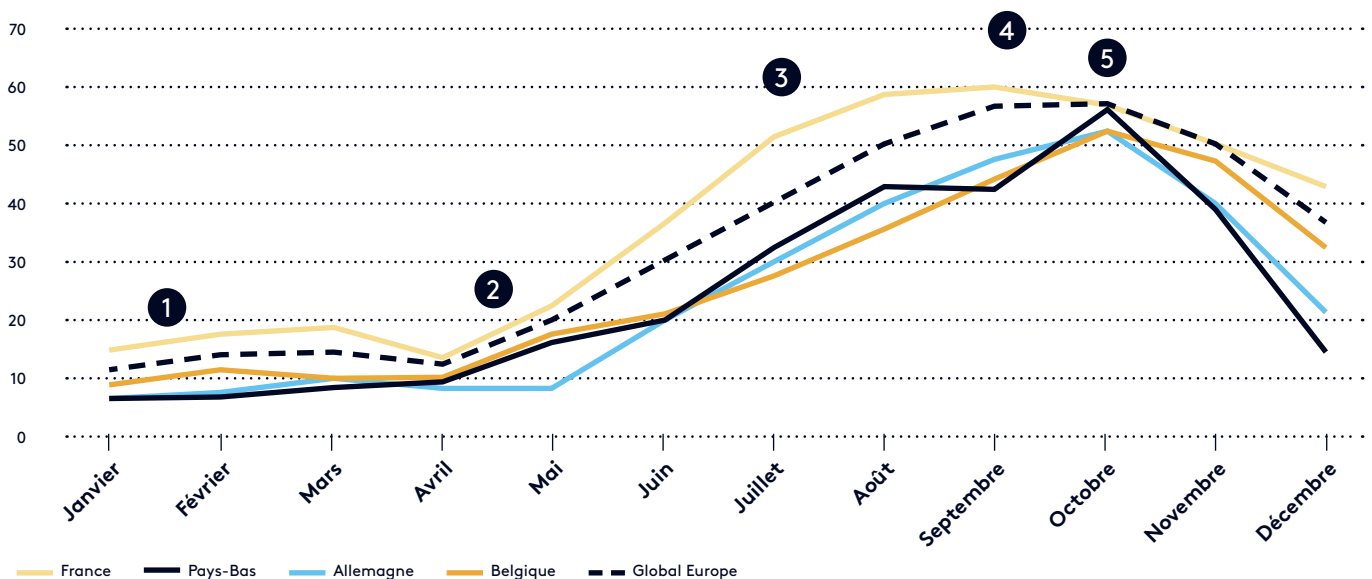


Source des données investissement : Real Capital Analytics au 21/02/2022.

## PERFORMANCES HÔTELIÈRES 2021

Les performances du secteur hôtelier en 2021 ont directement été impactées par les mesures d'assouplissement et du durcissement des restrictions sanitaires, en lien avec l'évolution de la couverture vaccinale et l'arrivée de nouveaux variants.

### EVOLUTION DU REVPAR (€HT) EN 2021



1. Malgré le lancement des campagnes de vaccination fin 2020 en Europe, les gouvernements ont maintenu des mesures de confinements et/ou de couvre-feu au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. De fait, l'activité hôtelière a été quasiment à zéro avec un taux d'occupation inférieur en moyenne à 15 % en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas. La France s'est quant à elle montrée relativement plus résiliente avec un taux d'occupation moyen compris entre 25 % et 30 %, soit une performance supérieure de + 10 points en moyenne à celle de l'Europe.

2. Consécutivement à la levée des restrictions sanitaires en Europe et à la montée en puissance des campagnes vaccinales, l'activité hôtelière a repris progressivement au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021. Forte d'une grande envie d'évasion et de voyage après plus d'un an et demi de restrictions, la clientèle loisir a été la première à revenir dans les hôtels. La multiplication du RevPar moyen en Europe par 1,6 entre avril (12 €) et juin (31 €) a principalement été générée par la forte augmentation du taux d'occupation permise par le retour de la clientèle loisir. Néanmoins, la performance des hôtels n'a pas retrouvé

les niveaux d'avant crise du fait de la frilosité de la clientèle affaire et de la stratégie agressive des hôtels sur les prix moyens des chambres (dégradation du prix pour optimiser l'occupation de l'hôtel). A noter la bonne performance de la France expliquée entre autres par les week-ends prolongés de mai-juin et la progression rapide de la couverture vaccinale.

3. L'été a été marqué par le retour en masse d'une clientèle loisir domestique en Europe. Les hôtels situés aux abords des littoraux ont connu des performances similaires, voire supérieures à 2019. Ainsi, le littoral Atlantique français a connu des taux d'occupation autour de 88 % (+0,8 points par rapport à 2019) permettant d'atteindre un RevPar de +11,8 % par rapport à 2019. Par ailleurs, le mix client de nombreux hôtels habituellement fréquentés par une clientèle affaire a évolué durant l'été pour laisser une plus grande part à une clientèle loisir domestique. Le RevPar moyen de l'été (juillet-août) a donc atteint 49 € en 2021 contre 82 € en 2019. Le différentiel par rapport à l'été 2019 est principalement dû à l'absence de la clientèle internationale en raison du maintien de

certaines restrictions aux frontières et aux contraintes liées aux pass sanitaires. La performance hôtelière des grandes métropoles est donc restée bien inférieure à la période pré-crise sanitaire. La France se démarque au cours de l'été 2021 en raison de l'attractivité des destinations situées sur le littoral, à la montagne ou dans des métropoles moyennes. A titre d'illustration, Annecy a connu une occupation de 90 % au cours de l'été 2021, soit une augmentation +10 points par rapport à 2019.

4. La reprise de l'activité hôtelière s'est confirmée en septembre-octobre avec le maintien de la clientèle loisir et le retour de la clientèle affaire, permise par la fin des mesures de télétravail, l'organisation de nombreux séminaires et de salons professionnels. Le RevPar moyen de 57 € en Europe, en hausse de 16 % par rapport à juillet-août 2021, s'explique par un taux d'occupation maintenu à 60 % (vs. 52 % en moyenne en juillet-août) du fait d'un mix client affaire individuelle et loisir pendant les vacances scolaires. Le taux d'occupation a augmenté entre août et octobre en France (+3 points), en Allemagne (+6 points), aux Pays-Bas (+7 points) et plus encore en Belgique (+13 points). À noter la performance de la France, avec un RevPar en retrait de -17 % vs. 2019 contre -30 % en moyenne en Europe.
5. Cette dynamique de reprise a été entravée par la propagation du variant Omicron à partir de novembre

2021 et la mise en place de nouvelles restrictions relatives aux déplacements à l'étranger, au télétravail et l'annulation des événements de fin d'année (marchés de Noël, ...). Les performances de l'Allemagne et des Pays-Bas ont fortement été impactées avec une diminution brutale de près de 20 points de taux d'occupation (TO) entre novembre et décembre (respectivement 27 % et 20 % de TO, soit des niveaux équivalents à mai 2021). La France s'est montrée plus résiliente face à ce nouveau variant grâce notamment à l'attractivité des hôtels situés à la montagne. (Les stations françaises ont atteint un taux d'occupation de 74 %<sup>(4)</sup> les deux dernières semaines de décembre contre 48 % en moyenne au niveau national).

En 2021, la France s'est donc montrée résiliente face à la crise grâce à un retour massif de la clientèle loisir, un assouplissement des mesures sanitaires et une stratégie agressive sur les prix sauf pendant la période estivale ou des prix moyens supérieurs à 2019 ont parfois été proposés du fait de l'attractivité des littoraux et de la montagne. La Belgique, l'Allemagne et les Pays-Bas ont, quant à eux, connu une reprise plus progressive de l'activité hôtelière, impulsée par une hausse du taux d'occupation jusqu'en octobre et le maintien d'un prix moyen à un niveau stable (niveau supérieur à 2020). Les performances de ces pays ont néanmoins été largement impactées en fin d'année par le variant Omicron (durcissement des restrictions en Allemagne et aux Pays-Bas).

Source des données marché hôtelier : MKG Consulting  
(sauf exceptions mentionnées en bas de page)

## PERSPECTIVES HÔTELIÈRES 2022 :

L'année 2021 a mis en lumière la réactivité du secteur hôtelier suite à la levée des restrictions sanitaires, et ce, notamment grâce au désir d'évasion de la clientèle loisir. L'activité hôtelière en 2022 devrait être tirée par la clientèle loisir domestique et le retour de la clientèle affaire individuelle. A noter que les incertitudes qui persistent sur le retour des flux aériens longs courriers à des niveaux pré-Covid ne semblent pas être en faveur du retour de la clientèle internationale lointaine dès 2022. Un retour progressif de la clientèle affaire est attendu en raison des nouvelles habitudes de télétravail. En outre, le besoin de réunir les collaborateurs après ces deux années de crise sanitaire devrait induire une multiplication des séminaires d'entreprises.

Ces dynamiques tendent à soutenir une progression des taux d'occupation en 2022. S'agissant des Prix Moyens, la pression inflationniste devrait conduire à une hausse ; les Prix Moyens en période contrainte pourraient dépasser les références de 2019.

Enfin, la sortie de la crise sanitaire est marquée par une attente plus forte de la clientèle en termes d'engagement RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) des hôtels. D'une part, la clientèle loisir est de plus en plus engagée pour un tourisme durable. Une étude menée par Booking.com a notamment révélé fin 2021 que 73 % des personnes interrogées déclaraient avoir l'intention de choisir un hôtel ayant mis en place des pratiques durables lors de leurs prochains voyages. D'autre part, la clientèle affaire est également de plus en plus attentive aux démarches responsables des hôtels afin d'être alignée avec leur propre politique RSE.

## Glossaire :

**Taux d'occupation (TO)** : Rapport entre le nombre de chambres vendues et le nombre de chambres disponibles à la vente.

**Prix moyens (PM)** : Chiffre d'affaires hébergement divisé par le nombre de chambres vendues. Il est exprimé hors taxes.

**RevPAR (RevPAR)** : Abréviation qui correspond au revenu par chambre disponible. CA hébergement HT/ nombre total de chambres de l'hôtel.

(4) Source : Observatoire national des stations de montagne.

# Rapport de la Société de Gestion

## INTRODUCTION ET PRÉSENTATION DE L'ACTIVITÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2021

L'année 2021 a été marquée par la reprise de l'activité hôtelière à partir de la fin du 1er semestre 2021 grâce notamment à la progression de la couverture vaccinale, la levée progressive des mesures sanitaires et le fort désir d'évasion de la clientèle loisir. Malgré l'émergence du variant Omicron en fin d'année, la SCPI Aream Hôtels a néanmoins montré une certaine résilience face à la crise sanitaire en 2021 grâce à la diversité de son portefeuille d'hôtels, rassemblant des actifs avec une typologie de clients variés.

Le 17 juin 2021, la SCPI Aream Hôtels a acquis les murs d'un hôtel économique situé à Amsterdam avec une prise à bail pour d'une durée de 20 ans. Le volume d'investissement global s'élève à 11,3m € (dont 906k € de Capex) pour un rendement immobilier initial de 5,20 %. L'hôtel a fait l'objet d'une rénovation complète des chambres au cours 4ème trimestre 2021 sous enseigne B&B Hotels.

La SCPI Aream Hôtels a également procédé à la fusion-absorption le 22 juin 2021 de la SCPI Pierre Altitude, avec effet rétroactif au 1er janvier 2021. Cette fusion a permis d'intégrer le premier actif loisir de montagne (MMV Les Mélézes) dans le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels. Cet actif a été acquis le 12 août 2019 par la SCPI Pierre Altitude avec un rendement initial de 5,22 % et a été apporté dans le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels pour 12,1m €. Cette opération a par ailleurs engendré la création de 9 237 parts sociales.

Par ailleurs, après 18 mois de travaux, le programme de rénovation et d'extension du Belambra domaine de

Mousquety a été réceptionné au cours du 3ème trimestre 2021. Le nombre de chambres disponibles à la vente sur le domaine est ainsi passé de 160 à 190 en juillet 2021. Les travaux ont également permis à Belambra de développer une activité séminaire et de monter en gamme le village vacances et proposer une offre « Belambra Clubs Sélection ».

Les revenus immobiliers générés ont ainsi permis de verser des revenus « bruts » aux associés à hauteur de 26,40 € par part correspondant à un taux de distribution annuel de 2,64 %.

A noter que, lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2021 ayant voté la fusion des deux SCPI, il a également été décidé d'augmenter le nombre de sièges au Conseil de surveillance afin de permettre aux associés de la SCPI Pierre Altitude de présenter leur candidature au Conseil de surveillance de la SCPI Aream Hôtels. Une Assemblée Générale a été réunie à cet effet le 14 octobre 2021 et 3 nouveaux membres ont été élus, portant ainsi le nombre maximum de sièges au conseil de surveillance à 14. Un nouveau président du conseil a été élu lors de la séance du 7 décembre 2021.

Enfin, 10,4m € de souscriptions ont été enregistrés sur l'année, dont 7,4m € issus de la fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude, portant la capitalisation de la SCPI à 232,8m €.

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ÉTABLISSEMENT DU PRÉSENT RAPPORT

L'exercice 2022 a débuté avec la vague épidémique lié au variant Omicron en France et en Europe. L'accélération des campagnes de rappel de vaccination a néanmoins permis une levée progressive des restrictions sanitaires et un rebond de l'activité touristique, notamment à la montagne.

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 a également été marqué par un contexte international perturbé, avec l'intensification du conflit entre la Russie et l'Ukraine. Ce conflit laisse présager l'émergence de bouleversements économiques mondiaux sans qu'il ne soit possible d'en mesurer les effets sur le marché immobilier et plus particulièrement,

l'activité hôtelière et touristique en Europe. Il est également difficile d'évaluer l'impact de ces événements sur l'exercice 2022 de la SCPI Aream Hôtels.

L'actif Belambra Mousquet a été financé le 30 mars 2022 auprès de la SOCFIM, pour un montant de 8m € et une maturité de 5 ans.

En ce qui concerne les négociations de loyer induites par la crise sanitaire :

- Une franchise de loyer de 224k € relative aux loyers du 3<sup>ème</sup> trimestre et du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 du MMV les Mèlèzes a été accordé en janvier 2022 (franchise non incluse dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2021).

- Un nouvel avenant a également été signé en mars 2022 avec Martin's Hôtels pour notamment étendre de 1,5 ans la réduction de loyer actuelle annuel de 350k € et accorder un gel de l'indexation des loyers des deux hôtels Martin's entre 2022 et 2024.

- Des discussions sont en cours avec le Hampton by Hilton de Amsterdam concernant le loyer de 2020-2021 suite à la décision de la Cour suprême néerlandaise relative aux aides de loyers octroyées pendant la crise sanitaire.

## PERSPECTIVES ET ENJEUX 2022

Eu égard à la reprise touristique observée sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, la SCPI Aream Hôtels a pour objectif de relancer la collecte pour atteindre fin 2022 un montant d'environ 33,5 millions d'euros. Celle-ci doit permettre d'accroître la capacité d'investissement de la SCPI à environ 70 millions d'euros, après effet de levier et solde d'investissement de 17,1 millions d'euros disponible fin 2021, et d'atteindre un patrimoine cible de l'ordre de 330 millions d'euros à la fin de l'année 2022.

La SCPI entend poursuivre sa politique d'investissement centré sur les pays ayant le mieux résisté à la forte demande domestique (France, Allemagne, Pays-Bas et Belgique) et s'organise autour des principes suivants :

- Diversification des actifs ;
- Emplacements de qualité et produit adapté aux nouvelles attentes des clientèles domestiques ;

- Enseignes reconnues pour leur savoir-faire hôtelier
- Exploitants-locataires offrant des garanties avec des établissements déjà exploités délivrant des loyers immédiats.
- Des actifs/exploitants-locataires qui répondent à la démarche ISR de la SCPI Aream Hôtels.<sup>(5)</sup>

Sur la base du patrimoine existant, la société de Gestion prévoit un taux de distribution de 5,11 % pour l'année 2022 soit un niveau qui se rapproche de celui de 2019. Ce retour à une politique « quasi-normale » de distribution en 2022 est le résultat de la politique prudente mise en œuvre pour maintenir le niveau de réserve de la SCPI. Ce taux de distribution pourra évoluer en fonction des hypothèses d'investissement des futures acquisitions.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

12 271 parts ont été souscrites sur l'année dont 9 237 sont issues de l'augmentation de capital du 30 juin 2021 consécutive à la fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude décidée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 22 juin 2021 et 3 034 sont issues des autres souscriptions de l'année.

	2021
<b>Total des souscriptions</b>	<b>10 423 600 €</b>
- Fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude	7 389 600 €
- Autres souscriptions	3 034 000 €

(5) La SCPI Aream Hôtels a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en novembre 2021. Merci de se référer au rapport extra-financier pour obtenir plus d'information sur la démarche ISR de la SCPI Aream Hôtels.

	31/12/2020	31/12/2021
Souscriptions (cumul fin d'année)	223 745 000 €	232 751 000 €
Nombre de parts souscrites (cumul fin d'année)	223 745	234 441
Montant nominal (solde capital social)	178 724 800 €	187 552 800 €
Prime d'émission (cumul fin d'année)	44 715 100 €	45 198 300 €
Nombre de retraits sur l'année	339	1 236
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Les souscriptions ont principalement été enregistrées lors du 3<sup>ème</sup> trimestre (994 parts) et du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 (871 parts), hors effet des parts souscrites issues de l'augmentation de capital consécutive à la fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

	31/12/2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	Cumulé
Parts souscrites sur la période	223 745	555	9 851 <sup>(6)</sup>	994	871	236 016
Parts compensant les retraits	339	405	139	173	519	1 575
Collecte nette	223 439 900 €	190 500 €	7 878 500 €	838 300 €	403 900 €	232 751 100 €

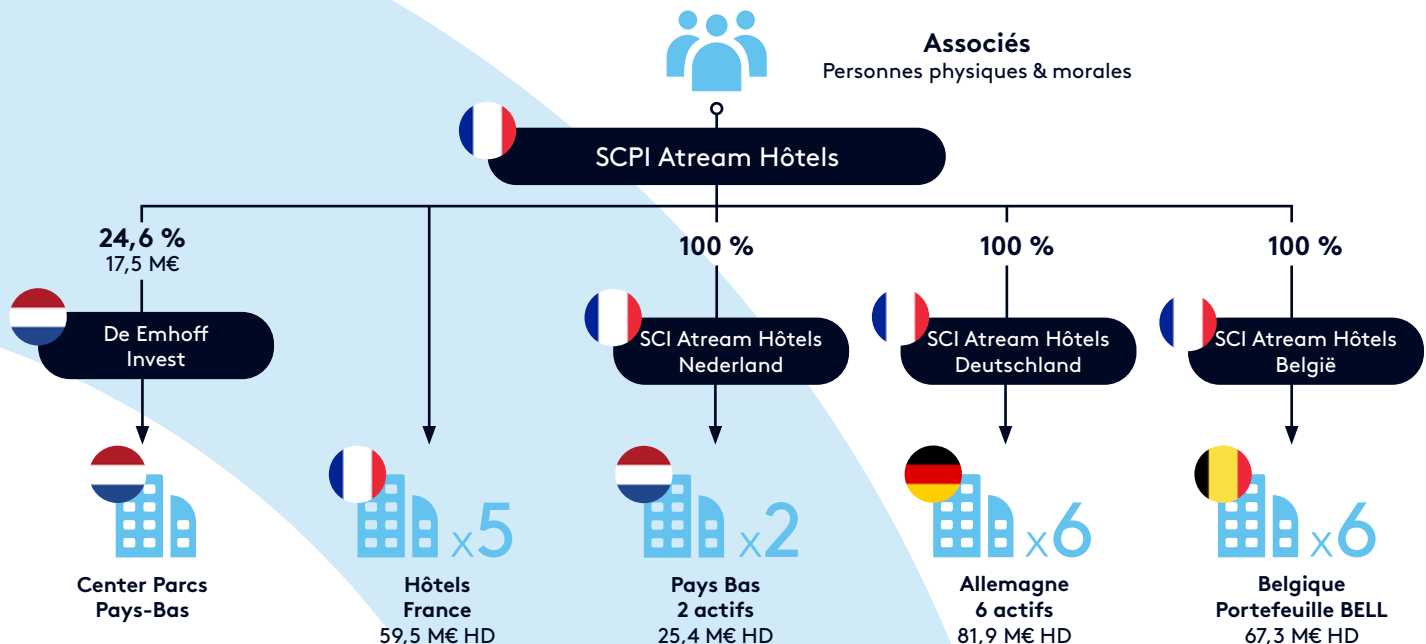
(6) Dont 9 237 parts issues de la fusion des SCPI Aream Hôtels et Pierre Altitude

Pour rappel, suite à l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020, le capital social maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est fixé à 480 000 000 €, divisé en 600 000 parts d'une valeur nominale unitaire de 800 €.

## STRUCTURE DE DÉTENTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

La SCPI Aream Hôtels détient cinq actifs directement (actifs situés en France) et 14 actifs indirectement au travers des SCI Aream Hôtels Deutschland détenant des actifs situés en Allemagne, Aream Hôtels Nederland détenant les actifs situés aux Pays-Bas et Aream Hôtels België détenant des actifs situés en Belgique.

Enfin, le 13 décembre 2019, la SCPI Aream Hôtels est entrée au capital de la société De Eemhof Invest à hauteur de 24,59 % de son capital.

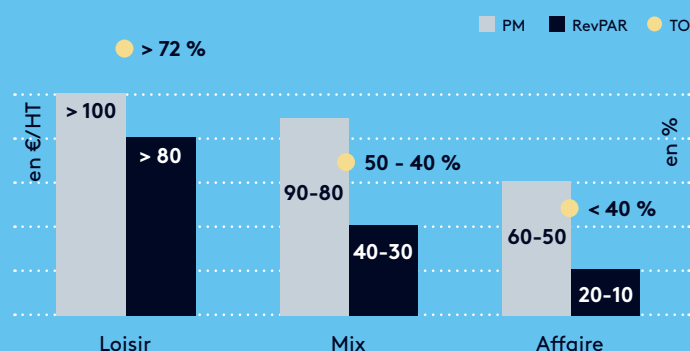


## PERFORMANCES 2021 DES ACTIFS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

La levée progressive des restrictions sanitaires et le développement de la couverture vaccinale en Europe a permis une reprise de l'activité des hôtels du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels. Le rythme de reprise de l'activité

a été varié entre les hôtels du portefeuille avec un mix client majoritairement loisir et les hôtels avec une clientèle affaire prépondérante.

### PERFORMANCES SCPI ATREAM HÔTELS 2021



Le graphique ci-dessus comprend les performances des actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels (excepté le Center Parcs de Eemhof). A noter que les performances du MMV Les Mélèzes ne sont pas comprises dans le graphique, l'hôtel ayant été fermé au cours de la saison 2020/2021 en raison des restrictions sanitaires.

Source : Données opérationnelles transmises par les exploitants de la SCPI Aream Hôtels. Les performances présentées sont pondérées selon les mois d'ouverture des actifs ou période transmise par l'exploitant.

### HÔTELS DU PORTEFEUILLE AVEC UNE CLIENTÈLE LOISIR

Les actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels avec une clientèle majoritairement loisir (dont notamment l'Hôtel de l'Estérel, le Belambra "Domaine de Mousquet" et le Center Parcs Nordseeküste) ont connu une forte reprise de leur activité à partir de la fin du premier semestre 2021, du fait notamment de la levée progressive des restrictions sanitaires, de la hausse de la couverture vaccinale et de la forte envie d'évasion de la clientèle loisir. Ces facteurs, additionnés aux contraintes pesant sur les destinations hors Europe, ont conduit la clientèle loisir à s'orienter vers des destinations nationales ou dans des pays limitrophes.

Les bonnes performances estivales de ces actifs s'expliquent principalement par la forte tension au niveau des demandes de réservations pour la période juillet-août, bien que ces réservations aient été réalisées

en dernière minute. Les opérateurs de ces actifs ont ainsi profité de la tension au niveau de la demande pour augmenter le prix moyen des chambres en juillet-août à un niveau supérieur ou égal à 2019. Ces actifs ont également réalisé de bonnes performances en arrière-saison comme le montrent les taux d'occupation de septembre de l'hôtel de l'Estérel et du Center Parcs Nordseeküste (supérieurs à 80 %).

Enfin, le MMV Les Mélèzes a connu un bon début de saison 2021-2022, et ce, malgré l'absence de la clientèle anglaise. Malgré le contexte sanitaire et international, le MMV Les Mélèzes a dépassé en février 2022 son taux d'occupation de 2019 (proche de 90 %).



## HÔTELS DU PORTEFEUILLE AVEC UNE CLIENTÈLE MIX

A l'instar du Martin's Brugge, certains actifs ayant une clientèle majoritairement affaire ont réussi à attirer une clientèle loisir dès la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021. Ainsi, sur la période estivale, les taux d'occupation de certains actifs du portefeuille ont rattrapé voire dépassé les niveaux observés en juillet-août 2019, tout en proposant des prix moyens supérieurs à l'été 2019.

Le retour de la clientèle affaire s'est confirmé à partir de septembre 2021, avec l'allègement des mesures de télétravail, l'organisation de séminaires d'entreprise et de salons professionnels.

Cette dynamique de reprise a néanmoins été mise à mal par la recrudescence de la Covid-19 avec l'émergence du variant Omicron à partir de fin novembre. L'annulation des événements professionnels et des rassemblements de fin d'année (marché de Noël de Nuremberg, etc.) ont eu un impact direct sur les réservations en décembre (-20 % en moyenne par rapport à novembre).

## HÔTELS AVEC UNE CLIENTÈLE AFFAIRE

Les mesures de restrictions sur les déplacements internationaux ont fortement touché l'activité des hôtels caractérisés par des emplacements « affaires » (ex : zone aéroportuaire, proximité de palais d'exposition ou de pôle tertiaire...).

La reprise de l'activité hôtelière a donc été plus lente pour les actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels ayant une clientèle majoritairement internationale et affaire. La reprise de l'activité de ces actifs (multiplication par 3 en moyenne du taux d'occupation de ces actifs entre avril et octobre 2021) a en outre été freinée par l'émergence du variant Omicron et le durcissement des mesures sanitaires (diminution d'environ 20 points du taux d'occupation en décembre).

Ainsi, les actifs du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels avec une clientèle majoritairement loisir se sont montrés plus résilients à la crise et ont connu une reprise rapide de leur activité dès le 2<sup>ème</sup> trimestre 2021. Les hôtels ayant réussi à attirer une clientèle loisir malgré un mix client habituellement affaire ont également retrouvé de bonnes performances à partir de juillet 2021, certains ayant même dépassés les performances de 2019. Enfin, les hôtels avec un mix client majoritairement affaire et international ont connu une reprise progressive et encore fragile de leur activité. Néanmoins, l'évolution de l'épidémie laisse présager une reprise durable à partir du 2<sup>ème</sup> semestre 2022 grâce notamment à la diminution de la dangerosité des nouveaux variants et à l'accroissement de la couverture vaccinale en Europe.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisition de l'exercice : B&B Amsterdam Zaandam

Le 17 juin 2021, la SCPI Aream Hôtels a acquis un hôtel économique de 93 chambres situé dans le nord de la ville d'Amsterdam. Cet hôtel acquis pour 11,3m € (AEM Capex inclus) a été entièrement rénové par le groupe B&B Hotels, qui a signé un bail long pour une période initiale de 20 ans.

# B&B Amsterdam-Zaandam



## Acquisition

Réalisée en juin 2021



## 20 ans

Durée de bail ferme



## 5,20 %

Rendement AEM initial



### Caractéristique de l'actif :

- Hôtel 3\* de 93 chambres
- Programme de rénovation complet de l'actif réalisé par le Preneur
- Locataire : B&B Hotels



### Enseigne B&B Hotels :

- Le groupe B&B compte aujourd'hui 535 hôtels (dont 280 en France et 135 en Allemagne) et environ 80 en développement.
- Détenu aujourd'hui par Goldman Sachs, B&B Hotels a pour objectif 3 000 hôtels à l'échelle mondiale en 2030.



### Localisation :

La ville de Zaandam est localisée stratégiquement au nord du contre-ville d'Amsterdam et offre également un accès rapide à l'aéroport Schiphol, à la région touristique Zaanse Schans et aux réseaux autoroutiers et ferrés du pays.



## Fusion – absorption : MMV Les Mélèzes

En conséquence de la fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude qui a eu un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le MMV Les Mélèzes est entré dans le périmètre de la SCPI Aream Hôtels.

Ce village vacances est situé aux Arcs 2000 et dispose de 142 chambres, d'un restaurant, d'un SPA et d'un club enfant. Il est opéré par MMV, groupe spécialisé dans le tourisme de montagne depuis plus de 30 ans avec 22 clubs en hôtels et villages vacances.

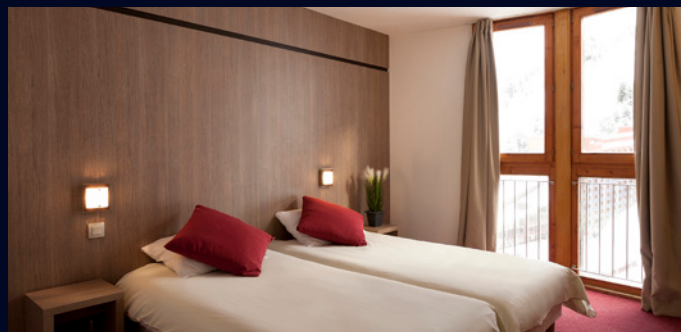
Cet apport est cohérent avec la stratégie de diversification de la SCPI Aream Hôtels puisqu'il s'agit du premier actif du portefeuille situé à la montagne. À noter que la valeur d'apport du MMV Les Mélèzes correspond à la valeur d'expertise Hors Droits au 31 décembre 2020, soit 12,1m €. Le rendement immobilier déterminé à l'acquisition de l'actif par la SCPI Pierre Altitude (12 août 2019) était de 5,22 %.

## Prises de participations :

Néant.

## Acquisitions en cours :

Néant.



## Arbitrages de l'exercice :

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

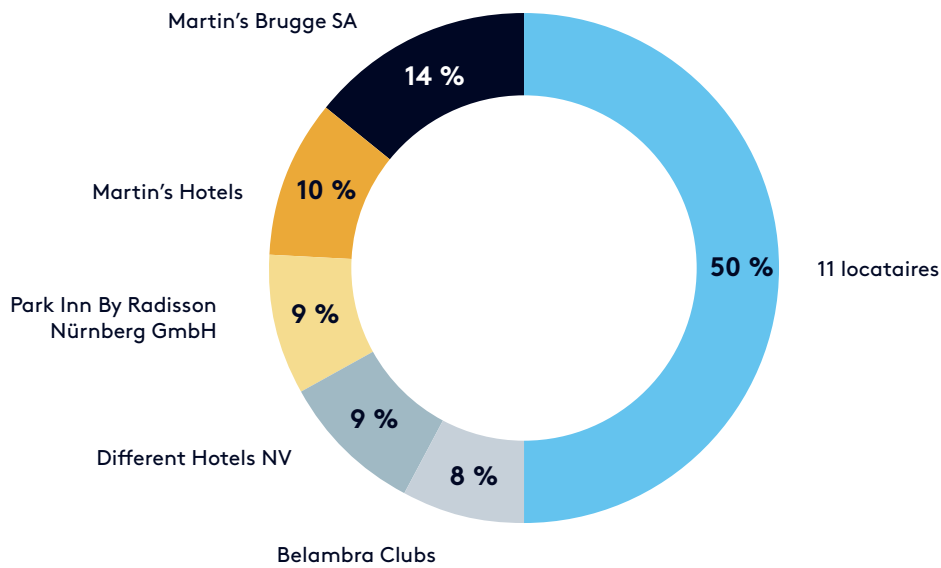
## GESTION DU PATRIMOINE

### Loyers facturables :

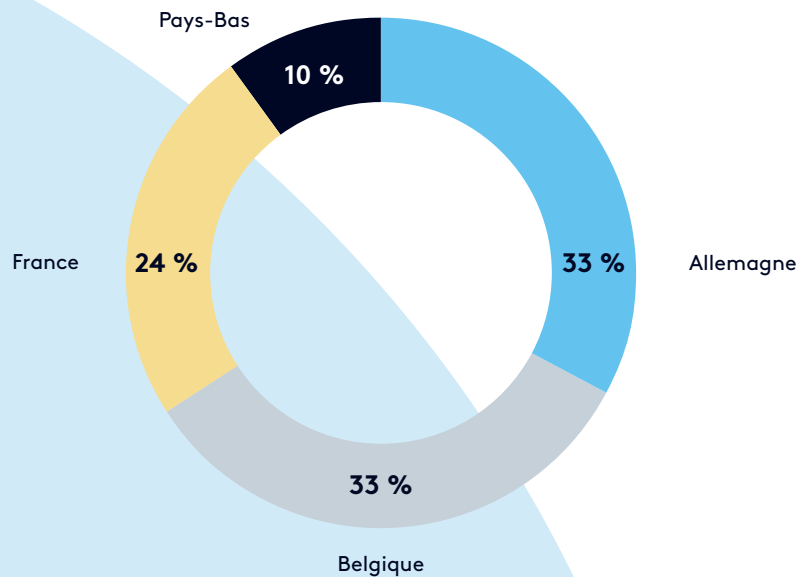
Le montant des loyers facturables perçus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels en 2021 s'élève à 13 816 504 € HT. Les 5 principaux locataires

représentent 50 % des loyers facturables (voir répartition ci-dessous).

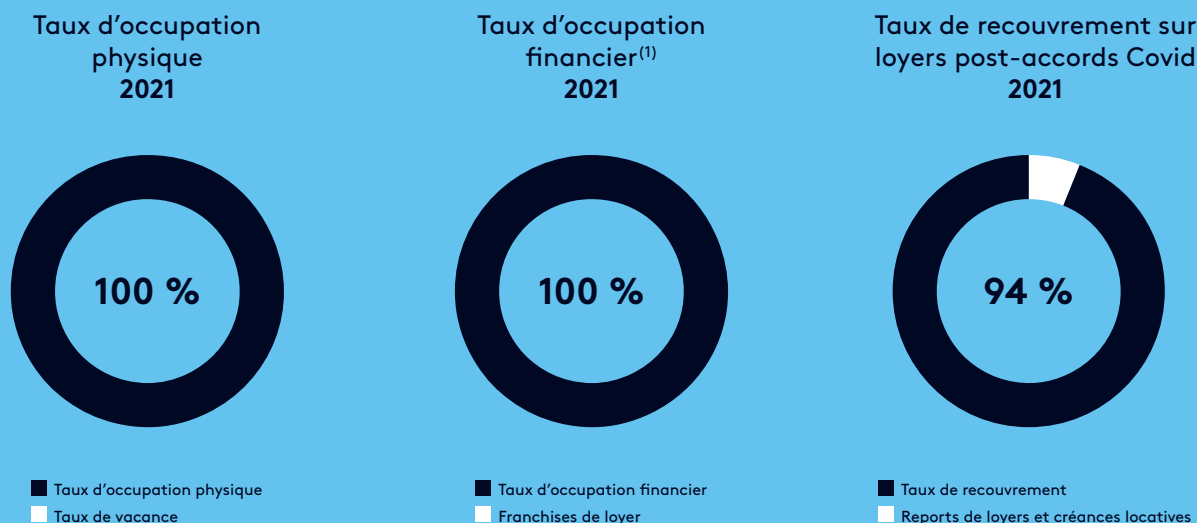
### Poids des 5 principaux locataires :



### Répartition des loyers facturables 2021 par Pays :



## Situation locative 2021 :



(1) Taux d'Occupation Financier ASPIM correspondant au loyer (y compris les indemnités compensatrices de loyers) divisé par la somme des loyers des locaux occupés et de la VLM des locaux vacants.

Le taux d'occupation physique de la SCPI Aream Hôtels correspond au rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine détenu par la SCPI Aream Hôtels. Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique s'élève à 100 %.

Le calcul du taux d'occupation financier (TOF) a été revu en 2021 par l'ASPIM et correspond dorénavant à la division des loyers, des indemnités d'occupation (y compris les indemnités compensatrices de loyers) et des valeurs locatives de marché des locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables (dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI est louée). A noter que les anciennes modalités de calcul ne comprenaient pas les indemnités compensatrices de loyers accordées aux locataires.

Le calcul du TOF intègre les immeubles détenus directement et ceux détenus indirectement par le biais de participations immobilières (sociétés contrôlées). Les actifs immobiliers détenus par des sociétés non contrôlées au sens de l'article L. 214-15 du Code Monétaire et Financier ne sont pas inclus dans le calcul du TOF. Ainsi, les loyers perçus via les SCI Aream Hôtels Deutschland, Aream Hôtels Nederland et Aream Hôtels België sont pris en compte dans le calcul du TOF alors que les loyers perçus indirectement par la société De Eemhof Invest sont exclus.

Au 31 décembre 2021, le TOF de la SCPI Aream Hôtels calculé selon la nouvelle méthodologie de calcul de l'ASPIM s'élève à 100 % contre 85 % selon l'ancien mode de calcul.

Au titre de 2021, la SCPI Aream Hôtels a perçu, directement et indirectement, un montant total de loyers de 10 969 122 € HT. Le taux de recouvrement de la période s'élève ainsi à 94 % après prise en compte des mesures d'accompagnement liées à la Covid-19 (franchises de loyer).

A noter qu'en contrepartie des mesures d'accompagnement accordées et dans le cadre de la démarche ISR de la SCPI Aream Hôtels, des clauses environnementales et la signature de charte ESG ont notamment été demandées.

### Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements :

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

### Contentieux :

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.



## Travaux sur le patrimoine :

### Plan pluriannuel d'entretien

Un plan prévisionnel pluriannuel d'entretien (sur cinq ans) est établi dès la première année d'acquisition des immeubles, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretien, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. Il indique notamment pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de restructurations lourdes,
- mise en conformité.



Au 31 décembre 2021, le plan de travaux des actifs détenus directement et indirectement est le suivant :

EN €	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
PLAN GROS ENTRETIEN	145 387 €	70 251 €	127 118 €	174 290 €	189 864 €	819 410 €

### Travaux d'investissement

En complément des provisions pour gros entretien, des travaux d'investissement peuvent être identifiés lors de l'acquisition des actifs afin de valoriser le patrimoine.

#### Belambra Club – Domaine de Mousquety :

Après 18 mois de travaux, le programme de rénovation et d'extension du Belambra Domaine de Mousquety a été réceptionné au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021. Le nombre de chambres disponibles à la vente sur le domaine est ainsi passé de 160 à 190 en juillet 2021. Les travaux ont également permis à Belambra de développer une activité séminaire et de monter en gamme le village vacances et proposer une offre « Belambra Clubs Sélection ».

A noter que le montant engagé par Aream pour ces travaux a été de 4 753k € en 2021.



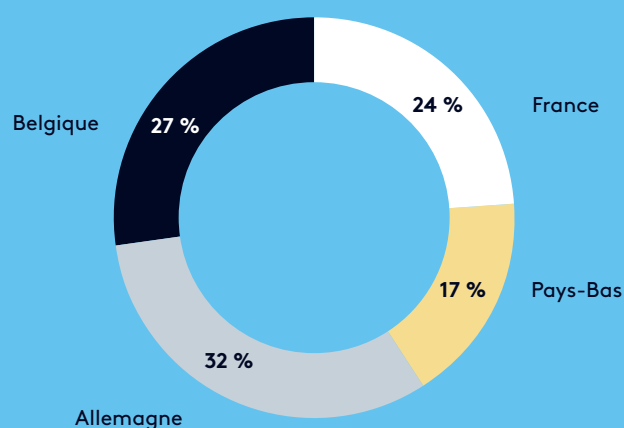
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

L'acquisition du B&B d'Amsterdam-Zaandam en juin 2021 et l'apport du MMV Les Mélézes a permis de renforcer le poids de la France (24 % en 2021 de la valeur hors droits d'acquisition des actifs vs. 21 % en 2020) et des Pays-Bas (17 % en 2021 vs. 7 % en 2020).

Ces deux opérations sont également cohérentes avec la stratégie de diversification des enseignes et le choix

de nouer des partenariats avec des opérateurs internationaux et nationaux reconnus, jouissant d'une forte force commerciale, véritable atout dans un contexte de reprise de l'activité hôtelière.

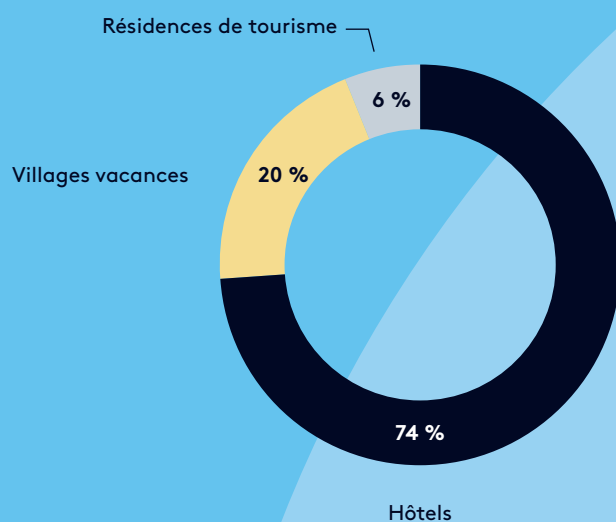
### Répartition géographique au 31/12/2021 \* :



\*La répartition géographique est exprimée en pourcentage de la valeur hors droits d'acquisition, et inclut la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).

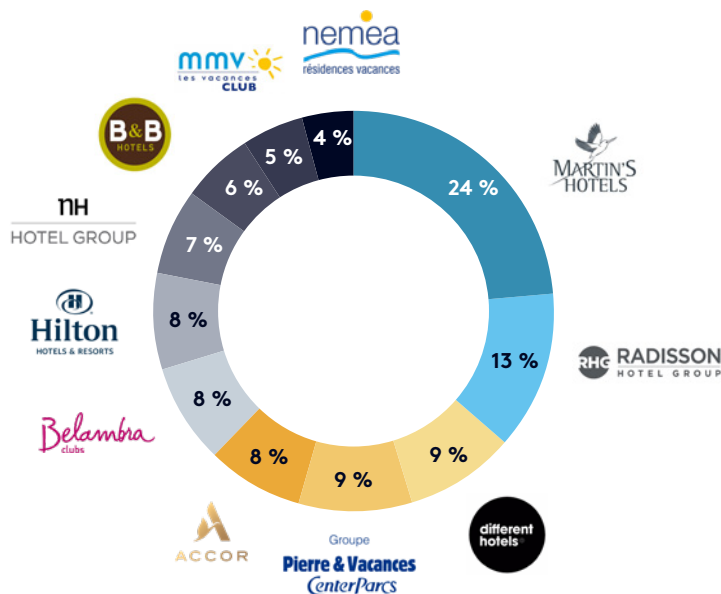
## RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS

### Répartition du poids locatif au 31/12/2021 \*



\*La répartition géographique est exprimée en pourcentage de la valeur hors droits d'acquisition, et inclut la participation dans le Center Parcs de De Eemhof (Pays-Bas).

## RÉPARTITION PAR GROUPE HÔTELIER (1)



## EXPERTISES (2)

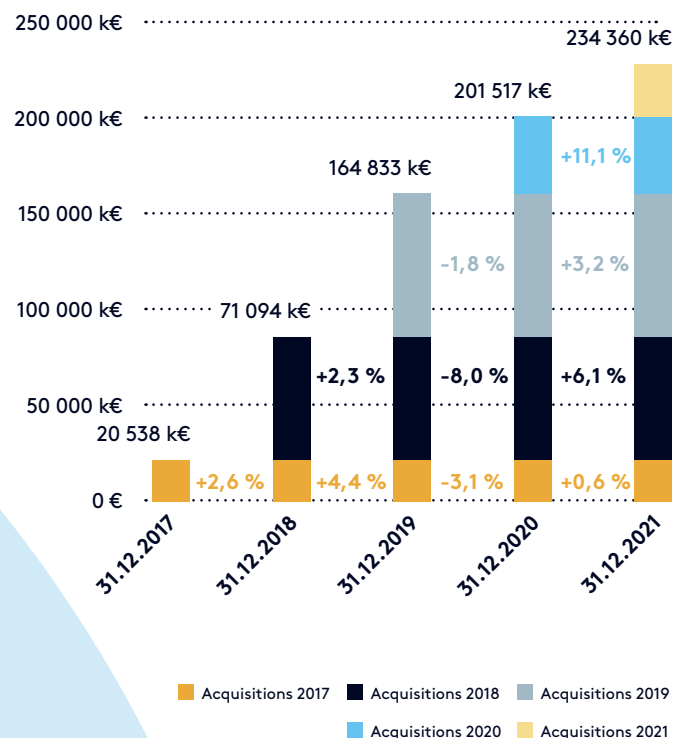
La société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation nommé lors de l'Assemblée Générale constitutive du 14 septembre 2016, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels.

L'expert immobilier a valorisé le patrimoine en tenant compte de la situation économique et des aménagements de loyer accordés aux locataires.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels au 31 décembre 2021, correspondant à la valeur des actifs détenus directement et à la quote-part de valeur des actifs détenus indirectement au travers de participations immobilières réalisées par le biais de « sociétés contrôlées » au sens de l'article L. 214-115 I. 2° du CMF (au prorata de la détention des SCI par la SCPI), ressort à 234 360 000 € hors droits.

Par rapport au 31 décembre 2020, la valeur du patrimoine immobilier détenu et contrôlé par la SCPI Aream Hôtels est en augmentation de 2,8 % à périmètre constant et hors travaux du Belambra Domaine de Mousquety.

## Évolution des valeurs d'expertise HD sur la période 2017-2021



(1) Une contrepartie locative (groupes hôteliers locataires) ne devra pas, à terme, représenter plus de 20 % du montant total des loyers de la SCPI Aream Hôtels. L'exposition au groupe Martin's Hotels (24 % au 31/12/2021 vs. 26 % au 31/12/2020) sera réduite et ramenée en-dessous de ce seuil après réalisation de nouveaux investissements.

(2) Hors participation De Eemhof.

## ENDETTEMENT

La SCPI Atream Hôtels est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire, à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers pour financer une partie de ses investissements.

En toute circonstance, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Durant l'année 2021, à la suite de la fusion avec la SCPI Pierre altitude, la SCPI Atream Hôtels a intégré dans son patrimoine l'emprunt souscrit pour l'acquisition de l'immeuble MMV les Mélèzes.



### Tableau de synthèse des emprunts bancaires souscrits :

Emprunteur	Prêteur	Objet	Date Départ	Durée initiale	Maturité	Maturité moyenne	Montant initial	CRD 31/12/2021	Type taux	Taux actuel
SCPI Atream Hôtels	Banque Palatine	Financement Hampton Amsterdam et Mercure Niort	08/06/2017	5 ans	08/06/2022	0,44 ans	7 500 000 €	7 500 000 €	Fixe	1,80 %
SCPI Atream Hôtels	SOCFIM	Financement Nemea	29/12/2020	5 ans	29/12/2025	4,00 ans	4 200 000 €	4 200 000 €	Fixe	1,14 %
SCI Atream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Ibis Styles d'Offenbach	05/01/2018	5 ans	05/01/2023	1,01 ans	3 600 000 €	3 600 000 €	Fixe	1,80 %
SCI Atream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Park Inn Nüremberg	06/12/2018	5 ans	06/12/2023	1,93 ans	11 750 000 €	11 750 000 €	Fixe	1,80 %
SCI Atream Hôtels Deutschland	Banque Palatine	Financement Erlangen	11/04/2020	7 ans	11/04/2027	5,28 ans	6 000 000 €	6 000 000 €	Fixe	1,90 %
SCI Atream Hôtels België	Banque Palatine	Financement Portefeuille BELL - MLT	13/06/2019	7 ans	14/06/2026	4,45 ans	26 000 000 €	26 000 000 €	Fixe	2,00 %
SCI Atream Hôtels België	Banque Palatine	Financement Portefeuille BELL - CT	13/06/2019	6 mois	15/12/2019	N/A	6 000 000 €	-	Fixe	1,00 %
SCPI Atream Hôtels	Caisse d'Épargne Rhône Alpes	Financement MMV Les Mélèzes	01/08/2019	10 ans	08/08/2029	7,61 ans	4 764 000 €	4 764 000 €	Fixe	2,10 %
<b>TOTAL 31/12/2020</b>						<b>3,61 ans</b>	<b>69 814 000 €</b>	<b>63 814 000 €</b>		

Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement de la SCPI ressort à 25,99 % de la valeur hors droit et hors frais d'acquisition des actifs immobiliers.

Concernant le LTV (Loan To Value), soit le rapport entre

le montant total de dettes bancaires supportées par la SCPI et la valeur de marché du patrimoine, celui-ci s'élève à 25,50 %.



## VALEURS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

### Valeur comptable :

La valeur comptable correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou au prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR COMPTABLE (EN €)	31/12/2020	31/12/2021	Variation en valeur	Variation en %
Valeur nette comptable des immeubles et des titres de sociétés immobilières	189 004 750 €	217 122 831 €	28 118 081 €	15 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	10 591 580 €	-7 168 002 €	-17 759 582 €	-168 %
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>199 596 330 €</b>	<b>209 954 830 €</b>	<b>10 358 499 €</b>	<b>5 %</b>
<b>VALEUR COMPTABLE PAR PART</b>	<b>893,42 €</b>	<b>895,56 €</b>	<b>2,13 €</b>	<b>0 %</b>

### Valeur de réalisation :

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31/12/2020	31/12/2021	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	173 205 467 €	207 213 220 €	34 007 753 €	20 %
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	10 742 293 €	-6 918 995 €	-17 661 288 €	-164 %
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>183 947 759 €</b>	<b>200 294 225 €</b>	<b>16 346 465 €</b>	<b>9 %</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION PAR PART</b>	<b>823,38 €</b>	<b>854,35 €</b>	<b>-30,97 €</b>	<b>3,8 %</b>

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

Au 31 décembre 2021, la valeur de réalisation de la SCPI Atream Hôtels atteint 854,35 €/part. Celle-ci est en progrès de 3,80 % par rapport au 31 décembre 2020.

Cette augmentation est principalement due à la hausse globale de la valeur des actifs immobiliers (valeurs d'expertise) de 2,71 % à périmètre constant (le périmètre 31/12/2020 représentant 90 % du périmètre 31/12/2021) diminué de l'effet des droits et frais d'acquisition supportés sur les acquisitions 2021 et non encore rattrapés par les valeurs d'expertise au 31/12/2021 de ces actifs.

Le résultat de l'exercice 2021 concoure à la progression de la valeur de réalisation de la SCPI à hauteur de 3,84 % diminué des distributions effectuées en 2021 pour -3 % de la valeur de réalisation.

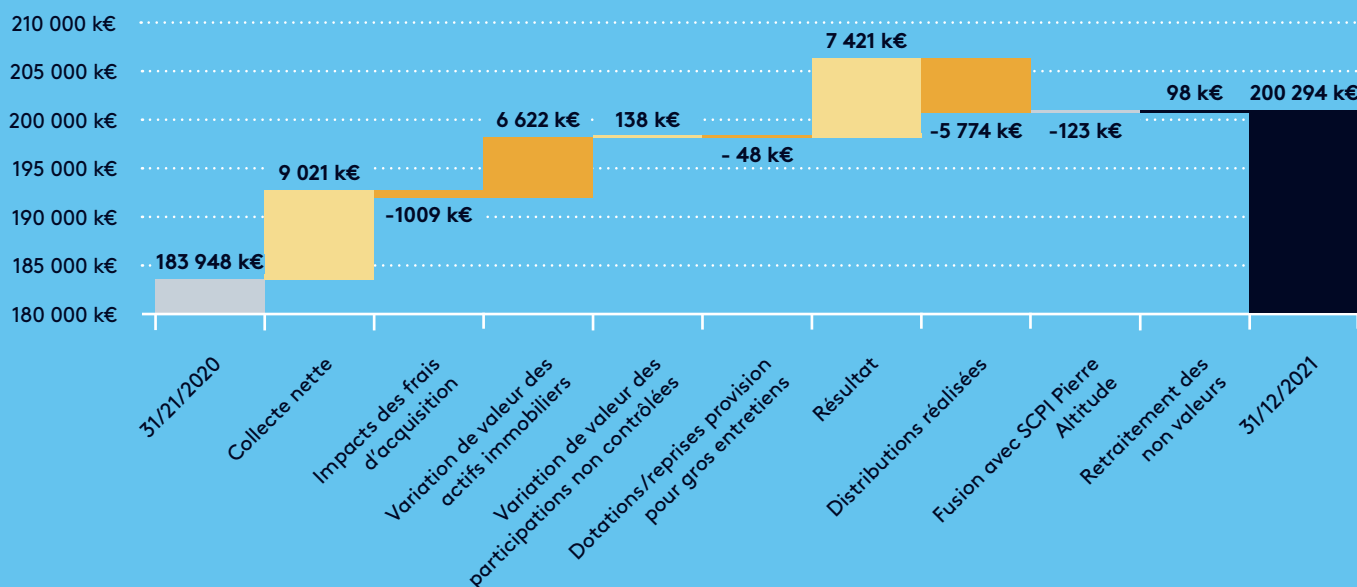
La collecte nette contribue à l'augmentation de la valeur de réalisation à concurrence de 4,67 %.

Il est également à noter que les frais liés à la fusion de la SCPI n'ont pas eu d'effets significatifs sur la valeur de la réalisation 2021 de la SCPI Atream Hôtels.



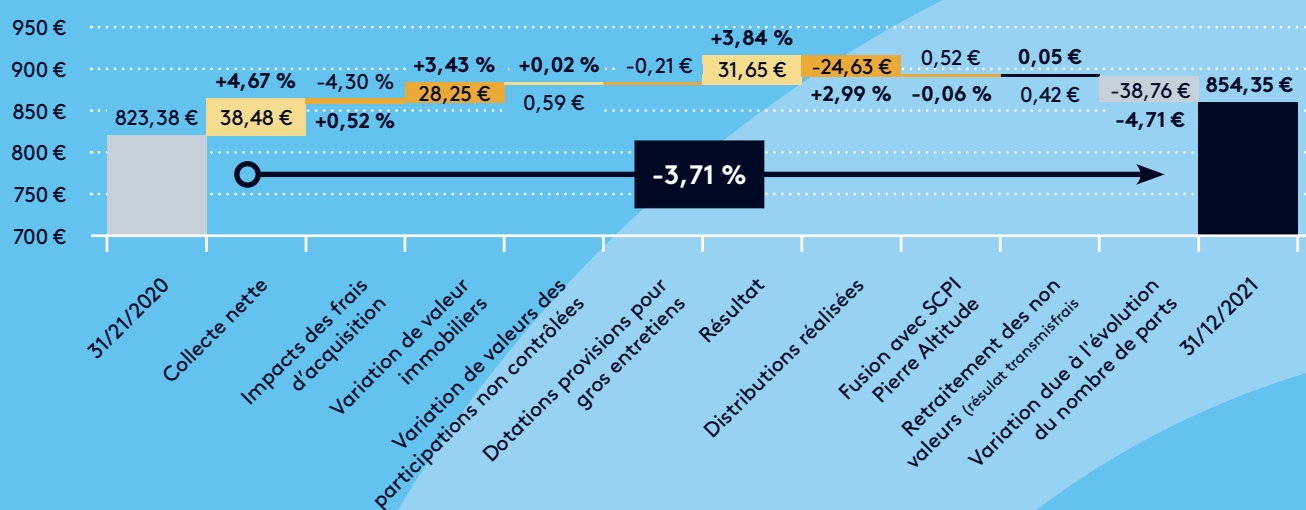
La décomposition de la variation de la Valeur de Réalisation sur l'exercice 2021 est la suivante :

### Détail de la variation de la valeur de réalisation sur l'exercice :



Note : ce diagramme reprend les données financières agrégées de la SCPI Atream Hôtels et de ses filiales.

### Variation de la valeur de réalisation par part souscrite à fin d'année sur l'exercice :



Note : ce diagramme reprend les données financières agrégées de la SCPI Atream Hôtels et de ses filiales.

## Valeur de reconstitution :

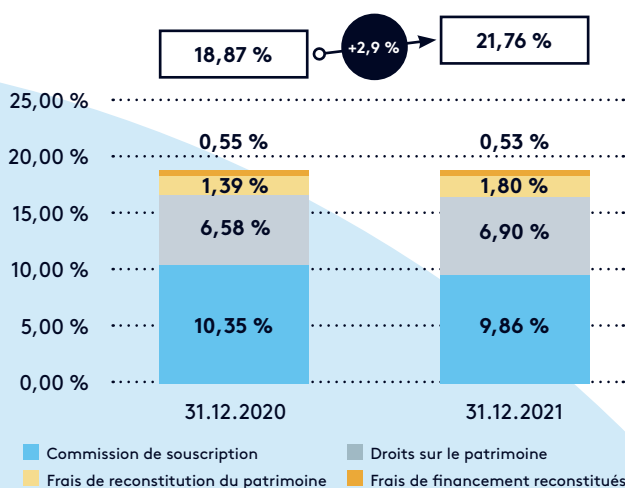
La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

VALEUR DE RECONSTITUTION (EN €)	31/12/2020	31/12/2021	Variation en valeur	Variation en %
Valeur de réalisation	183 947 759 €	200 294 225 €	16 346 465 €	9 %
Frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières	17 325 183 €	20 526 085 €	3 200 902 €	18 %
Frais de mise en place des financements	1 190 203 €	1 328 015 €	137 813 €	12 %
Commission de souscription de la valeur reconstituée	22 495 905 €	24 683 147 €	2 187 242 €	10 %
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>224 959 051 €</b>	<b>246 831 473 €</b>	<b>21 872 422 €</b>	<b>10 %</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION PAR PART</b>	<b>1006,95 €</b>	<b>1052,85 €</b>	<b>45,90 €</b>	<b>4,6 %</b>

Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

Au 31 décembre 2021, la valeur de reconstitution de la SCPI Aream Hôtels atteint 1 052,85 €. Celle-ci est en hausse de +4,6 % par rapport au 31 décembre 2020. Pour rappel, la valeur de reconstitution est directement liée à la valeur de réalisation.

## Frais de reconstitution en pourcentage de valeur des actifs :



A fin 2021, la proportion des frais d'acquisition est proportionnellement plus élevée de +2,90 % sur la valeur du patrimoine. Cette augmentation est principalement due aux droits payés sur les acquisitions en 2021, qui s'élèvent à 8,5 % en moyenne, et à l'augmentation des valeurs d'expertises des actifs immobiliers (+2,71 % à périmètre constant) auxquelles s'appliquent des droits payés sur le restant du portefeuille représentant en moyenne 7,4 %.

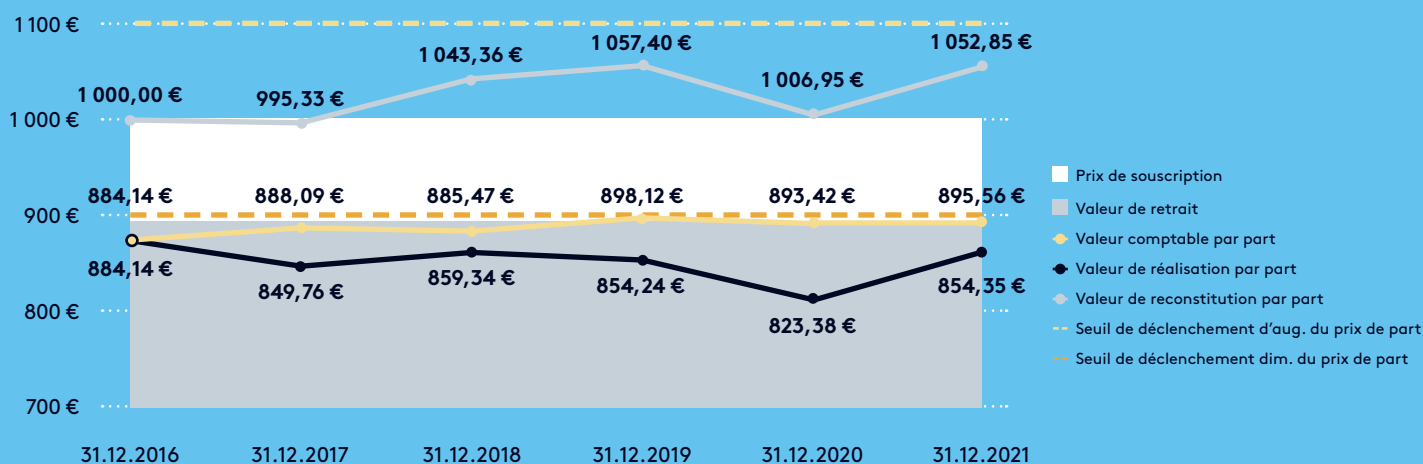
## Prix de souscription :

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 000 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 800 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 200 € à la date du présent rapport, tenant compte d'une commission de souscription de 10 % HT (soit 12 % TTC). Pour rappel, la Société de gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à toute société qu'elle désignerait en sa qualité de sponsor de la SCPI.

## Valeur de retrait :

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 900 € à la date du présent rapport.

## Évolution des valeurs de parts :



## PERFORMANCE

### DVM :

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI (DVM) est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année.

La SCPI Aream Hôtels a distribué un dividende brut de 25,02 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 2,50 %.



DISTRIBUTION NETTE	2017	2018	2019	2020	2021
	48,00 €	45,96 €	47,52 €	23,73 €	25,02 €
1 <sup>er</sup> trimestre	-	11,01 €	11,52 €	7,50 €	5,01 €
2 <sup>nd</sup> trimestre	-	11,01 €	12,00 €	3,75 €	5,01 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	36,00 €	11,01 €	12,00 €	6,24 €	6,24 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	12,00 €	12,93 €	12,00 €	6,24 €	8,76 €
DVM	4,80 %	4,60 %	4,75 %	2,37 %	2,50 %

### Taux de distribution :

Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) 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) (ii) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n (conformément à la définition du guide de l'ASPIM de décembre 2022).

Pour rappel, les revenus fonciers provenant de la location des immeubles situés hors de France sont généralement imposables dans l'État dans lequel ils sont situés. Par

conséquent, les dividendes versés par la SCPI Aream Hôtels sont nets d'impôts étrangers (cf. article 5 de la note d'information).

Au cours de l'année 2021, 85 % des revenus fonciers de la SCPI et ses filiales ont été de source étrangère (29 % de source belge, 40 % de source allemande et 16 % de source néerlandaise). Le taux de distribution s'élève à 2,64 % pour 2021.



DISTRIBUTION BRUT	2017	2018	2019	2020	2021
	48,00 €	47,11 €	51,65 €	28,02 €	26,40 €
1 <sup>er</sup> trimestre	-	12,20 €	12,20 €	8,86 €	5,37 €
2 <sup>nd</sup> trimestre	-	12,83 €	12,83 €	4,74 €	5,35 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	36,00 €	13,13 €	13,13 €	7,23 €	6,58 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	12,00 €	13,50 €	13,50 €	7,18 €	9,10 €
TAUX DE DISTRIBUTION	4,80 %	4,71 %	5,17 %	2,80 %	2,64 %

## DVP :

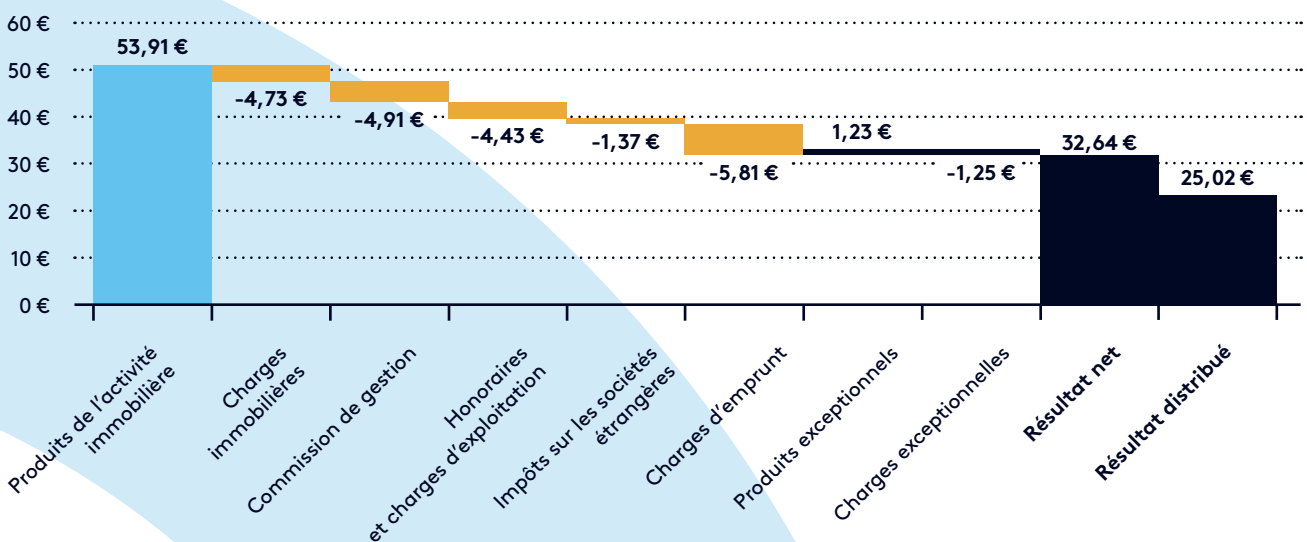
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	
Résultat distribuable de la Société	4 589 656 €	4 511 482 €	7 363 411 €	[A]
Valeur de réalisation de la Société	150 635 437 €	183 947 759 €	200 294 225 €	[B]
DISTRIBUABLE SUR VALEUR DE PATRIMOINE (DVP)	3,05 %	2,45 %	3,68 %	[A] / [B]

Le DVP correspond au rapport (i) du résultat distribuable de la société au titre de l'exercice clos le 31/12/2021 et (ii) de la valeur de réalisation de la société au 31/12/2021.

## RÉSULTAT PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE

Le diagramme ci-dessous donne la composition du résultat consolidé 2021 de la SCPI pour une part moyenne en jouissance.

### Décomposition du résultat par part en pleine jouissance annuel :

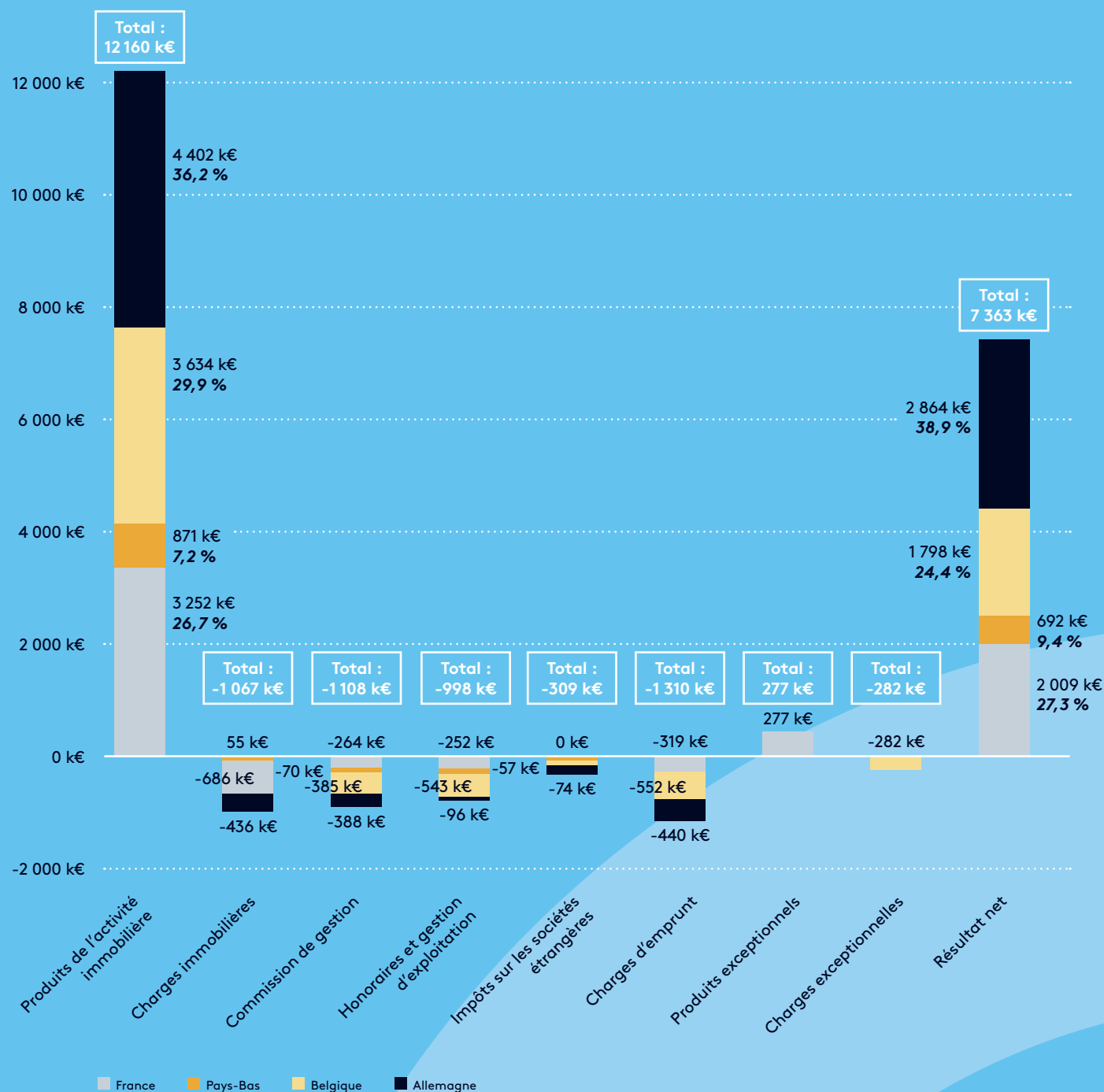


Le résultat 2021 atteint en moyenne 32,64 € par part en jouissance pour un résultat distribué de 25,02 €.

## Décomposition du résultat 2021 par pays :

Le diagramme ci-dessous représente une vision agrégée de la décomposition de l'activité de la SCPI Atream Hôtels et ses filiales par pays.

## Répartition du résultat annuel consolidé par pays :



Sur l'exercice 2021, l'activité de la SCPI est principalement localisée en Allemagne (39 %), en France (27 %) et en Belgique (24 %) tandis que l'activité néerlandaise repré-

sente 10 % du résultat de la SCPI Atream Hôtels. Les participations non contrôlées n'ont pas généré de revenus en 2021.

## ÉVOLUTION DU RÉSULTAT PAR PART AU COURS DES DERNIERS EXERCICES

EN EUROS PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	31/12/2017		31/12/2018		31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021	
	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus	En €	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes et produits divers	31,05 €	30,51 %	15,60 €	28,61 %	11,51 €	19,06 %	4,04 €	6,68 %	13,31 €	22,04 %
Produits financiers liés aux participations	50,55 €	49,66 %	31,71 €	58,16 %	43,44 €	71,97 %	21,03 €	34,83 %	23,73 €	39,31 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	20,18 €	19,83 %	7,21 €	13,22 %	5,42 €	8,97 %	1,47 €	2,43 %	- €	0,00 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>101,78 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>54,52 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>60,37 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>26,53 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>37,04 €</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	3,11 €	-	1,56 €	-	1,07 €	-	0,39 €	-	1,17 €	-
Autres frais de gestion	7,08 €	-	1,21 €	-	0,89 €	-	-4,91 €	-	-1,03 €	-
Charges locatives non récupérées	6,77 €	-	0,06 €	-	1,77 €	-	6,20 €	-	3,86 €	-
<b>Sous-total CHARGES EXTERNES</b>	<b>16,96 €</b>	<b>16,66 %</b>	<b>2,83 €</b>	<b>5,19 %</b>	<b>3,73 €</b>	<b>6,17 %</b>	<b>1,68 €</b>	<b>6,34 %</b>	<b>4,00 €</b>	<b>10,80 %</b>
Charges financières	11,61 €	-	4,28 €	-	1,85 €	-	0,81 €	-	1,41 €	-
Amortissement net	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-	- €	-
Provisions nettes	- €	-	1,29 €	-	0,34 €	-	0,61 €	-	0,21 €	-
<b>Sous-total CHARGES INTERNES</b>	<b>11,61 €</b>	<b>11,41 %</b>	<b>5,57 €</b>	<b>10,22 %</b>	<b>2,19 €</b>	<b>-</b>	<b>1,42 €</b>	<b>5,35 %</b>	<b>1,63 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>28,57 €</b>	<b>28,07 %</b>	<b>8,40 €</b>	<b>15,41 %</b>	<b>5,92 €</b>	<b>9,81 %</b>	<b>3,10 €</b>	<b>11,70 %</b>	<b>5,63 €</b>	<b>15,19 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>73,21 €</b>	<b>71,93 %</b>	<b>46,11 €</b>	<b>84,57 %</b>	<b>54,45 €</b>	<b>90,19 %</b>	<b>23,43 €</b>	<b>88,30 %</b>	<b>31,41 €</b>	<b>84,81 %</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- €</b>	<b>-</b>	<b>- €</b>	<b>-</b>	<b>- €</b>	<b>-</b>	<b>- €</b>	<b>-</b>	<b>1,23 €</b>	<b>3,32 %</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>73,21 €</b>	<b>71,93 %</b>	<b>46,11 €</b>	<b>84,57 %</b>	<b>54,45 €</b>	<b>90,19 %</b>	<b>23,43 €</b>	<b>88,30 %</b>	<b>32,64 €</b>	<b>88,13 %</b>
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	-62,29 €	-	-46,58 €	-	-47,69 €	-78,99 %	-23,49 €	-88,53 %	-25,60 €	-69,11 %
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-62,29 €	-	46,58 €	-	47,69 €	78,99 %	23,49 €	88,53 %	25,60 €	69,11 %
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>10,92 €</b>	<b>10,73 %</b>	<b>-0,46 €</b>	<b>-0,84 %</b>	<b>6,76 €</b>	<b>11,20 %</b>	<b>-0,06 €</b>	<b>-0,23 %</b>	<b>7,04 €</b>	<b>19,02 %</b>
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE</b>	<b>8,48 €</b>	<b>8,33 %</b>	<b>1,00 €</b>	<b>1,83 %</b>	<b>7,19 €</b>	<b>11,91 %</b>	<b>3,09 €</b>	<b>11,65 %</b>	<b>10,15 €</b>	<b>27,42 %</b>

Le résultat par part moyenne en jouissance sur l'exercice s'élève à 32,64 € au 31 décembre 2021 contre 23,43 € au 31 décembre 2020 soit une hausse de 39,3 %.

## EMPLOI DES FONDS

VALEUR DE RÉALISATION (EN €)	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Variation	
Sommes non investies à la clôture	- €	873 000 €	15 205 554 €	5 132 088 €	18 392 446 €	24 767 146 €	6 374 700 €	
Fonds collectés	970 000 €	32 277 000 €	28 492 000 €	112 986 000 €	49 020 000 €	10 423 600 €	-38 596 400 €	
Commission de souscription	-97 000 €	-3 227 700 €	-2 849 200 €	-11 298 600 €	-4 902 000 €	-303 400 €	4 598 600 €	
Retraits de parts	- €	- €	- €	- €	-305 100 €	-1 112 400 €	-807 300 €	
Cessions d'immeubles	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Cessions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	Taux d'investissement de la collecte nette au 31/12/2021 de 69,2 %
Acquisitions d'immeubles	- €	-14 716 746 €	-35 716 266 €	-70 927 042 €	-37 438 200 €	-28 125 545 €	9 312 656 €	
Dettes bancaires sur acquisition	- €	- €	- €	- €	- €	4 764 000 €	4 764 000 €	
Acquisitions de parts de sociétés immobilières	- €	- €	- €	-17 500 000 €	- €	- €	- €	
Frais d'acquisition des immobilisations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Sommes non investies à la clôture	873 000 €	15 205 554 €	5 132 088 €	18 392 446 €	24 767 146 €	10 413 401 €	-14 353 745 €	
<b>Taux d'investissement de la collecte nette et des sommes non investies à la clôture précédente</b>	-	<b>49,2 %</b>	<b>87,4 %</b>	<b>82,8 %</b>	<b>60,2 %</b>	<b>69,2 %</b>	<b>9,0 %</b>	

A la fin de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 69,2 % des capitaux disponibles à l'investissement étaient investis ou engagés sur des projets d'investissement.



## FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Les frais présentés ci-dessous couvrent tant la SCPI Aream Hôtels que ses filiales.

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI	31/12/2020			31/12/2021			Variation		
	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total	Directs	Indirects	Total
Commission de souscription	4 902 000 €	- €	4 902 000 €	303 400 €	- €	303 400 €	-94 %	N/A	N/A
Commission de gestion	75 566 €	602 599 €	678 165 €	264 268 €	824 394 €	1 088 663 €	250 %	37 %	N/A
Commission d'acquisition ou de cession	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	
Commission de cession de parts sociales	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	
<b>Rémunérations de la Société de Gestion</b>	<b>4 977 566 €</b>	<b>602 599 €</b>	<b>5 580 165 €</b>	<b>567 668 €</b>	<b>824 394 €</b>	<b>1 392 063 €</b>	<b>-89 %</b>	<b>37 %</b>	<b>-75 %</b>
Autres frais d'acquisitions et de cessions	1 129 161 €	- €	1 129 161 €	490 643 €	- €	490 643 €	-57 %	N/A	N/A
<b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b>	<b>1 129 161 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 129 161 €</b>	<b>490 643 €</b>	<b>- €</b>	<b>490 643 €</b>	<b>-57 %</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
<b>Honoraires de Commissaires aux Comptes</b>	<b>23 248 €</b>	<b>- €</b>	<b>23 248 €</b>	<b>20 647 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>40 647 €</b>	<b>-11 %</b>	<b>100 %</b>	<b>N/A</b>
<b>Autres honoraires</b>	<b>71 821 €</b>	<b>118 264 €</b>	<b>190 085 €</b>	<b>79 289 €</b>	<b>90 410 €</b>	<b>169 698 €</b>	<b>10 %</b>	<b>-24 %</b>	<b>N/A</b>
Honoraires dépositaire	52 782 €	- €	52 782 €	51 569 €	- €	51 569 €	-2 %	N/A	N/A
Honoraires expertise comptable	10 600 €	74 650 €	85 250 €	15 150 €	72 787 €	87 937 €	43 %	-2 %	N/A
Honoraires d'expertise	- €	14 813 €	14 813 €	8 600 €	9 958 €	18 558 €	N/A	-33 %	N/A
Honoraires conseil juridique	8 439 €	28 801 €	37 240 €	3 970 €	7 665 €	11 634 €	-53 %	-73 %	N/A
<b>Autres frais</b>	<b>26 964 €</b>	<b>77 446 €</b>	<b>104 410 €</b>	<b>126 428 €</b>	<b>188 678 €</b>	<b>315 106 €</b>	<b>369 %</b>	<b>144 %</b>	<b>N/A</b>
Frais bancaires	266 €	28 180 €	28 445 €	1116 €	26 466 €	27 581 €	320 %	-6 %	N/A
Frais caution bancaires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	N/A	N/A	N/A
Frais d'assemblée	1 044 €	- €	1 044 €	10 041 €	136 928 €	146 969 €	862 %	N/A	N/A
Frais d'actes et contentieux	120 €	- €	120 €	5 448 €	- €	5 448 €	4 440 %	N/A	N/A
Frais de conseil de de surveillance et comité de suivi	25 534 €	- €	25 534 €	35 381 €	- €	35 381 €	39 %	N/A	N/A
Divers	-	49 267 €	49 267 €	74 442 €	25 285 €	99 726 €	N/A	-49 %	N/A
<b>Frais généraux</b>	<b>122 033 €</b>	<b>195 710 €</b>	<b>317 743 €</b>	<b>226 363 €</b>	<b>299 088 €</b>	<b>525 451 €</b>	<b>85 %</b>	<b>53 %</b>	<b>65 %</b>
<b>TOTAL DES FRAIS</b>	<b>6 228 761 €</b>	<b>798 309 €</b>	<b>7 027 070 €</b>	<b>1 284 674 €</b>	<b>1 123 482 €</b>	<b>2 408 156 €</b>	<b>-79 %</b>	<b>41 %</b>	<b>-66 %</b>



Les rémunérations versées par la SCPI Atream Hôtels à la société de gestion ATREAM sont conformes aux dispositions de l'article XVIII des statuts de la société telles qu'approuvées par l'Assemblée Générale du 14 septembre 2016 et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

Les autres frais d'acquisitions et de cessions sont, le cas échéant, constitués des frais d'enregistrement, des frais d'actes notariés, des frais et études liés aux acquisitions et cessions hors commissions perçues par la société de gestion. Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, ces frais sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

Les frais généraux incluent principalement :

- les honoraires des Commissaires aux Comptes ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier ;
- les honoraires des experts comptables ;
- la rémunération et frais du Dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition des documents ;
- les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'information et rapports annuels ;
- les intérêts prélevés par Banque Palatine au titre de la garantie bancaire.



# Complements d'informations

## DÉCLARATIONS FISCALES

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.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Par ailleurs, il est précisé que la Société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. L'information fiscale qui leur sera adressée annuellement précisera les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes.

Des informations plus détaillées sur la fiscalité est disponible dans la note d'information de la SCPI.

Les revenus / déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2021 :

### Personnes physiques :

#### Revenus fonciers :

Au titre de l'année 2021, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne, Pays-Bas et Belgique).

Les conventions fiscales conclues entre la France et ces pays prévoient que les revenus fonciers provenant de la location des immeubles qui y sont situés sont imposables dans l'État dans lequel ils sont situés.

Afin de préserver la progressivité de ses impôts et/ou de s'assurer d'un niveau minimum d'imposition, il est tout de même prévu :

- Pour les revenus de source néerlandaise et belge : le contribuable doit tenir compte de ces revenus pour déterminer son taux effectif d'imposition applicable à ses revenus. Concrètement, les revenus de source étrangère sont exonérés d'impôt en France mais viennent majorer le taux d'imposition applicable aux autres revenus imposables en France du contribuable.
- Pour les revenus de source allemande : le contribuable doit tenir compte de ces revenus de source étrangère. Pour éliminer la double imposition en résultant, la France octroie toutefois un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français, qui est égal au montant de l'impôt français.

Il est à cet égard rappelé que la Société de Gestion transmet chaque année aux investisseurs toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration des revenus ou déclaration de résultat.

	Revenus de source française	Revenus de source allemande	Revenus de source néerlandaise	Revenus de source belge
Revenus bruts	2 978 212 €	4 662 642 €	1 061 893 €	2 451 484 €
Frais et charges	-447 400 €	-729 226 €	-351 231 €	-298 749 €
Intérêts des emprunts	-268 012 €	-370 127 €	- €	-409 872 €
<b>REVENU NET</b>	<b>2 262 800 €</b>	<b>3 563 289 €</b>	<b>710 662 €</b>	<b>1 742 863 €</b>

## Personnes morales :

Les personnes morales sont imposées sur la base des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) de la société. Au titre de l'année 2021, la Société a perçu des revenus fonciers de source française et étrangère (Allemagne, Pays-Bas et Belgique).

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.

Compte tenu de l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés (IS), cette méthode aboutit en pratique à une exonération du revenu en France lorsque le contribuable est une société passible de cet impôt. En conséquence, les revenus concernés n'ont pas à être retenus pour la détermination du résultat fiscal imposable en France, comme le précise expressément l'administration fiscale française dans sa documentation officielle (cf. BOFIP BOI-INT-CVB-DEU-10-70-20141226 n°130).

Par ailleurs, conformément à la convention fiscale conclue entre la France et les Pays-Bas, d'une part, et la convention fiscale conclue entre la France et la Bel-

gique, d'autre part, les revenus fonciers de source néerlandaise et belge sont exonérés d'impôt en France. En théorie, ces revenus doivent être pris en compte pour déterminer le taux effectif d'imposition applicable sur les autres revenus imposables en France.

L'impôt sur les sociétés étant toutefois un impôt proportionnel et non progressif, cette règle n'a aucune portée pratique le concernant. Aussi, les revenus fonciers de source néerlandaise et belge perçus par les sociétés passibles de l'IS sont purement et simplement exonérés de cet impôt.

**Au titre de l'exercice 2021, les revenus de source française taxable à l'IS s'élèvent 1 648 746 €.**

Un courrier d'informations utiles pour remplir la déclaration des revenus 2021 et d'impôt sur la fortune immobilière 2022 a été adressé à chacun des associés.

Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

## VALEUR IFI

(EN €)	01/01/2022
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	900,00 €
Valeur IFI - Résident	826,96 €
Valeur IFI - Non-résident	181,11 €

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, ayant introduit les articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de com-

merce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Atream Hôtels à la clôture des deux derniers exercices.



## Exercice clos le 31 décembre 2021 :

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>												
Nombre de factures concernées	-	1	-	1	-	2	-	3	-	1	1	5
Montant total des factures concernées	-	4 230,00	-	1 563,38	-	5 793,38	-	102 867,02	-	202 525,91	136 780,30	442 173,23
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	0,18 %	-	0,08 %	-	0,26 %	-	1,04 %	-	1,80 %	1,21 %	4,05 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES DE CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

## Exercice clos le 31 décembre 2020 :

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT	Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>												
Nombre de factures concernées	-	1	-	-	-	1	-	1	-	-	-	1
Montant total des factures concernées	-	2 197,25	-	-	-	2 197,25	-	25 779,70	-	-	-	25 779,70
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-	0,03 %	-	-	-	0,03 %	-	0,20 %	-	-	-	0,20 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES DE CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque fournisseur.						Les retards de paiement susvisés sont calculés par rapport aux délais de paiement contractuellement convenus avec chaque client.					

Les factures émises non réglées au 31/12/2021 correspondent aux loyers du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 et 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 du MMV ainsi qu'au loyer du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 du Nemea Levallois quittancé à terme échu.

## CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions intervenues entre la Société et la Société de Gestion, ou tout associé de cette dernière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont celles présentées par le Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

### RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### Politique et pratiques de rémunération :

La politique de rémunération mise en place au sein d'ATREAM est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM").

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. La Société de Gestion prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

ATREAM a mis en place un comité des rémunérations et révisé annuellement la politique de rémunération. ATREAM tient à la disposition des associés un exemplaire de la politique de rémunération sur simple demande.

### PROFIL DE RISQUE

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du 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.

#### Facteurs de risques :

- durée de placement recommandée de 10 ans,
- absence de garantie de revenus,

Sont identifiés comme étant des preneurs de risques, les collaborateurs en charge de la gestion des actifs, des fonctions de contrôle et de conformité, des fonctions commerciales : Le Président, le Directeur Général, les directeurs généraux adjoint (fonctions support en charge de la direction des relations investisseurs, asset-investissement et Fund-gestion), le Responsable du Conformité (RCCI), les Gérants.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 56,83 bénéficiaires) s'est élevé à 6 176 909,43 euros (dont 5 829 909,43 euros de part fixe et 347 000 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet d'Aream.

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 ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.
- **Risque du marché immobilier :**  
La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, principalement dans des actifs immobiliers à usage d'hôtels, de résidences de tourisme, de résidences hôtelières gérées, dans la limite de 20 % du patrimoine sur le secteur de l'hôtellerie de plein air, et plus généralement d'hébergement touristique et de loisir localisés prioritairement sur les façades



Manche, Bretagne, Atlantique du littoral français et le littoral belge. La valeur des parts de la SCPI est donc fonction de l'évolution des marchés immobiliers du secteur touristique de l'espace littoral français.

- **Liquidité non garantie :**  
Les parts de SCPI ne sont pas cotées. La SCPI est donc considérée 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. La Société ne garantit pas la revente ou le retrait des parts. En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion 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 de la SCPI.
- **Risque lié au crédit :**  
L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.
- **Risque lié à l'effet de levier :**  
L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

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.

## DISPOSITIF DE CONTRÔLE ET DE CONFORMITÉ

La gestion de votre SCPI est assurée par la société ATREAM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société ATREAM a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 13000011 en date du 15 avril 2013 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014. ATREAM est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information.

### Suivi et évaluation des risques :

La gestion des risques de ATREAM est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

ATREAM a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, ATREAM a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. La Société de Gestion met en œuvre son dispositif de contrôle permanent et de conformité par le biais de son

Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) avec l'appui, de Regulation Partners. Ses locaux sont situés au 3 avenue Hoche, Paris 8 et il est immatriculé au registre de Commerce de Paris sous le numéro 534 572 813. Ce cabinet accompagne ATREAM sur les contrôles périodiques depuis le 1 janvier 2021.

Le RCCI est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par ATREAM. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'ATREAM afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion,
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- Le contrôle de premier niveau, est réalisé par les opérationnels sont réalisés par les opérationnels qui

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance de sept membres au moins et de douze

exercer des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

- Le contrôle permanent (deuxième niveau) sont placés sous la responsabilité du RCCI qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.
- Les contrôle ponctuels (troisième niveau), sont menés, périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires ou par Regulation Partners.

L'ensemble des collaborateurs de la Société de Gestion a pris connaissance du règlement de déontologie de la profession des gestionnaires de fonds immobiliers non cotés de droit français proposé par l'AFG et l'ASPIM.

Ainsi les collaborateurs d'ATREAM exercent leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent et se conforment à toutes les réglementations et règles internes applicables et se comportent avec loyauté et agissent avec équité au mieux des intérêts des investisseurs et partenaires et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

Et, d'une façon générale, ils agissent en toutes circonstances avec diligence, loyauté, honnêteté, neutralité, et discrétion.

au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée du mandat de conseiller, un président et un secrétaire. Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.



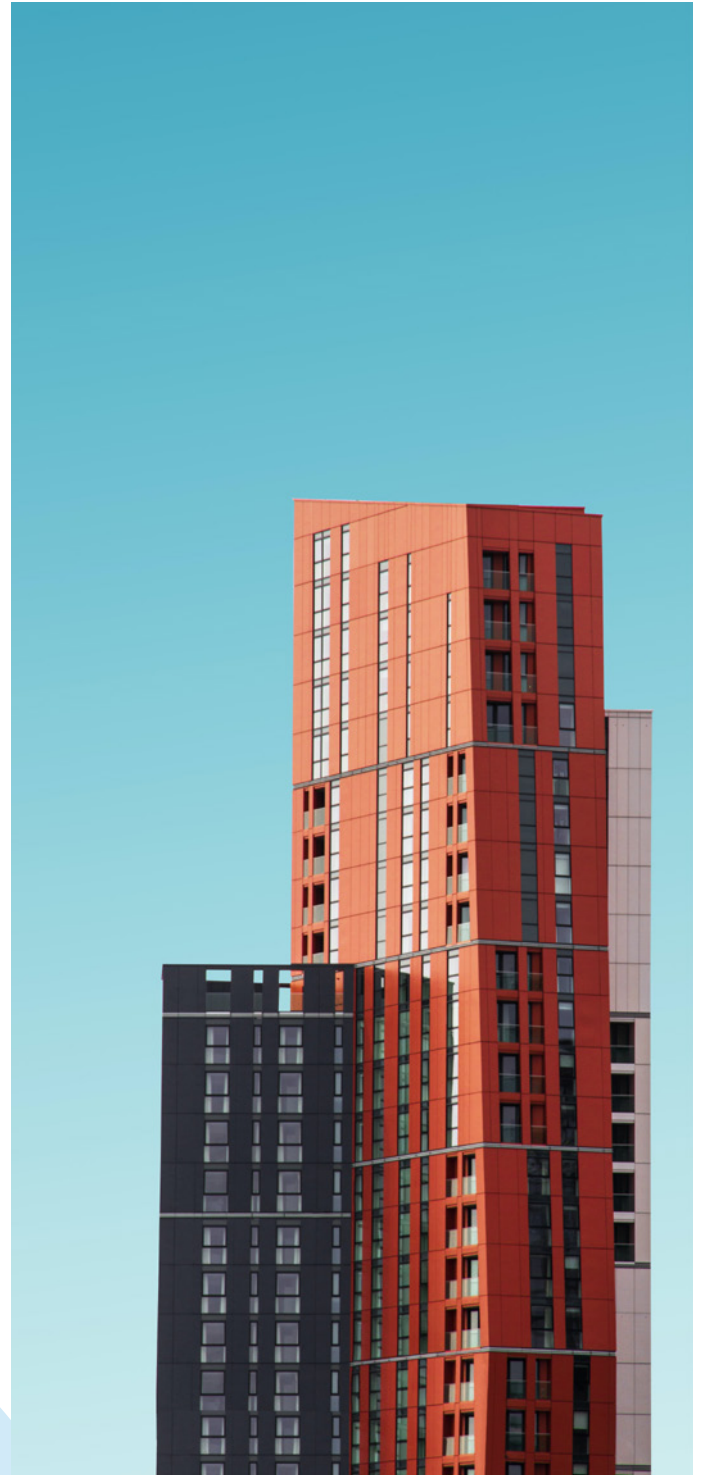


A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, c'est-à-dire à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2020, le Conseil de Surveillance a été renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. Lors de l'Assemblée Générale en date du 22 juin 2021 ayant décidé la fusion des SCPI ATREAM HOTELS et PIERRE ALTITUDE, il a été décidé d'augmenter le nombre de siège au Conseil de surveillance afin de permettre à des associés de la SCPI PIERRE ALTITUDE de présenter leur candidature au Conseil de surveillance de la SCPI ATREAM HOTELS. Une Assemblée Générale a été réunie à cet effet le 14 octobre 2021.

A l'issue de l'Assemblée Générale du 14 octobre 2021, le Conseil de surveillance est composé de la manière suivante :

- BPCE Vie, représentée par Christian PRUVOST
- Caisse d'Épargne et Prévoyance Hauts De France, représentée par, Jean-Christophe DENIS
- CAISSE D'EPARGNE ET PREVOYANCE NORMANDIE, représentée par Mme Bénédicte CLARENNE
- BDR IMMO 1, représentée par Julien OLLAGNIER
- Pierre CABROL
- MEDITERRANEE IMMOBILIER, représentée par Virginie NORMAND
- Renaud JEZEQUEL
- Alain GOSSELIN
- SOPARGI, représentée par Alice CHUPIN
- Loïc BOICHOT
- Vincent TANGUY
- BTP Prévoyance, représenté par Claude Galpin
- Ceparl Participations, représentée par Andréa Joss
- Pascal DE THIERSANT

Lors du Conseil de Surveillance du 7 décembre 2021, la société Ceparl Participations, représentée par Madame Andréa Joss a été élue Président du Conseil de Surveillance.



## PRÉVENTION DES RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS DANS LE CADRE DE TRANSACTIONS GLOBALES « MURS ET FONDS DE COMMERCES »

Le marché de l'investissement hôtelier est composé de transactions portant soit sur l'immobilier (« murs » d'hôtels), soit sur l'exploitation (« fonds de commerces » hôteliers), soit à la fois sur l'immobilier et l'exploitation (« murs et fonds de commerces » hôteliers). Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI, ATREAM étudie toutes transactions potentielles dont la composante immobilière est conforme aux critères d'investissement de la SCPI Aream Hôtels.

Parce qu'une SCPI ne peut pas investir dans des fonds de commerces hôteliers et plus généralement dans des sociétés commerciales, des opérations d'investissement portant sur des transactions globales, à la fois sur l'immobilier et les fonds de commerces, pourront être réalisées par la SCPI d'une part, sur la composante « immobilière » (immeuble), et par un tiers investisseur sur la composante « fonds de commerce » d'autre part, ce dernier pouvant être un fonds géré ou non par ATREAM et/ou une entité détenue ou non par ATREAM.

Dans ce cadre, la SCPI pourra détenir des immeubles pris à bail par des sociétés d'exploitation hôtelières dans lesquelles ATREAM pourra être amenée à prendre des participations et/ou dans lesquelles ATREAM pourra exercer des mandats et fonctions de gestion. Dans de tels cas, ATREAM n'identifie pas de risques avérés de conflit d'intérêts, toutefois, en vue de protéger les intérêts des associés de la SCPI, elle suivra un dispositif précis de prévention des risques de conflits d'intérêts.

### PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, ATREAM reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

Ainsi, afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, ATREAM recense les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs de ATREAM. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, ATREAM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients de ATREAM, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet [www.arem.com](http://www.arem.com)

Enfin, un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de ATREAM précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.



# Rapport extra-financier

## PRÉAMBULE

Ce présent rapport est le premier rapport extra-financier de la SCPI Aream Hôtels, publié suite à l'obtention du label ISR immobilier le 23 novembre 2021.

Un rapport extra-financier est publié annuellement afin de communiquer sur la mise en œuvre de la stratégie ISR de la SCPI Aream Hôtels. Il comprend 8 indicateurs de performance relatifs aux aspects environnementaux (3 indicateurs, dont 2 exigés par le label), sociaux (3 indicateurs, dont 1 exigé par le label) et de gouvernance

(2 indicateurs, dont 1 exigé par le label). Les 5 actifs les plus performants du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels et les 5 actifs les moins performants sont également présentés dans ce rapport.

A noter que la stratégie ISR se déploie sur l'ensemble des actifs détenus directement et indirectement par la SCPI Aream Hôtels, y compris l'actif détenu via une participation financière (actif situé à Zeewolde, aux Pays-Bas).

## POLITIQUE RSE SOCIÉTÉ DE GESTION ATREAM

Depuis sa création en 2008, Aream développe une vision engagée de l'investissement et de la gestion et place l'investissement responsable au cœur de sa stratégie. Aream se caractérise par des valeurs de long-terme, d'excellence et de transparence et s'attache à construire avec l'ensemble de ses parties prenantes une finance plus durable et plus éthique. Convaincue que le secteur du tourisme a vocation à irriguer durablement la société, les territoires et les générations futures, Aream contribue à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs tout en assurant une bonne gouvernance de ses véhicules d'investissement.

Preuve de cet engagement, Aream a signé une Charte d'Investissement Responsable en 2019 visant en particulier à exclure de l'univers d'investissement des projets ne respectant pas les principales normes internationales en matière de respect de l'environnement et des principes de développement durable, la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), la Déclaration universelle des droits de l'homme ou encore la Convention des Nations Unies contre la corruption.

Aream est également signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI®) des Nations-Unies depuis juillet 2021. Aream cherche ainsi à concilier rentabilité financière et responsabilité environnementale, sociale et de gouvernance et intègre les problématiques ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance)

à ses décisions et à la gestion de ses portefeuilles. Aream s'est ainsi engagée à respecter les 6 principes des PRI et à les diffuser auprès de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principaux objectifs de sa stratégie ESG sont les suivants :

- 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 ;
- Identifier également 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 ou de nouveaux investisseurs ;
- Proposer des solutions d'investissement responsable en phase avec la demande croissante de ses clients et, participer à l'amélioration des pratiques des secteurs Tourisme & Hôtellerie et Tertiaire, notamment au regard du financement de la transition énergétique.

Une analyse ESG de chaque investissement est ainsi menée. Cette analyse permet de définir une première notation interne et doit respecter les exigences du label ISR dans le cas où l'actif serait affecté à un fond labellisé ou susceptible de labellisation. Elle est initiée lors du



**screening** puis de façon plus détaillée lors de la **due diligence**.

Ces grilles d'analyse se fixent sur :

- Des critères Environnementaux :
  - Energie,
  - Emissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation énergétique des bâtiments,
  - Gestion de l'eau,
  - Gestion des déchets,
  - Actions favorisant la biodiversité
- Des critères Sociaux :
  - Diversité
  - Santé, confort et mobilité
  - Mobilité
  - Formation et accompagnement

## STRATÉGIE ISR

Le label ISR valide la démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) engagée par la SCPI Atream Hôtels en 2021. Cette approche vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine, accroître le confort des usagers de ses établissements hôteliers et engager les exploitants dans le déploiement de cette démarche.

Cet engagement se traduit concrètement par la prise en compte des aspects extra-financiers dans l'analyse stratégique et financière, tout au long du cycle de vie de ses investissements. Cette analyse intègre un ensemble de critères Environnementaux, Sociaux/ Sociétaux et de Gouvernance (ESG) et se déploie notamment par le suivi et l'optimisation des consommations d'énergie, d'eau et des émissions de gaz à effet de serre, la gestion des déchets et le développement de l'économie circulaire, la préservation de la biodiversité, la santé, le confort et le bien-être des clients et des salariés, la résilience au changement climatique, la sensibilisation de l'ensemble des parties prenantes.

Cette démarche est construite autour d'une stratégie ISR incluant des objectifs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance qui anticipent notamment les évolutions réglementaires nationales et européennes en termes de finance responsable (Taxonomie, Sustainable Financial Disclosure Regulation, Décret Tertiaire, etc). Elle répond également à une évolution des attentes des investisseurs qui analysent d'avantage

- Des critères de Gouvernance
  - Résilience
  - Sensibilisation
  - Labels et certifications
  - RGPD

L'intégration de la démarche ESG au processus de gestion de la Société de Gestion et de la SCPI Atream Hôtels, a permis l'obtention du label ISR immobilier pour la SCPI Atream Hôtels le 23 novembre 2021.

leurs décisions d'investissement à l'aune de critères extra-financiers. Enfin, elle s'inscrit en cohérence avec l'orientation du secteur de l'hôtellerie vers un tourisme plus durable, impulsée par les nouvelles attentes des clients et des salariés. La stratégie ISR de la SCPI Atream Hôtels s'articule ainsi autour des objectifs suivants :

### Objectif environnemental :

La SCPI Atream Hôtels vise à contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale du tourisme tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local. Pour cela, la SCPI Atream Hôtels vise à :

- Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine ;
- Augmenter la part de son patrimoine labellisé via l'acquisition d'actifs labellisés ou pouvant l'être, et via la réalisation de travaux permettant l'obtention d'un label le cas échéant. La SCPI Atream Hotels entend également encourager les exploitants à obtenir des labels en faveur du tourisme durable.

### Objectif social :

La SCPI Atream Hôtels s'engage aux côtés des exploitants à suivre et à améliorer des critères propres à leur bien-être tels que la mesure de la qualité de l'air intérieur, le développement de la mobilité douce et de l'électromobilité. Cette stratégie vise à sensibiliser les parties-prenantes, en particulier les exploitants, sur les problématiques d'inclusion des personnes en situation de handicap et/ ou d'insertion.



### Objectif gouvernance :

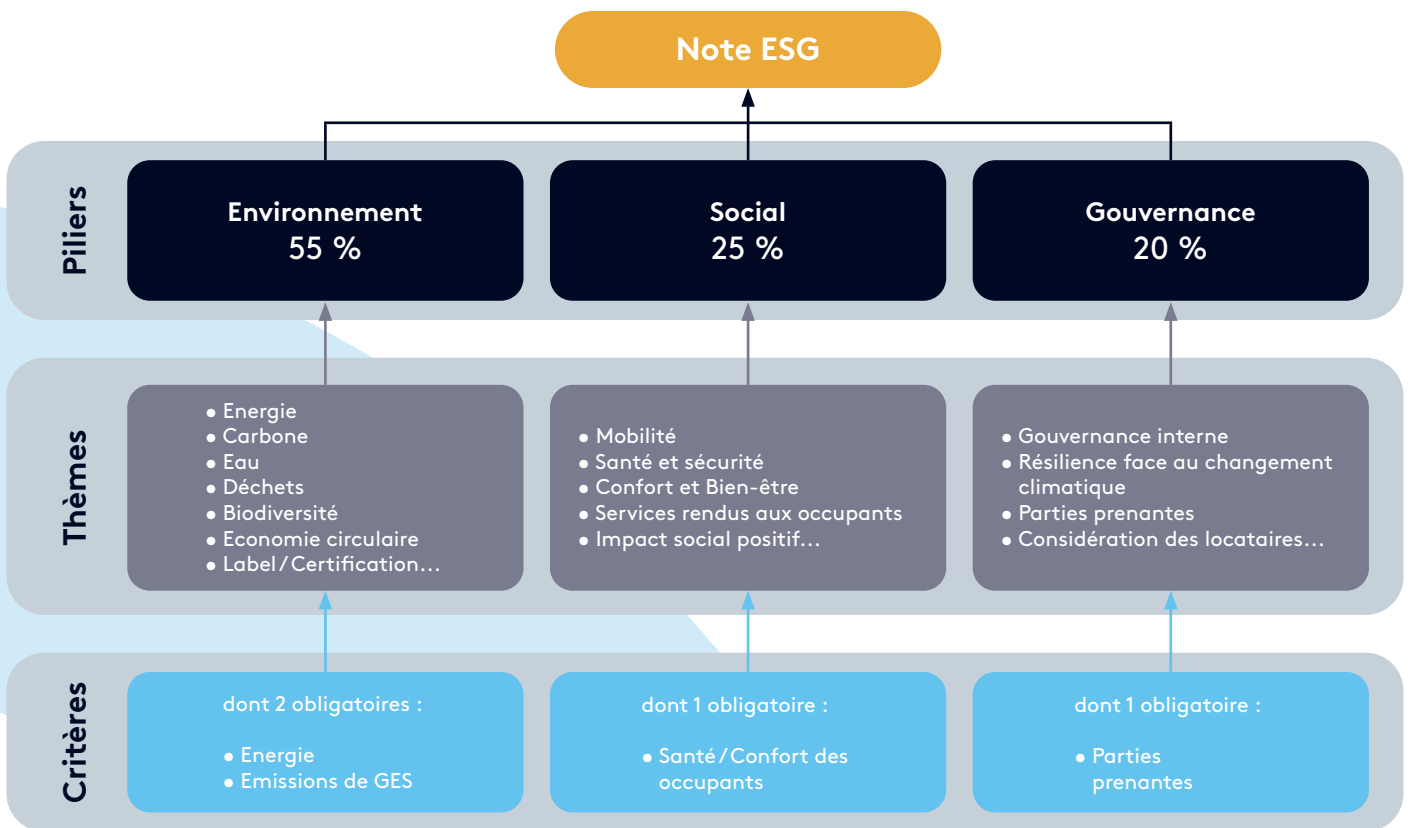
La SCPI Aream Hôtels engage dans sa démarche ISR le locataire exploitant des actifs immobiliers du fonds, à la fois dans une démarche d'amélioration continue en prenant en compte ses attentes et ses besoins, mais aussi en l'impliquant dans une gestion vertueuse contribuant à réduire les impacts négatifs sur l'environnement et en prolongeant la pérennité d'usage des actifs.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

## PILOTAGE ET MÉTHODOLOGIES DE SUIVI DES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

Une grille d'évaluation ESG a été construite par les équipes en charge de l'ISR au sein d'Aream et par le cabinet de conseil ETHIKET. Cette grille comprend 50 critères quantifiables, répondant à des obligations de résultat ou de moyen, répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance.

Cette dernière a été développée en conformité avec les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives des piliers et des critères obligatoires) et les objectifs stratégiques ESG de la SCPI Aream Hôtels.



A noter que chaque critère de la grille ISR est évalué selon une échelle de notation définie selon l'une des trois méthodes suivantes :

- Par comparaison avec un niveau de référence issu de publications/référentiels sectoriels ou des benchmarks élaborés par des organismes reconnus tels que le Centre d'Étude et de Recherches Economique sur l'Énergie (CEREN), l'Agence de l'Environnement et la Maîtrise des Énergies (ADEME) ;
- Selon la pertinence des critères par rapport aux réglementations en vigueur ;
- Selon l'importance du critère dans la stratégie ISR du fonds.

La notation ESG de chacun des actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels sera suivi et mise à jour annuellement par les équipes d'Aream en fonction de l'avancement des plans d'actions ESG. Ces plans d'actions sont spécifiques à chaque actif et ont été définis suite à l'analyse de la notation ESG initiale réalisée en juillet 2021. Ils seront revus tous les 3 ans dans une optique d'amélioration continue de la performance ESG du portefeuille de la SCPI Aream Hôtels.

## PATRIMOINE DE LA SCPI ATREAM HOTELS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels se compose de 19 actifs dont 5 actifs détenus en direct et localisés en France et 14 actifs détenus indirectement au travers des SCI Aream Hôtels Deutschland (pour les actifs situés en Allemagne), Aream Hôtels Nederland (pour les actifs situés aux Pays-Bas) et Aream Hôtels België (pour les actifs situés en Belgique).

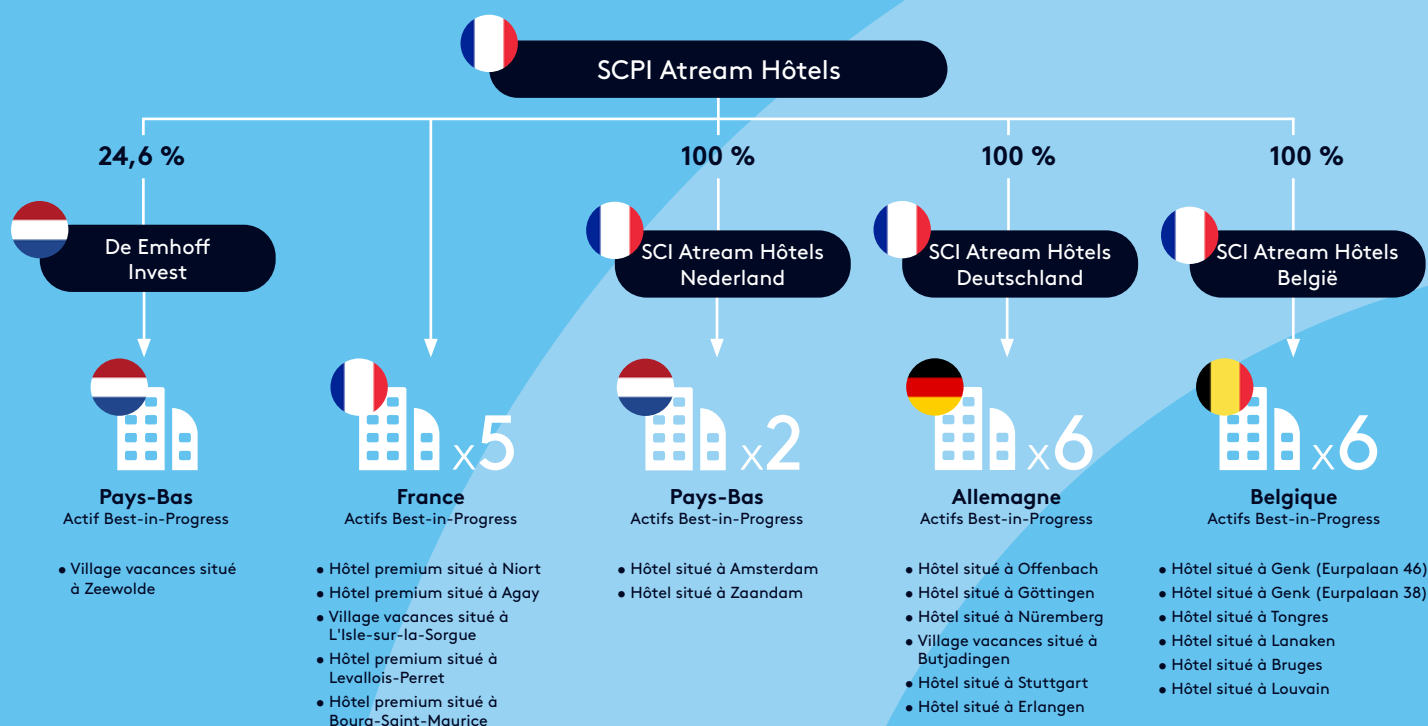
La SCPI Aream Hôtels détient également une participation financière dans la société De Eemhof Invest (représentant 24,59 % du capital). A noter que cet actif fait partie intégrante de la gestion ISR mise en place par la SCPI Aream Hôtels et est donc inclus dans ce présent rapport.

suivante afin de faciliter l'analyse des consommations énergétiques :

- Hôtels premium (hôtels avec piscine et autres services fortement consommateurs d'énergie) ;
- Hôtels et résidences de tourisme ;
- Villages vacances.

A date, la politique d'investissement et de gestion de la SCPI Aream Hôtels s'inscrit dans une logique dite « Best-in-Progress », *i.e.* visant des actifs avec un fort potentiel d'amélioration de leur performance Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG).

Dans le cadre de l'approche ISR, le portefeuille de la SCPI Aream Hôtels a été segmenté selon la terminologie



## SUIVI DES 8 INDICATEURS DE PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRE

Synthèse des 8 indicateurs au 31 décembre 2021

<b>01.</b>	Consommation énergétique surfacique annuelle	<b>300 kWh/m<sup>2</sup>/an</b> consommation pondérée en valeur HD des actifs <sup>(1)</sup>
<b>02.</b>	Emissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique et fuites de fluides frigorigènes	<b>Absence de données</b>
<b>03.</b>	Labellisation environnementale spécifique	<b>41 % <sup>(2)</sup></b> du patrimoine labellisé (LEED, BREAM, Clé verte, ISO..)
<b>04.</b>	Alternatives à l'autosolisme	<b>3</b> alternatives en moyenne par actif sur le portefeuille
<b>05.</b>	Qualité de l'air	<b>0 %</b> d'actifs ayant réalisé un contrôle de la qualité de l'air
<b>06.</b>	Actions en faveur des personnes en situation d'insertion ou de handicap	<b>50 %</b> d'actifs ayant des actions en faveur des personnes en situation d'insertion ou de handicap
<b>07.</b>	Comités Verts	<b>20 %</b> d'actifs ayant eu un comité vert dans l'année
<b>08.</b>	Annexe/clauses environnementales	<b>40 %</b> de baux avec une annexe/clause environnementale

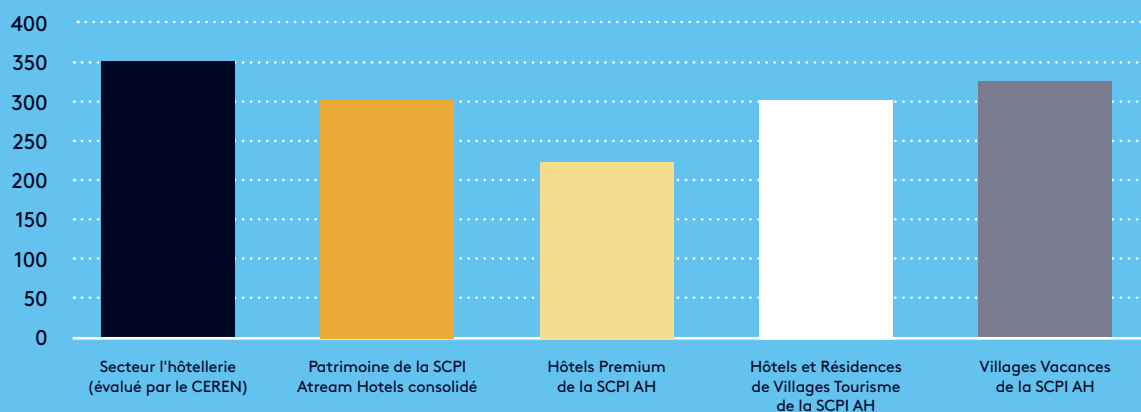
(1) Données énergétiques relative à 2019 ou 2020, concernant 90% des actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels.  
(2) En valeur hors droit au 31 décembre 2021.

## Focus consommation énergétique surfacique annuelle <sup>(1)</sup>:

Les données de consommations énergétiques de chaque actif ont été collectées en juillet 2021 sur la base des informations transmises par les locataires. 90% des actifs du portefeuille de la SCPI Atream Hôtels ont transmis leurs consommations énergétiques :

- 10 actifs ont transmis les données relatives à l'année 2019, les consommations énergétiques de 2020 étant faussées par l'impact de la crise sanitaire (fermeture exceptionnelle, baisse du taux d'occupation, ...)
- 8 actifs ont transmis des données énergétiques relatives à 2020. A noter que ces données ont été retraitées afin de prendre en compte la faible occupation des actifs au cours de la crise sanitaire ;
- Aucune donnée n'a été récoltée pour la résidence tourisme située à Levallois (ouverture en janvier 2021) et un nouvel actif néerlandais (acquisition en juin 2021).

## Consommation énergétique surfacique annuelle moyenne (kWh/m<sup>2</sup>/an)



La première campagne de remontée des données énergétique a permis d'estimer une consommation énergétique surfacique annuelle moyenne à 300 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le patrimoine détenu par la SCPI Atream Hôtels. Le portefeuille se situe donc a priori en deçà de la moyenne de consommation énergétique du secteur de l'hôtellerie évalué par le CEREN à 352kWh/m<sup>2</sup>/an en 2019 en France (hors DOM-TOM)<sup>(3)</sup>.

Le calcul des moyennes par catégorie met en lumière des incohérences entre les consommations énergétiques surfaciques moyennes : la consommation des hôtels premium s'élève à 227 kWh/m<sup>2</sup>/an alors que celle des hôtels est de 301 kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette incohérence est notamment expliquée par le manque de fiabilité de la donnée remontée par les locataires (donnée non exhaustive) et par l'impact de la crise sanitaire sur les

consommations énergétiques (fermeture des hôtels, faible fréquentation...). A noter que la consommation surfacique moyenne des villages vacances du portefeuille s'élève à 322 kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette consommation semble cohérente avec la présence de grands espaces aquatiques et de services fortement consommateurs en énergie.

L'objectif de la SCPI Atream Hôtels est donc de fiabiliser la donnée énergétique remontée par les locataires en 2022. Pour cela, la SCPI s'est d'ores et déjà dotée de l'outil de suivi des consommations énergétiques Deepki afin de collecter de façon fiable et exhaustive la donnée à partir de la prochaine campagne de notation (2022). Cet outil permettra également de rationaliser les variations de consommations énergétiques de chacun des actifs en fonction du taux d'occupation, du climat et des équipements des établissements.

(3) Résultats de l'enquête nationale du CEREN pour le secteur de l'hôtellerie au niveau national (hors DOM-TOM).



### Focus émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique et fuites de fluides frigorigènes <sup>(2)</sup> :

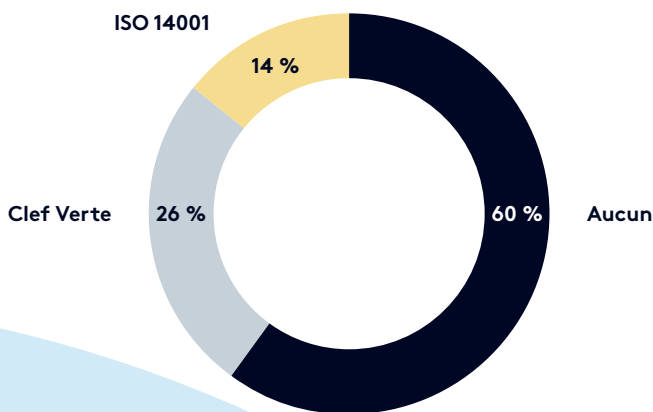
Les émissions de gaz à effet de serre n'ont pas été calculées en 2021. Elles seront calculées en 2022 sur la base des données collectées en 2021 grâce à l'outil Deepki.

### Focus labellisation environnementale spécifique <sup>(3)</sup> :

Au 31 décembre 2021, 41 % du patrimoine de la SCPI Aream Hôtels (en valeur hors droits) a obtenu un label environnemental. La répartition par label est la suivante :

- 26 % du patrimoine est labellisé Clef Verte ;
- 14 % du patrimoine est certifié ISO 14 001.

### Part du patrimoine de la SCPI Aream Hotels labellisé par rapport à la valeur HD du portefeuille :



### Focus nombre de solutions alternatives à l'autosolisme <sup>(4)</sup> :

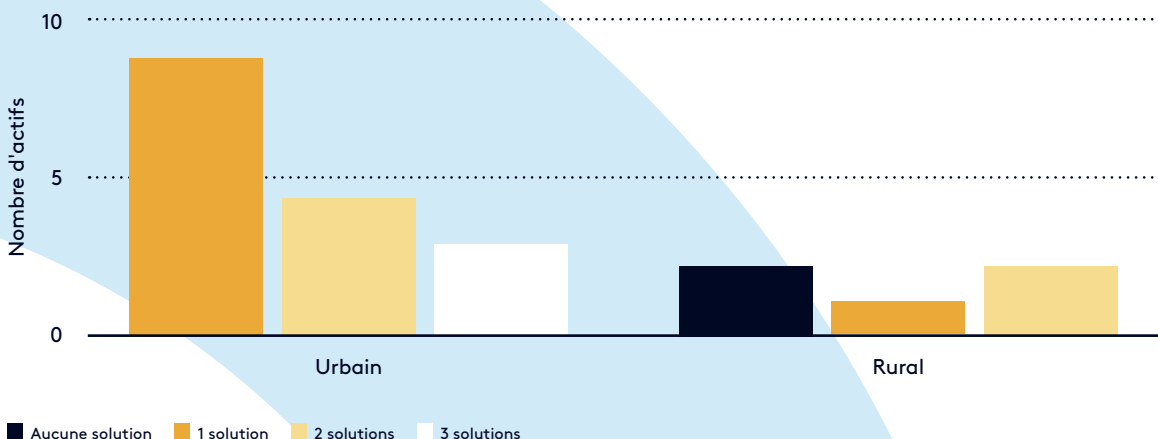
Les solutions alternatives à l'autosolisme sont multiples (bus, tramway, train, covoiturage, vélos en libre-service, etc...) et dépendent de la localisation des actifs (urbain/rural).

Afin de prendre en compte la localisation des actifs dans l'analyse de cet indicateur, la typologie urbain/rural telle que définie par l'INSEE<sup>(4)</sup>, a été retenue.

Comme nous pouvons le voir sur le graphique ci-dessous, le nombre moyen de solutions alternatives à l'autosolisme par actif au niveau du portefeuille est de 3. Plus précisément, le nombre moyen d'alternatives est de :

- 4 pour les actifs situés en zone urbaine ;
- 2 pour les actifs situés en zone rurale.

### Nombre de solutions alternatives à l'autosolisme présentes dans un actif par localisation :



(4) La typologie urbain/rural est construite à partir de la grille communale de densité. Les espaces "denses" et "de densité intermédiaire" sont considérés comme urbains tandis que les espaces "peu denses" et "très peu denses" servent à la définition de l'espace rural.

Tous les hôtels du portefeuille situés en zone urbaine disposent d'au moins une solution alternative à l'autosolisme ; les transports en commun étant plus développés qu'en zone rurale. Les principales alternatives à l'autosolisme sont les stations de vélos, de bus, de métro ou bien de tramways ainsi que d'un service de voitures partagées. A titre d'exemple, 9 des 15 actifs situés en zone urbaine disposent d'une station de bus située à proximité de l'actif.

En zone rurale, les principales alternatives proposées par les actifs du portefeuille sont des parkings de covoiturage, des stations de vélos ou des stations de bus. A noter que deux actifs n'ont pas remonté de solutions alternatives à l'autosolisme à proposer à proximité. Ces informations seront vérifiées par les équipes d'Aream en 2022.

Plus généralement, toutes les informations remontées par les locataires pour cet indicateur seront fiabilisées en 2022 par les équipes d'Aream via des visites sur site.

### Focus fréquence de contrôle de la qualité de l'air <sup>(5)</sup> :

Aucun contrôle de l'air n'a été mené en 2021. Il s'agit néanmoins d'une action prioritaire pour la SCPI Aream Hôtels qui sera menée sur l'ensemble du portefeuille dans un délai de trois ans.

### Focus pourcentage d'actifs ayant des actions en faveur des personnes en situation d'insertion ou de handicap <sup>(6)</sup> :

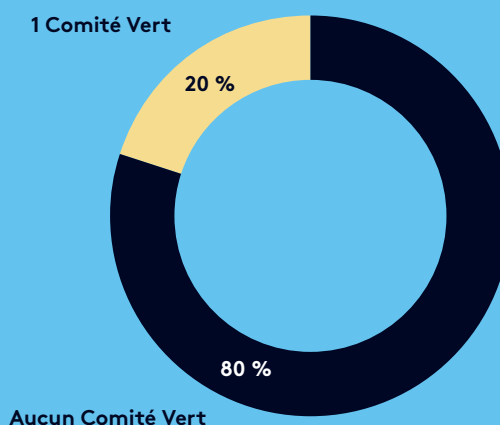
50% des actifs détenus par la SCPI Aream Hôtels mettent en place des actions en faveur de l'insertion des personnes en situation de handicap ou bien d'insertion professionnelle. A noter que l'un des actifs de la SCPI Aream Hôtels a noué un partenariat avec le GEIQ (Groupement d'Employeur pour l'Insertion et la Qualification).

### Focus nombre de Comités Verts réalisés <sup>(7)</sup> :

Dans le cadre de sa démarche ISR, la SCPI Aream Hôtels souhaite réaliser à minima deux Comités Verts par an. Le Comité Vert réunit au moins un représentant de la SCPI Aream Hôtels et un représentant du locataire. Il a pour objectif d'analyser la performance extra-financière de l'actif et d'établir/suivre un plan d'actions ESG visant à améliorer de façon continue sa performance ESG. Entre la date de labellisation ISR de la SCPI Aream Hôtels et le 31 décembre 2021, quatre Comités Verts ont été tenus. Ces Comités Verts ont permis de présenter la

démarche ISR de la SCPI Aream Hôtels aux locataires, de prendre connaissance de leurs politiques RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) et de présenter le plan d'actions ESG défini par la SCPI Aream Hôtels en amont de la labellisation ISR.

### Actifs ayant participé à un Comité Vert en 2021 :



### Focus clauses/annexes environnementales contenues dans les baux <sup>(8)</sup> :

Au 31 décembre 2021, 40% des baux de la SCPI Aream Hôtels contiennent une clause ou annexe environnementale (8 actifs).

La SCPI Aream Hôtels souhaite inclure systématiquement une clause environnementale dans l'ensemble de ces baux.



# CLASSEMENT DES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DES ACTIFS DE LA SCPI ATREAM HÔTELS

## Présentation des cinq actifs aux meilleures notes ESG en 2021

### HÔTEL PREMIUM SITUÉ À AGAY

Rang note ESG 2021 :	1
Localisation :	Agay, France
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2021 :	2 %

#### Bonnes pratiques

- Label Clef Verte
- Présence de produits écolabellisés dans les salles de bain

#### Exemple d'actions envisagées pour 2022

- Estimation des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Signature de la Chartes ESG Aream
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur



### HÔTEL SITUÉ À LOUVAIN

Rang note ESG 2021 :	2
Localisation :	Louvain, Belgique
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2021 :	8 %

#### Bonnes pratiques

- Mise en place d'un programme de fidélité récompensant les pratiques en faveur du développement durables

#### Exemple d'actions envisagées pour 2022

- Estimation des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Signature de la Chartes ESG Aream
- Installations d'une borne de recharge pour véhicule électrique

### VILLAGE VACANCES SITUÉ À BUTJADINGEN

Rang note ESG 2021 :	4
Localisation :	Butjadingen, Allemagne
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2021 :	4 %

#### Bonnes pratiques

- Label Clef Verte
- Présence d'un contrat d'énergie verte
- Actions en faveur de la préservation des abeilles

#### Exemple d'actions envisagées pour 2022

- Estimation des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Signature de la Chartes ESG Aream
- Réaliser un inventaire des systèmes de rafraîchissement et gaz frigorigène utilisés

### HÔTEL SITUÉ À NÜREMBERG

Rang note ESG 2021 :	3
Localisation :	Nürnberg, Allemagne
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2021 :	9 %

#### Bonnes pratiques

- Label Clef Verte
- Présence d'une borne de recharge pour voiture électrique

#### Exemple d'actions envisagées pour 2022

- Estimation des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Signature de la Chartes ESG Aream
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air intérieur

### HÔTEL SITUÉ À NIORT

Rang note ESG 2021 :	5
Localisation :	Niort, France
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2021 :	2 %

#### Bonnes pratiques

- Mise en place d'un partenariat avec une association œuvrant pour la récupération du mobilier usager

#### Exemple d'actions envisagées pour 2022

- Estimation des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Signature de la Chartes ESG Aream
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air intérieur

## Présentation des cinq actifs aux moins bonnes notes ESG en 2021

### HÔTEL PREMIUM SITUÉ À OFFENBACH

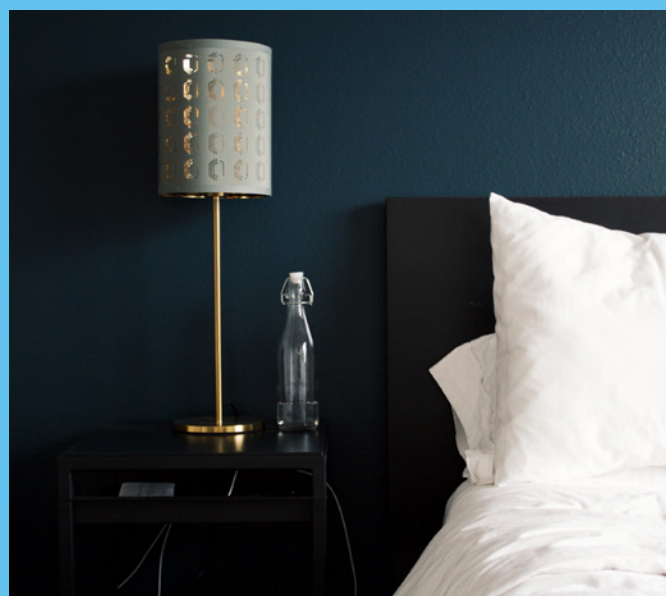
Rang note ESG 2021 :	20
Localisation :	Offenbach, Allemagne
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2021 :	4 %

#### Bonnes pratiques

- Présence de bacs pour les déchets fermenticides
- Présence de bornes de recharge pour voiture électrique à proximité de l'hôtel

#### Exemple d'actions envisagées pour 2022

- Estimation des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Signature de la Chartes ESG Aream
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur



### VILLAGE VACANCES SITUÉ À L'ISLE-SUR-LA-SORGUE

Rang note ESG 2021* :	19
Localisation :	L'Isle-sur-la-Sorgue, France
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2021 :	7 %

#### Bonnes pratiques

- Réalisation de travaux permettant une meilleure performance énergétique
- Présence de bornes de recharge pour véhicule électrique

#### Exemple d'actions envisagées pour 2022

- Estimation des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Signature de la Chartes ESG Aream
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur

### HÔTEL SITUÉ À ZAANDAM

Rang note ESG 2021 :	17
Localisation :	Zaandam, Pays-Bas
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2021 :	4 %

#### Bonnes pratiques

- Présence d'un contrat d'énergie verte
- Présence de produits éco-labellisés dans les salles de bain

#### Exemple d'actions envisagées pour 2022

- Estimation des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Signature de la Chartes ESG Aream
- Réalisation d'un contrôle de qualité de l'air intérieur

### HÔTEL SITUÉ À STUTTGART

Rang note ESG 2021 :	18
Localisation :	Stuttgart, Allemagne
Classe :	3*
Pondération en valeur HD au 31.12.2021 :	4 %

#### Bonnes pratiques

- Présence d'un contrat d'énergie verte
- Présence de produits éco-labellisés dans les salles de bain

#### Exemple d'actions envisagées pour 2022

- Estimation des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Signature de la Chartes ESG Aream
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air intérieur

### HÔTEL SITUÉ À TONGRES

Rang note ESG 2021 :	16
Localisation :	Tongres, Belgique
Classe :	4*
Pondération en valeur HD au 31.12.2021 :	1 %

#### Bonnes pratiques

- Présence d'un contrat d'énergie verte
- Présence d'un garage à vélo sécurisé

#### Exemple d'actions envisagées pour 2022

- Estimation des émissions de GES liées aux consommations énergétiques
- Signature de la Chartes ESG d'Aream
- Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air intérieur

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la SCPI Aream Hôtels.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre conseil de surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

### **Capital et marché des parts**

La SCPI Aream Hôtels a enregistré une collecte de 9 311 200 € sur l'année 2021, correspondant à 12 271 parts souscrites (dont 9 237 parts issues de la fusion avec la SCPI PIERRE ALTITUDE).

### **Patrimoine et gestion locative**

Le 17 juin 2021, la SCPI Aream Hôtels a acquis un hôtel économique de 93 chambres situé dans le nord de la ville d'Amsterdam. Cet hôtel acquis pour 11,3 m€ (AEM Capex inclus) a été entièrement rénové par le groupe B&B Hotels, qui a signé un bail long pour une période initiale de 20 ans.

A la suite de la fusion absorption rétroactive de la SCPI Pierre Altitude avec effet rétroactif au 1er janvier 2021, le MMV Les Mélézes est entré dans le périmètre de la SCPI Aream Hôtels. Ce village vacances est situé aux Arcs 2000 et dispose de 142 chambres, d'un restaurant, d'un SPA et d'un club enfant Il est opéré par MMV, groupe spécialisé dans le tourisme de montagne depuis plus de 30 ans avec 22 clubs en Hôtels et villages vacances. Cet apport est cohérent avec la stratégie de diversification de la SCPI Aream Hôtels puisqu'il s'agit du premier actif du portefeuille situé à la montagne A noter que la valeur d'apport du MMV les Mélézes correspond à la valeur d'expertise Hors Droits au 31 décembre 2020, soit 12,1m€. Le rendement immobilier déterminé à l'acquisition de l'actif par la SCPI Pierre Altitude (12 août 2019) était de 5,22%

L'intégration de la démarche ESG au processus de gestion de la Société de Gestion et de la SCPI Aream Hôtels, a permis l'obtention du label ISR immobilier pour la SCPI Aream Hôtels le 23 novembre 2021.

### **Valeurs de la société**

Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

### **Comptes annuels**

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société.

Le résultat net de votre SCPI s'élève à 7 363 410,83 €. Ce bénéfice reflète la performance du patrimoine détenu sur la période. Votre SCPI a donc procédé à des distributions en 2021 à hauteur de 25,02 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 2,64%.

### **Fusion avec la SCPI PIERRE ALTITUDE**

La SCPI Aream Hôtels a également procédé à la fusion-absorption le 22 juin 2021 de la SCPI Pierre Altitude, avec effet rétroactif au 1er janvier 2021. Cette fusion a permis d'intégrer le premier actif loisir de montagne (MMV Les Mélézes) dans le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels. Cet actif a été acquis le 12 août 2019 par la SCPI Pierre Altitude avec un rendement initial de 5,22% et a été apporté dans le patrimoine de la SCPI Aream Hôtels pour 12,1m€. Cette opération a par ailleurs engendré la création de 9 237 parts sociales.

### **Perspectives 2022**

Au regard de la reprise touristique observée sur le 1er trimestre 2022, la SCPI Atream Hôtels a pour objectif de relancer la collecte pour atteindre fin 2022 un montant d'environ 33,5 millions d'euros. Celle-ci doit permettre d'accroître la capacité d'investissement de la SCPI à environ 70 millions d'euros, après effet de levier et solde d'investissement de 17,1 millions d'euros disponible fin 2021, et d'atteindre un patrimoine cible de l'ordre de 330 millions d'euros à la fin de l'année 2022.

### **Conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier**

La Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

### **Information sur l'endettement bancaire de la SCPI**


Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement bancaire, direct et indirect, dans la limite de 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

### **Résolutions**

Le projet de résolution soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

DocuSigned by:  
  
0353B06145A74CE...

**Le Président du Conseil de Surveillance,**

**CEPRAL PARTICIPATIONS, représenté par Andréa JOSS**



**mazars**

## **SCPI ATREAM HOTELS**

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2021

## SCPI ATREAM HOTELS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
153, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris  
RCS PARIS 822 706 800

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ATREAM HOTELS,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ATREAM HOTELS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.



## Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immeubles locatifs » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers indirects, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs quotes-parts d'actifs nets réévalués. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les méthodologies de détermination de ces actifs nets réévalués et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 9 Mai 2022

Anton LISSORGUES

**mazars**

## **SCPI ATREAM HOTELS**

### **Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées**

Exercice clos le 31 décembre 2021

## **SCPI ATREAM HOTELS**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
153, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris  
RCS PARIS 822 706 800

### **Rapport Spécial du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées**

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ATREAM HOTELS,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions règlementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### **Commission de souscription (statutaire)**

L'article XVIII des statuts de la SCPI Atream Hotels prévoit que la Société de Gestion perçoive une commission de souscription d'un taux maximum de 10 % HT du prix de la souscription (12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription. La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à tout sponsor de la SCPI Atream Hotels dont les souscriptions, en phase de lancement de la SCPI Atream Hotels, permettront à celle-ci de réaliser les premières acquisitions de biens immobiliers.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la Société a comptabilisé une commission de souscription d'un montant de 303 400,00 euros hors taxes, montant prélevé sur la prime d'émission.

### **Commission de gestion (statutaire)**

L'article XVIII des statuts de la SCPI Atream Hotels prévoit pour la Société de Gestion perçoive à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion dont le taux est fixé à 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés directement et indirectement, et des produits financiers nets encaissés, directement et indirectement par la Société SCPI Atream Hotels.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, la Société a comptabilisé une commission de gestion d'un montant de 264 268,42 euros hors taxes.

### **Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière (statutaire)**

L'article XVIII des statuts de la SCPI Atream Hotels prévoit pour la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,5 % HT 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, directement ou indirectement par la SCPI ;
- à 1,5% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix 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 SCPI.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués (statutaire)**

L'article XVIII des statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.

Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### **Commission de cession de parts sociales (statutaire)**

L'article XVIII des statuts prévoit pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe :

- des frais de dossier pour la Société de Gestion, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de 75 € HT (soit 90 € TTC au taux de TVA en vigueur), lequel sera indexé tous les ans à la date du 1<sup>er</sup> janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre de l'année.

Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

- une commission de cession pour la Société de Gestion lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente sur la marché secondaire, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier et de l'article VIII des Statuts, calculée au taux de 6 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Aucune commission de ce type n'a été comptabilisée par la SCPI au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

L'ensemble des conventions décrites ci-dessus a été approuvé par l'Assemblée Générale constitutive en date du 14 septembre 2016.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 9 Mai 2022

Anton LISSORGUES



# Comptes Annuels au 31 décembre 2021

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

EN €	31/12/2020		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>42 260 557</b>	<b>42 715 721</b>	<b>59 063 838</b>	<b>59 750 000</b>
Terrains et constructions locatives	40 952 822	42 715 721	58 409 769	59 750 000
Immobilisations en cours	1 307 735	0	654 069	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-233 368</b>	<b>0</b>	<b>-385 551</b>	<b>0</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	-233 368	0	-385 551	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>129 244 193</b>	<b>114 656 654</b>	<b>140 558 993</b>	<b>131 492 472</b>
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Nederland	16 892 250	16 040 828	28 207 050	27 900 841
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH Deutschland	64 242 131	58 322 583	64 242 131	61 414 398
Immobilisations financières contrôlées - SCI AH België	48 109 812	40 293 243	48 109 812	42 177 233
<b>Titres financiers non contrôlés</b>	<b>17 500 000</b>	<b>15 833 091</b>	<b>17 500 000</b>	<b>15 970 748</b>
Immobilisations financières contrôlées - EEMHOF INVEST BV	17 500 000	15 833 091	17 500 000	15 970 748
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>188 771 382</b>	<b>173 205 467</b>	<b>216 737 280</b>	<b>207 213 220</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	0	0	0	0
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
<b>Créances</b>	<b>7 580 351</b>	<b>7 580 351</b>	<b>3 653 203</b>	<b>3 653 203</b>
Locataires et comptes rattachés	113 653	113 653	602 894	602 894
Autres créances	7 466 698	7 466 698	3 050 309	3 050 309
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	0	0
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>17 595 941</b>	<b>17 595 941</b>	<b>9 661 626</b>	<b>9 661 626</b>
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	17 595 941	17 595 941	9 661 626	9 661 626
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>25 176 292</b>	<b>25 176 292</b>	<b>13 314 829</b>	<b>13 314 829</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes</b>	<b>-14 438 590</b>	<b>-14 438 590</b>	<b>-20 127 909</b>	<b>-20 127 909</b>
Dettes financières	-12 094 349	-12 094 349	-16 867 836	-16 867 836
Dettes d'exploitation	-965 701	-965 701	-1 217 156	-1 217 156
Dettes diverses	-1 378 541	-1 378 541	-2 042 917	-2 042 917
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-14 438 590</b>	<b>-14 438 590</b>	<b>-20 127 909</b>	<b>-20 127 909</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>87 246</b>	<b>4 591</b>	<b>30 629</b>	<b>-105 915</b>
Charges constatées d'avance	4 591	4 591	4 591	4 591
Produits constatés d'avance	0	0	-110 506	-110 506
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	82 655	0	136 544	0
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>87 246</b>	<b>4 591</b>	<b>30 629</b>	<b>-105 915</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>199 596 330</b>		<b>209 954 830</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>183 947 759</b>		<b>200 294 225</b>
<b>TOTAL BILAN ACTIF (I+II+III+V (actifs))</b>	<b>214 034 920</b>	<b>198 386 349</b>	<b>230 082 739</b>	<b>220 422 134</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021

EN €	Situation à l'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	178 724 800,00	-	8 828 000,00	187 552 800,00
Capital en cours de souscription	0,00	-	-	0,00
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission ou de fusion	44 715 100,00	-	805 211,46	45 520 311,46
Primes d'émission en cours de souscription	0,00	-	-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-24 438 209,22	-	-970 834,15	-25 409 043,37
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	0	-	-	0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0	-	-	0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0	-	-	0
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	0	-	-	0
<b>Réserves</b>	0	-	-	0
<b>Report à nouveau</b>	606 432,93	-11 793,57	107 015,87	701 655,23
<b>Résultat de l'exercice 2021</b>	4 511 481,27	-4 511 481,27	-	0,00
<b>Acomptes sur distribution</b>	-4 523 274,84	4 523 274,84	-5 774 304,52	-5 774 304,52
<b>Résultat de l'exercice 2020</b>	0,00	0,00	7 363 410,83	7 363 410,83
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>199 596 330,14</b>	<b>0,00</b>	<b>10 358 499,49</b>	<b>209 954 829,63</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021

	31/12/2020	31/12/2021
<b>Produits immobiliers (I)</b>	<b>4 900 031</b>	<b>8 605 825</b>
Loyers	777 148	3 002 064
Charges facturées	73 228	187 365
Produits des participations contrôlées	4 049 655	5 353 516
Reprises de provisions pour gros entretiens	-	62 880
<b>Charges de l'activité immobilière (II)</b>	<b>-1 384 291</b>	<b>-1 169 562</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	-73 228	-187 365
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-12 887	-274 688
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-116 776	-111 063
Autres charges immobilières	-1 181 400	-596 445
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>3 515 739</b>	<b>7 436 264</b>
<b>Produits d'exploitation (I)</b>	<b>6 031 164</b>	<b>787 868</b>
Transferts de charges d'exploitation (prélevé sur la prime d'émission)	6 031 161	787 866
Reprises de provisions pour créances douteuses	3	2
<b>Charges d'exploitation (II)</b>	<b>-5 160 972</b>	<b>-819 283</b>
Commissions de la Société de gestion	-75 566	-264 268
Honoraires	-33 848	-44 114
Frais assemblée et de conseils	-6 964	-95 295
Services bancaires	-20 062	-1 116
Cotisations et contributions	-77 501	-52 530
Autres charges	-4 947 031	-361 960
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>870 192</b>	<b>-31 415</b>
<b>Produits financiers (I)</b>	<b>282 293</b>	<b>0</b>
Produits d'intérêts des comptes courants	282 293	0
<b>Charges financières (II)</b>	<b>-156 743</b>	<b>-318 808</b>
Charges d'intérêts des emprunts	-156 743	-318 808
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>125 550</b>	<b>-318 808</b>
<b>Produits exceptionnels (I)</b>	<b>0</b>	<b>277 389</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	277 389
<b>Charges exceptionnelles (II)</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	19
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>277 370</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>4 511 481</b>	<b>7 363 411</b>

## FAITS SIGNIFICATIFS 2021

Le 17 juin 2021, la SCPI Atream Hôtels a acquis les murs d'un hôtel économique situé à Amsterdam avec une prise à bail d'une durée de 20 ans. Le volume d'investissement global s'élève à 11,3m€ (dont 906k€ de Capex) pour un rendement immobilier initial de 5,20 %. L'hôtel a fait l'objet d'une rénovation complète des chambres au cours 4<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Par ailleurs, après 18 mois de travaux, le programme de rénovation et d'extension du Belambra "Domaine de Mousquety" a été réceptionné au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021. Le nombre de chambres disponibles à la vente sur le domaine est ainsi passé de 160 à 190 en juillet 2021. Les travaux ont également permis à Belambra de développer une activité séminaire et de monter en gamme le village vacances et proposer une offre « Belambra Clubs Sélection ».

La SCPI Atream Hôtels a également procédé à la fusion-absorption le 22 juin 2021 de la SCPI Pierre Altitude, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Cette fusion a permis d'intégrer le premier actif loisir de montagne (MMV Les Mélèzes) dans le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels. Cet actif a été acquis le 12 août 2019 par la SCPI Pierre Altitude avec un rendement initial de 5,22 % et a été apporté dans le patrimoine de la SCPI Atream Hôtels pour 12,1 m€. Cette opération a par ailleurs engendré la création de 9 237 parts sociales.

Les revenus immobiliers générés ont ainsi permis de verser des revenus « bruts » aux associés à hauteur de 26,40€ par part correspondant à un taux de distribution annuel de 2,64 %.

Enfin, 10,4 m€ de souscriptions ont été enregistrées sur l'année, dont 7,4 m€ issus de la fusion-absorption de la SCPI Pierre Altitude, portant la capitalisation de la SCPI à 232,8 m€.

### Crise sanitaire :

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures exceptionnelles ont été mises en place en France à partir du mois de janvier 2021 afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant notamment par des couvre-feux, confinements, mesures limitant les déplacements ainsi que le recours renforcé, voire obligatoire au télétravail et la fermeture de certains commerces. Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie au cours de l'exercice 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

### Règles et méthodes comptables :

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

### Principes comptables généralement admis :

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les éléments présentés sont les suivants :

- un état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation, définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transféré dans le code monétaire et financier L1214-78 et l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- un compte de résultat
- une annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.



### **Immobilisations incorporelles :**

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (état du patrimoine, colonne « valeur bilantielle ») sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

### **Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles :**

**Immeubles locatifs :** A la date de leur acquisition, les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03 pour son coût d'acquisition, comprenant son prix d'achat et tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, ces dépenses ne subissent aucun amortissement.

**Titres financiers contrôlés :** La transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs a introduit la possibilité d'investir par l'intermédiaire de certaines sociétés pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Les titres et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont soit :

- parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Ces titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées sont inscrites dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine

à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

### **Immobilisations financières :**

Les immobilisations financières sont composées de comptes courants et créances rattachées. A leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont comptabilisés pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les comptes courants et créances rattachées sont évalués, le cas échéant, en tenant compte de la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie.

### **Provisions pour créances locataires :**

Les créances douteuses sont des créances présentant un risque probable de non-recouvrement total ou partiel, impayées ou présentant un caractère contentieux (procédure de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, anciennes procédures de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire ...).

Des provisions sont constituées en fonction d'un examen précis de chaque dossier concerné (perspectives de recouvrement, garanties ...).

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.





### **Plan d'entretien des immeubles :**

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision.

### **Valeurs vénales des immeubles locatifs :**

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La Directive AIFM prévoit une évaluation indépendante des actifs détenus par les FIA. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS Real Estate France, en qualité d'expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'assemblée générale constitutive du 14 septembre 2016.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par (si applicable : la société de gestion et) les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

### **Valeurs vénales des titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière et créances rattachées :**

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière correspondant à l'actif net réévalué (ANR) de ces titres et parts. Cet ANR est évalué sur la base :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention de la société par la SCPI.

Les créances rattachées sont valorisées pour leur valeur nominale augmentée, le cas échéant, des intérêts courus non échus.

### **Prélèvements sur la prime d'émission :**

Conformément à la réglementation afférente aux SCPI et aux dispositions statutaires, les commissions de souscriptions ainsi que les tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission. Les montants afférents sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice puis sont imputés sur la prime d'émission par inscription au poste de transfert de charge à la clôture de l'exercice.

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

EN €	Exercices 31/12/2020		Exercices 31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>	<b>42 260 557,17</b>	<b>42 715 721,00</b>	<b>58 409 769,02</b>	<b>59 750 000,00</b>
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	42 260 557,17	42 715 721,00	58 409 769,02	59 750 000,00
<b>Immobilisations en cours</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>654 069,15</b>	<b>0,00</b>
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	654 069,15	0,00
<b>Participations financières</b>	<b>146 744 193,04</b>	<b>130 489 745,64</b>	<b>158 058 993,04</b>	<b>147 361 323,57</b>
SCI AH Nederland	16 892 249,62	16 040 827,90	28 207 049,62	27 900 840,56
SCI AH Deutschland	64 242 131,00	58 322 583,29	64 242 131,00	61 414 397,76
SCI AH België	48 109 812,42	40 293 242,97	48 109 812,42	42 177 233,21
De Eemhof BV	17 500 000,00	15 833 091,48	17 500 000,00	15 868 852,04
Avances en compte courants d'associés avec les filiales	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>189 004 750,21</b>	<b>173 205 466,64</b>	<b>217 122 831,21</b>	<b>207 111 323,57</b>

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Placements immobiliers	Adresse des immeubles	Typologie	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nombre de chambres	Date d'acquisition	Quote-part (en %)	Prix AEM - hors frais	Frais d'acquisition hors frais de financement	Travaux d'aménagement réalisés
Mercure Niort	17 rue de Bellune 79000 Niort	Hôtel de tourisme	6 069 m <sup>2</sup>	99	21/07/17	100,00 %	6 290 000 €	42 412 €	0 €
Pierre & Vacances Esterel	2975, boulevard de la 36 <sup>ème</sup> Division du Texas - Agay 83700 Saint-Raphaël	Hôtel de tourisme	2 162 m <sup>2</sup>	64	01/10/18	100,00 %	6 142 586 €	144 718 €	0 €
Nemea Levallois	-	Résidence de tourisme	1 708 m <sup>2</sup>	42	29/12/20	100,00 %	14 170 430 €	26 434 €	0 €
Belambra Isle-sur-La-Sorgue	-	Village de vacances	12 390 m <sup>2</sup>	190	23/12/20	100,00 %	21 153 400 €	57 500 €	0 €
Les Mélézes	Arc 2000, Avenue de la Haute Tarentaise	Résidence hôtelière	10 000 m <sup>2</sup>	142	12/08/19	100,00 %	12 050 000 €	110 814 €	0 €
Sous-total détention directe			32 329 m <sup>2</sup>	537			59 806 416 €	381 878 €	- €
SCI Atream Hôtels Nederland - Hampton Amsterdam Schipol	Neptunusstraat 1, Hoofddorp Amsterdam	Hôtel de tourisme	5 200 m <sup>2</sup>	181	09/06/2017	99,94 %	15 661 500 €	132 834 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - Ibis Styles Offenbach	Kaiserleistraße 4, 63067 Offenbach am Main	Hôtel de tourisme	3 395 m <sup>2</sup>	131	05/01/2018	99,99 %	10 578 800 €	352 148 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - Park Inn Göttingen	Kasseler Landstraße 25C, 37081 Göttingen, Allemagne	Hôtel de tourisme	7 090 m <sup>2</sup>	114	28/07/2018	99,99 %	9 030 000 €	110 251 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - Park Inn Nuremberg	Sanstrasse 2-8, 90443 Nuremberg	Hôtel de tourisme	7 555 m <sup>2</sup>	148	11/12/2018	99,99 %	24 322 500 €	143 759 €	0 €
SCI Atram Hôtels België - Martin's Brugge	Oude Burg 5, 8000 Brugge, Belgique	Hôtel de tourisme	11 369 m <sup>2</sup>	199	14/06/2019	99,99 %	31 795 500 €	134 533 €	0 €
SCI Atream Hôtels België - Martin's Klooster Louvain	O.L.Vrouwenstraat 18, 3000 Leuven, Belgique	Hôtel de tourisme	6 935 m <sup>2</sup>	103	14/06/2019	99,99 %	23 397 000 €	98 998 €	0 €
SCI Atream Hôtels België - Carbon Hotel Genk	Europalaan 38, 3600 Genk, Belgique	Hôtel de tourisme	5 715 m <sup>2</sup>	60	14/06/2019	99,99 %	7 205 000 €	30 486 €	0 €
SCI Atream Hôtels België - Ecu Hotel Genk	Europalaan 46, 3600 Genk, Belgique	Hôtel de tourisme	1 950 m <sup>2</sup>	51	14/06/2019	99,99 %	2 931 500 €	12 404 €	0 €
SCI Atream Hôtels België - Eburon Hotel Tongres	De Schiervelstraat 10, 3700 Tongeren, Belgique	Hôtel de tourisme	4 016 m <sup>2</sup>	52	14/06/2019	99,99 %	5 225 000 €	22 108 €	0 €
SCI Atream Hôtels België - Eurotel Hotel Lanaken	Koning Albertlaan 264, 3620 Lanaken, Belgique	Hôtel de tourisme	4 779 m <sup>2</sup>	79	14/06/2019	99,99 %	2 310 000 €	9 774 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - Center Parcs Nordseekuste	Nordseeallee 36, Tossen	Village de vacances	12 370 m <sup>2</sup>	78	10/10/2019	99,99 %	11 837 700 €	330 241 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - B&B Stuttgart	Zettachring 3	Hôtel de tourisme	3 235 m <sup>2</sup>	101	19/12/2019	99,99 %	10 606 050 €	142 170 €	0 €
SCI Atream Hôtels Deutschland - NH Erlangen	Beethovensstraße 3, 91052 Erlangen, Allemagne	Hôtel de tourisme	6 400 m <sup>2</sup>	138	29/04/2020	99,99 %	16 775 000 €	208 714 €	0 €
SCI Atream Hôtels Nederland - B&B Hotel Amsterdam	Pieter Liefthuckweg 10	Hôtel de tourisme	3 235 m <sup>2</sup>	93	17/06/2021	99,99 %	10 260 000 €	121 675 €	0 €
Sous-total détention indirecte contrôlées			83 244 m <sup>2</sup>	1528			181 935 550 €	1 850 094 €	0 €
EEMHOF INVEST BV - Center Parcs Amsterdam Eemhof	-	Village de vacances	-	340 cottages + 50 chambres	13/12/2019	24,59 %	-	0 €	0 €
Sous-total détention indirecte non contrôlées								0 €	0 €
<b>TOTAL HORS DÉTENTION INDIRECTE NON CONTRÔLÉE</b>			<b>115 573 m<sup>2</sup></b>	<b>2065</b>			<b>241 741 966 €</b>	<b>2 231 971 €</b>	<b>0 €</b>



## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PARTICIPATIONS

Sociétés	Forme juridique	Capital social	Taux de détention	Résultat de l'exercice	Dividendes et prime d'émission reçus au cours de l'exercice
SCI Aream Hôtels Nederland	SCI	6 289 950	99,99 %	281 562,73 €	691 894,45 €
SCI Aream Hôtels Deutschland	SCI	25 481	99,99 %	-1 533 703,58 €	2 581 633,60 €
SCI Aream Hôtels België	SCI	23 902 984	99,99 %	-2 105 619,10 €	2 079 934,35 €
EEMHOF INVEST BV	BV	53 385 001	24,59 %	580 054,00 €	- €

## VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

EN €	2020	2021
<b>Terrains et constructions locatives au début de l'exercice</b>	<b>12 766 836</b>	<b>40 952 822</b>
Travaux Belambra	-	5 406 947
Apport Fusion SCPI PA - MMV	-	12 050 000
Acquisition Nemea Levallois-Perret	13 875 000	-
Acquisition Belambra L'Isle-sur-La-Sorgue	14 310 986	-
<b>Terrains et constructions locatives à la fin de l'exercice</b>	<b>40 952 822</b>	<b>58 409 769</b>
<b>Immobilisations en cours au début de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>1 307 735</b>
Travaux Pierre & Vacances Esterel	-	-
Livraison travaux Pierre & Vacances Esterel	-	-
Travaux extension Belambra l'Isle-sur-La-Sorgue	1 307 735	-653 666
<b>Immobilisations en cours à la fin de l'exercice</b>	<b>1 307 735</b>	<b>654 069</b>
<b>Participations financières au début de l'exercice</b>	<b>96 495 016</b>	<b>146 744 193</b>
Augmentation de capital SCI Aream Hôtels Deutschland	-	-
Création et augmentation de capital SCI Aream Hôtels België	-	-
Prise de participation dans EEMHOF INVEST BV	-	-
Augmentation de capital SCI Nederland par compensation C/C	9 800 303	-
Augmentation de capital SCI Deutschland par compensation C/C	34 448 890	-
Augmentation de capital SCI België par compensation C/C	5 999 984	11 314 800
Augmentation de capital SCI Nederland	-	-
<b>Participations financières à la fin de l'exercice</b>	<b>146 744 193</b>	<b>158 058 993</b>
<b>Avances en compte courant au début de l'exercice</b>	<b>40 477 868</b>	<b>0</b>
Compte courant SCI Aream Hôtels Nederland	-	-
Compte courant SCI Aream Hôtels Deutschland	-	-
Compte courant SCI Aream Hôtels België	-	-
Remboursement C/C associé SCI AH Nederland	-9 869 446	-
Remboursement C/C associé SCI AH Deutschland	-24 503 920	-
Remboursement C/C associé SCI AH België	-6 104 503	-
<b>Avances en compte courant à la fin de l'exercice</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>189 004 750</b>	<b>217 122 831</b>

## DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des créances (en €)	31/12/2020	31/12/2021
Créances locataires	25 779,90	442 173,23
Factures à établir locataires	87 873,47	160 720,79
Créances douteuses	-	-
<b>Sous-total des créances locataires</b>	<b>113 653,37</b>	<b>602 894,02</b>
État et autres collectivités	6 194 981,40	849 614,64
Autres débiteurs	1 270 397,26	2 192 093,46
Fournisseurs d'immobilisations	1 318,89	0,00
Fournisseurs débiteurs	-	8 600,72
Charges constatées d'avance	4 591,13	4 591,13
Charges à répartir sur plusieurs exercices	82 655,20	136 544,40
<b>Sous-total des autres créances</b>	<b>7 553 943,88</b>	<b>3 191 444,35</b>
<b>TOTAL DES CRÉANCES</b>	<b>7 667 597,25</b>	<b>3 794 338,37</b>

## ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Détail des amortissements et provisions (en €)	31/12/2020	Dotation	Reprise	31/12/2021
Amortissements				
<b>Sous-total des amortissements</b>				
Provisions pour gros entretiens	233 368,00	111 063,03	62 879,98	385 551,05
Provisions pour gros entretiens - fusion SCPI PIERRE ALTITUDE	-	104 000,00	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
<b>Sous-total des provisions</b>	<b>233 368,00</b>	<b>215 063,03</b>	<b>62 879,98</b>	<b>385 551,05</b>
<b>TOTAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>233 368,00</b>	<b>215 063,03</b>	<b>62 879,98</b>	<b>385 551,05</b>

## DÉCOMPOSITION DES DETTES

Décomposition des dettes (en €)	31/12/2020	31/12/2021
Emprunts	11 700 000,00	16 464 000,00
Concours bancaires courants	26 274,00	77 069,50
<b>Sous-total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>11 726 274,00</b>	<b>16 541 069,50</b>
Locataires créditeurs	-	-
Dépôts de garantie reçus	368 074,58	326 766,75
Fournisseurs et comptes rattachés	330 437,83	616 285,96
État et autres collectivités	86 431,20	61 567,13
Autres créditeurs	1 927 372,35	2 582 219,53
Produits constatés d'avance	-	110 506,49
<b>Sous-total des autres dettes</b>	<b>2 712 315,96</b>	<b>3 697 345,86</b>
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>14 438 589,96</b>	<b>20 238 415,36</b>

**Capitaux propres :**

Conformément à la résolution n°2 de l'Assemblée Générale du 22 juin 2021, le résultat comptable 2020 a été entièrement distribué.

**Résultat financier :**

Le résultat financier se compose d'une perte de 318 808 € correspondant aux charges d'intérêts des emprunts.

**Résultat exceptionnel :**

Le résultat exceptionnel s'élève à 277 370 € et correspond à la refacturation de travaux sur le Belambra au locataire.

**Engagements donnés ou reçus :**

Néant

**Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport :*****Covid-19***

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 qui serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

***Crise Russie / Ukraine***

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

Suite à un avenant signé avec un locataire, la Société a émis, en janvier 2022, une franchise de 224 K€ relative à des loyers 2021. Cette franchise sera constatée dans les comptes de l'exercice 2022.



# États financiers de la SCI Atream Hôtels Nederland au 31 décembre 2021

## BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31/12/2021			31/12/2020
	Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ<sup>(1)</sup></b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement Frais de développement	-	-	-	-
Concessions brevets droits similaires Fonds commercial <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles Avances et acomptes Fonds commercial <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	8 345 142	-	8 345 142	3 154 305
Constructions	17 870 647	3 090 845	14 779 802	10 312 127
Installations techniques, mat et outillage inclus	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES<sup>(2)</sup></b>				
Participations évaluées selon mise en équival.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	30 813	-	30 813	30 813
<b>TOTAL (II)</b>	<b>26 246 602</b>	<b>3 090 845</b>	<b>23 155 757</b>	<b>13 497 245</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens	-	-	-	-
En-cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	-	-	-	-
<b>CREANCES<sup>(3)</sup></b>				
Créances clients et comptes rattachés	814 018	-	814 018	481 557
Autres créances	1 961 109	-	1 961 109	824 575
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Disponibilités	546 621	-	546 621	535 983
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL (III)</b>	<b>3 321 748</b>	<b>-</b>	<b>3 321 748</b>	<b>1 842 114</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler ( IV )	-	-	-	-
Primes de remboursement des obligations ( V )	-	-	-	-
Ecart de conversion actif ( VI )	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF ( I à V )</b>	<b>29 568 350</b>	<b>3 090 845</b>	<b>26 477 505</b>	<b>15 339 359</b>
(1) dont droit au bail	-	-	-	-
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an	-	-	30 813	30 813
(3) dont créances à plus d'un an	-	-	1 633 027	-

## BILAN PASSIF

EN €	31/12/2021	31/12/2020
Capital social ou individuel	6 289 950	3 950
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	19 509 428	15 172 522
Ecart de réévaluation	-	-
<b>RESERVES</b>		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	(495 152)	(329 980)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>281 563</b>	<b>(165 172)</b>
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>25 585 789</b>	<b>14 681 321</b>
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
<b>TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit <sup>(2)</sup>	-	-
Emprunts et dettes financières divers	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	100 525	67 883
Dettes fiscales et sociales	378 208	329 260
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	145 050	-
Autres dettes	-	-
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE<sup>(1)</sup></b>	<b>267 933</b>	<b>260 895</b>
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>891 716</b>	<b>658 038</b>
<b>ECARTS DE CONVERSION PASSIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>26 477 505</b>	<b>15 339 359</b>
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	281 562,73	(165 171,94)
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	891 716	658 038
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-

## COMPTE DE RÉSULTAT

EN €	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
			12 mois	12 mois
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (Biens)	-	-	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	1 313 398	-	1 313 398	985 978
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>1 313 398</b>	<b>-</b>	<b>1 313 398</b>	<b>985 978</b>
Production stockée	-	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-	-
Subventions d'exploitation	-	-	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	-	-	-	-
Autres produits	-	-	15	2
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>			<b>1 313 413</b>	<b>985 981</b>
Achats de marchandises	-	-	-	-
Variation de stock	-	-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
Variation de stock	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	-	-	385 685	226 290
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-	(115 199)	208 335
Salaires et traitements	-	-	-	-
Charges sociales du personnel	-	-	-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant	-	-	-	-
Dotations aux amortissements :	-	-	-	-
-sur immobilisations	-	-	761 363	658 486
-charges d'exploitation à répartir	-	-	-	-
Dotations aux dépréciations :	-	-	-	-
-sur immobilisations	-	-	-	-
-sur actif circulant	-	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-	-
Autres charges	-	-	1	2
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>			<b>1 031 850</b>	<b>1 093 113</b>
<b>RÉSULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>281 563</b>	<b>(107 132)</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

EN €	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois
<b>RÉSULTAT EXPLOITATION</b>	<b>281 563</b>	<b>(107 132)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré	-	-
De participations <sup>(3)</sup>	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé <sup>(3)</sup>	-	-
Autres intérêts et produits assimilés <sup>(3)</sup>	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées <sup>(4)</sup>	-	58 040
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>58 040</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-</b>	<b>(58 040)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>281 563</b>	<b>(165 172)</b>
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Participation des salariés	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 313 413</b>	<b>985 981</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 031 850</b>	<b>1 151 153</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>281 563</b>	<b>(165 172)</b>
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs	-	-
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs	-	-
(3) dont produits concernant les entreprises liées	-	-
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées	-	-

## DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS NEDERLAND

EN €	31/12/2021	31/12/2020	Variations annuelles	
			31/12/2021 vs. 31/12/2020	
<b>Nombre de parts détenues par SCPI AH :</b>	<b>6 289 249,00</b>	<b>3 949,00</b>		
<b>Nombre de parts détenues par Aream :</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>		
<b>Nombre de parts composant le capital :</b>	<b>6 289 250 ,00</b>	<b>3 950,00</b>		
VM Immeubles (HD) - Hampton Amsterdam	14 930 000	14 830 000	100 000	0,67 %
VM Immeubles (HD) - B&B Amsterdam	10 510 000	-	-	-
VM Participations	-	-	0	N/A
Immobilisations financières	30 813	30 813	0	0,00 %
Actif circulant	1 416 068	1 035 509	380 559	36,75 %
Autres actifs	1 633 027	800 946	832 081	103,89 %
Retraitements - Actif	-	-	-	-
Dettes bancaires	0	0	0	N/A
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	0	0	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	0	0	0	N/A
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-619 063	-652 379	33 316	-5,11 %
Retraitements - Passif	-	-	0	N/A
<b>ANR =</b>	<b>27 900 845,00</b>	<b>16 044 888,87</b>	<b>11 855 956,13</b>	<b>73,89 %</b>
<b>QUOTE-PART SCPI AH =</b>	<b>27 900 840,56</b>	<b>16 040 826,87</b>	<b>11 860 013,69</b>	<b>73,94 %</b>
<b>QUOTE-PART Aream =</b>	<b>4,44</b>	<b>4 062,00</b>	<b>-4 057,56</b>	<b>-99,89 %</b>
<b>ANR / part</b>	<b>4,44</b>	<b>4 062,00</b>	<b>-4 057,56</b>	<b>-99,89 %</b>



# États financiers de la SCI Aream Hôtels Deutschland au 31 décembre 2021

## BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31/12/2021			31/12/2020
	Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ <sup>(1)</sup></b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions brevets droits similaires	-	-	-	-
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
Fonds commercial <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	10 130 864	-	10 130 864	10 116 451
Constructions	73 533 782	10 141 410	63 392 371	67 108 273
Installations techniques, mat et outillage inclus	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	645 104
Immobilisations en cours	745 325	-	745 325	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES<sup>(2)</sup></b>				
Participations évaluées selon mise en équival.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL (II)</b>	<b>84 409 971</b>	<b>10 141 410</b>	<b>74 268 560</b>	<b>77 869 828</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens	-	-	-	-
En-cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
<b>CREANCES<sup>(3)</sup></b>				
Créances clients et comptes rattachés	1 261 093	-	1 261 093	978 361
Autres créances	265 624	-	265 624	272 024
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Disponibilités	3 031 604	-	3 031 604	2 949 502
Charges constatées d'avance	-	-	-	66 679
<b>TOTAL (III)</b>	<b>4 558 321</b>	<b>-</b>	<b>4 558 321</b>	<b>4 266 566</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler ( IV )	141 236	-	141 236	203 569
Primes de remboursement des obligations ( V )	-	-	-	-
Ecart de conversion actif ( VI )	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF ( I à VI )</b>	<b>89 109 528</b>	<b>10 141 410</b>	<b>78 968 117</b>	<b>82 339 962</b>
(1) dont droit au bail	-	-	-	-
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an	-	-	-	-
(3) dont créances à plus d'un an	-	-	-	-

## BILAN PASSIF

EN €	31/12/2021	31/12/2020
Capital social	25 481	25 481
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	57 376 510	59 958 245
Ecart de réévaluation	-	-
<b>RESERVES</b>		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	-1 862 508	-717 627
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-1 533 704</b>	<b>-1 144 881</b>
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>54 005 779</b>	<b>58 121 218</b>
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
<b>TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit <sup>(2)</sup>	21 447 892	21 444 000
Emprunts et dettes financières divers	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Dettes fiscales et sociales	-	-
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	216 727	126 842
Dettes fiscales et sociales	-	-
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	852 721	1 236 445
Autres dettes	359 759	121 996
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE<sup>(1)</sup></b>	<b>850 750</b>	<b>429 975</b>
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>24 962 339</b>	<b>24 218 743</b>
<b>ECARTS DE CONVERSION PASSIF</b>		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>78 968 118</b>	<b>82 339 961</b>
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	-1 533 703,58	-1 144 881,02
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	3 612 337	2 744 827
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-

## COMPTE DE RÉSULTAT

EN €	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
			12 mois	12 mois
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (Biens)	-	-	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	3 976 154	-	3 976 154	4 029 407
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>3 976 154</b>	<b>-</b>	<b>3 976 154</b>	<b>4 029 407</b>
Production stockée			-	-
Production immobilisée			-	-
Subventions d'exploitation			-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			-	0
Autres produits			866	31 191
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>			<b>3 977 020</b>	<b>4 032 527</b>
Achats de marchandises			-	583 629
Variation de stock			-	438 195
Achats de matières premières et autres approvisionnements			-	3 547 018
Variation de stock			-	59 218
Autres achats et charges externes			603 814	2
Impôts, taxes et versements assimilés			387 237	-
Salaires et traitements			-	-
Charges sociales du personnel			-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant			-	-
Dotations aux amortissements :			-	-
-sur immobilisations			3 803 300	-
-charges d'exploitation à répartir			62 333	-
Dotations aux dépréciations :			-	-
-sur immobilisations			-	-
-sur actif circulant			-	-
Dotations aux provisions			-	-
Autres charges			4	-
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>			<b>4 856 688</b>	<b>4 628 061</b>
<b>RÉSULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-879 668</b>	<b>-595 534</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

EN €	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois
<b>RÉSULTAT EXPLOITATION</b>	<b>-879 668</b>	<b>-595 534</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré	-	-
De participations <sup>(3)</sup>	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé <sup>(3)</sup>	-	-
Autres intérêts et produits assimilés <sup>(3)</sup>	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées <sup>(4)</sup>	-	-
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	397 129	549 347
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>397 129</b>	<b>549 347</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-397 129</b>	<b>-549 347</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>-1 276 797</b>	<b>-1 144 881</b>
Sur opérations de gestion	-255 052	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-255 052</b>	<b>-</b>
Sur opérations de gestion	1 854	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1 854</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-256 906</b>	<b>-</b>
Participation des salariés	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 721 967</b>	<b>4 032 527</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5 255 671</b>	<b>5 177 408</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-1 533 704</b>	<b>-1 144 881</b>
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs	-	-
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs	-	-
(3) dont produits concernant les entreprises liées	-	-
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées	-	-

## DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS DEUTSCHLAND

EN €	31/12/2021	31/12/2020	Variations annuelles 31/12/2021 vs. 31/12/2020	
	Nombre de parts détenues par SCPI AH :	25 480,00	25 480,00	
Nombre de parts détenues par Aream :	1,00	1,00		
Nombre de parts composant le capital :	25 481,00	25 481,00		
VM Immeubles (HD) - Ibis Styles Offenbach	10 560 000	10 290 000	270 000	2,62 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Göttingen	9 000 000	8 910 000	90 000	1,01 %
VM Immeubles (HD) - Park Inn Nüremberg	23 560 000	21 141 000	2 419 000	11,44 %
VM Immeubles (HD) - Center Parcs Nordseekuste	11 710 000	11 676 000	34 000	0,29 %
VM Immeubles (HD) - B&B Stuttgart	9 880 000	9 730 000	150 000	1,54 %
VM Immeubles (HD) - NH Erlangen	17 140 000	16 880 000	260 000	1,54 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Retraitement expertise	-29 175	-349 950	320 775	-91,66 %
Immobilisations financières	0	0	0	N/A
Actif circulant	4 041 336	4 077 890	-36 555	-0,90 %
Autres actifs	141 236	270 248	-129 012	-47,74 %
Retraitements - Actif	-141 236	-203 569	62 333	-30,62 %
Dettes bancaires	-21 447 892	-21 444 000	-3 892	0,02 %
Concours bancaires courants	0	0	0	N/A
Comptes courants - capital	0	0	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	0	0	0	N/A
Dépôts de garantie	0	0	0	N/A
Autres passifs	-2 146 711	-2 222 773	76 061	-3,42 %
Retraitements - Passif	-850 750	-429 975	-420 775	97,86 %
<b>ANR =</b>	<b>61 416 808,06</b>	<b>58 324 872,25</b>	<b>3 091 935,81</b>	<b>5,30 %</b>
<b>QUOTE-PART SCPI AH =</b>	<b>61 414 397,76</b>	<b>58 322 583,29</b>	<b>3 091 814,47</b>	<b>5,30 %</b>
<b>QUOTE-PART Aream =</b>	<b>2 410,30</b>	<b>2 288,96</b>	<b>121,34</b>	<b>5,30 %</b>
<b>ANR / part</b>	<b>2 410,30</b>	<b>2 288,96</b>	<b>121,34</b>	<b>5,30 %</b>

# États financiers de la SCI Atream Hôtels België au 31 décembre 2021

## BILAN ACTIF

ACTIF - EN €	31/12/2021			31/12/2020
	Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ<sup>(1)</sup></b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement Frais de développement	-	-	-	-
Concessions brevets droits similaires Fonds commercial <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles Avances et acomptes Fonds commercial <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	17 998 961	1 123 015	16 875 946	17 998 961
Constructions	55 173 342	7 271 040	47 902 302	50 752 924
Installations techniques, mat et outillage inclus	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES<sup>(2)</sup></b>				
Participations évaluées selon mise en équival.	-	-	-	-
Autres participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL (II)</b>	<b>73 172 303</b>	<b>8 394 055</b>	<b>64 778 248</b>	<b>68 751 885</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production de biens	-	-	-	-
En-cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
<b>CREANCES<sup>(3)</sup></b>				
Créances clients et comptes rattachés	1 406 050	447 694	958 356	1 173 540
Autres créances	147 375	-	147 375	143 524
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Disponibilités	1 777 921	-	1 777 921	1 002 610
Charges constatées d'avance	-	-	-	29 167
<b>TOTAL (III)</b>	<b>3 331 345</b>	<b>447 694</b>	<b>2 883 652</b>	<b>2 348 840</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler ( IV )	548 262	-	548 262	668 189
Primes de remboursement des obligations ( V )	-	-	-	-
Écarts de conversion actif ( VI )	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIF ( I à VI )</b>	<b>77 051 910</b>	<b>8 841 749</b>	<b>68 210 161</b>	<b>71 768 914</b>
(1) dont droit au bail	-	-	-	-
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an	-	-	-	-
(3) dont créances à plus d'un an	-	-	-	-

## BILAN PASSIF

EN €	31/12/2021	31/12/2020
Capital social ou individuel	23 902 984	23 902 984
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	19 318 509	21 398 454
Ecarts de réévaluation	-	-
<b>RESERVES</b>		
Réserve légale	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	-931 912	-265 375
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-2 105 619</b>	<b>-666 537</b>
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>40 183 962</b>	<b>44 369 526</b>
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
<b>TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit <sup>(2)</sup>	26 132 889	26 000 000
Emprunts et dettes financières divers	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	190 831	38 354
Dettes fiscales et sociales	1 205 410	819 327
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	92 504	142 992
Autres dettes	20 740	20 740
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE<sup>(1)</sup></b>	<b>383 826</b>	<b>377 975</b>
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>28 026 200</b>	<b>27 399 388</b>
<b>ECARTS DE CONVERSION PASSIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>68 210 162</b>	<b>71 768 914</b>
Résultat de l'exercice exprimé en centimes	-2 105 619,10	-666 537,41
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	2 026 200	1 399 388
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	-	-

## COMPTE DE RÉSULTAT

EN €	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
			12 mois	12 mois
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue (Biens)	-	-	-	-
Production vendue (Services et Travaux)	3 473 721	-	3 473 721	3 327 649
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>3 473 721</b>	<b>-</b>	<b>3 473 721</b>	<b>3 327 649</b>
Production stockée	-	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-	-
Subventions d'exploitation	-	-	-	-
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	-	-	-	-
Autres produits	-	-	1	2
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>			<b>3 473 722</b>	<b>3 327 651</b>
Achats de marchandises	-	-	-	-
Variation de stock	-	-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
Variation de stock	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	-	-	439 346	266 363
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-	71 514	180 024
Salaires et traitements	-	-	-	-
Charges sociales du personnel	-	-	-	-
Cotisations personnelles de l'exploitant	-	-	-	-
Dotations aux amortissements :	-	-	-	-
-sur immobilisations	-	-	2 850 623	2 858 433
-charges d'exploitation à répartir	-	-	119 927	125 224
Dotations aux dépréciations :	-	-	-	-
-sur immobilisations	-	-	1 123 015	-
-sur actif circulant	-	-	447 694	-
Dotations aux provisions	-	-	-	-
Autres charges	-	-	1	1
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>			<b>5 052 119</b>	<b>3 430 044</b>
<b>RÉSULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>(1 578 397)</b>	<b>(102 393)</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

EN €	31/12/2021	31/12/2020
	12 mois	12 mois
<b>RÉSULTAT EXPLOITATION</b>	<b>(1 578 397)</b>	<b>(102 393)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré	-	-
De participations <sup>(3)</sup>	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé <sup>(3)</sup>	-	-
Autres intérêts et produits assimilés <sup>(3)</sup>	-	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées <sup>(4)</sup>	527 222	564 144
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>527 222</b>	<b>564 144</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(527 222)</b>	<b>(564 144)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>(2 105 619)</b>	<b>(666 537)</b>
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sur opérations de gestion	-	-
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Participation des salariés	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 473 722</b>	<b>3 327 651</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5 579 342</b>	<b>3 994 188</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>(2 105 619)</b>	<b>(666 537)</b>
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs	-	-
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs	-	-
(3) dont produits concernant les entreprises liées	-	-
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées	-	-

## DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION SCI ATREAM HÔTELS BELGIË

EN €	31/12/2021	31/12/2020	Variations annuelles 31/12/2021 vs. 31/12/2020	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	192 765,00	192 765,00		
Nombre de parts détenues par Atream :	1,00	1,00		
Nombre de parts composant le capital :	192 766,00	192 766,00		
VM Immeubles (HD) - Martin's Brugge	29 510 000	28 616 000	894 000	3,12 %
VM Immeubles (HD) - Martin's Klooster Louvain	21 050 000	20 364 000	686 000	3,37 %
VM Immeubles (HD) - Carbon Hotel Genk	7 120 000	6 949 000	171 000	2,46 %
VM Immeubles (HD) - Ecu Hôtel Genk	2 750 000	2 681 000	69 000	2,57 %
VM Immeubles (HD) - Eburon Hôtel Tongres	3 660 000	3 574 000	86 000	2,41 %
VM Immeubles (HD) - Eurotel Hôtel Lanaken	3 230 000	3 160 000	70 000	2,22 %
VM Participations	0	0	0	N/A
Retraitement expertise	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Actif circulant	2 883 652	2 348 840	534 812	22,77 %
Autres actifs	548 262	668 189	-119 927	-17,95 %
Retraitements - Actif	-548 262	-668 189	119 927	-17,95 %
Dettes bancaires	-26 000 000	-26 000 000	0	0,00 %
Concours bancaires courants	-132 889	-	-132 889	N/A
Comptes courants - capital	0	0	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	-	0	0	N/A
Dépôts de garantie	-	-	0	N/A
Autres passifs	-1 893 311	-1 399 388	-493 923	35,30 %
Retraitements - Passif	-	-	0	N/A
<b>ANR =</b>	<b>42 177 452,01</b>	<b>40 293 452,00</b>	<b>1 884 000,01</b>	<b>4,68 %</b>
<b>QUOTE-PART SCPI AH =</b>	<b>42 177 233,21</b>	<b>40 293 242,97</b>	<b>1 883 990,24</b>	<b>4,68%</b>
<b>QUOTE-PART Atream =</b>	<b>218,80</b>	<b>209,03</b>	<b>9,77</b>	<b>4,68%</b>
<b>ANR / part</b>	<b>218,80</b>	<b>209,03</b>	<b>9,77</b>	<b>4,68 %</b>

## Etats financiers de la SCI Atream De Eemhof Invest au 31 décembre 2021

### DÉTERMINATION DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION DE EEMHOF INVEST

EN €	31/12/2021	31/12/2020	Variations annuelles 31/12/2021 vs. 31/12/2020	
Nombre de parts détenues par SCPI AH :	13 125 000	13 125 000		
Nombre de parts détenues par Atream :	40 260 001	40 260 001		
Nombre de parts composant le capital :	53 385 001	53 385 001		
VM Immeubles (HD) - Eemhof	156 422 000	149 202 000	7 220 000	4,84 %
Immobilisations en cours	-	0	0	N/A
Actif circulant	5 623 470	3 958 553	1 664 917	42,06 %
Autres actifs	4 232 839	0	4 232 839	N/A
Retraitements - Actif	-	0	0	N/A
Dettes bancaires	-94 395 889	-85 750 861	-8 645 028	10,08 %
Concours bancaires courants	-	-	0	N/A
Comptes courants - capital	-	-	0	N/A
Comptes courants - intérêts courus	-	-	0	N/A
Dépôts de garantie	-	-	0	N/A
Produits constatés d'avance	-2 135 697	-1 634 063	-501 633	30,70 %
Autres passifs	-4 786 845	0	-4 786 845	N/A
Retraitements - Passif	-	-1 375 659	1 375 659	-100,00 %
<b>ANR =</b>	<b>64 959 878,42</b>	<b>64 399 969,87</b>	<b>559 908,55</b>	<b>0,87 %</b>
<b>QUOTE-PART SCPI AH =</b>	<b>15 970 748,12</b>	<b>15 833 091,48</b>	<b>137 656,64</b>	<b>0,87 %</b>
<b>QUOTE-PART Atream =</b>	<b>48 989 130,30</b>	<b>48 566 878,39</b>	<b>422 251,91</b>	<b>0,87 %</b>
<b>ANR / part</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

---

# Texte des projets de résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire

---

## A titre ordinaire

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos le 31 décembre 2021 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de Gestion,
- Rémunération du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Décision à prendre quant au renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire,
- Décision à prendre quant au renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant,
- Décision à prendre quant au mandat de l'expert externe en évaluation
- Pouvoirs en vue des formalités.

# Texte des projets de résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire

## PREMIÈRE RÉOLUTION

### **Approbation des comptes annuels et quitus :**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'activité de la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et comptes annuels tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### **Affectation du résultat :**

L'Assemblée Générale prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de 7 363 410,83 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de 701 655,23 €
  - constitue un bénéfice distribuable de 8 065 066,06 €
- Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 5 774 304,52€ correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- le solde, au compte « Report à nouveau » à hauteur de 2 290 761,54 €

## TROISIÈME RÉOLUTION

### **Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier :**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

### **Approbation des valeurs de la SCPI :**

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable : 209 954 829,63 €, soit 895,56 € par part,
- valeur de réalisation : 200 294 224,72 €, soit 854,35 € par part,
- valeur de reconstitution : 246 831 472,84 €, soit 1 052,85 € par part,

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### **Distribution des plus-values de cession d'immeubles :**

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, et décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## SIXIÈME RÉOLUTION

### **Impôt sur les plus-values immobilières :**

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

Elle autorise également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
  - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### **Rémunération de la Société de Gestion :**

L'Assemblée Générale, décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de gestion à compter de ce jour et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## HUITIÈME RÉOLUTION

### **Rémunération du Conseil de Surveillance :**

L'Assemblée Générale, décide d'allouer à compter de l'exercice en cours, la somme de 15 000 euros au titre des jetons de présence à percevoir par les membres du Conseil de Surveillance et à répartir entre eux, à parts égales, au prorata de leur participation aux Conseils.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### **Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme :**

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion Aream, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 40 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

## DIXIÈME RÉOLUTION

### **Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire :**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, prend acte que le mandat de la société Mazars SA, Commissaire aux comptes titulaire prend fin à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de la société Mazars SA, en tant que Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, prenant fin lors de l'Assemblée Générale se prononçant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### **Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant :**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, prend acte que le mandat de Monsieur Olivier Leclerc, Commissaire aux comptes suppléant prend fin à l'issue de la présente Assemblée Générale et décide de ne pas renouveler son mandat.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

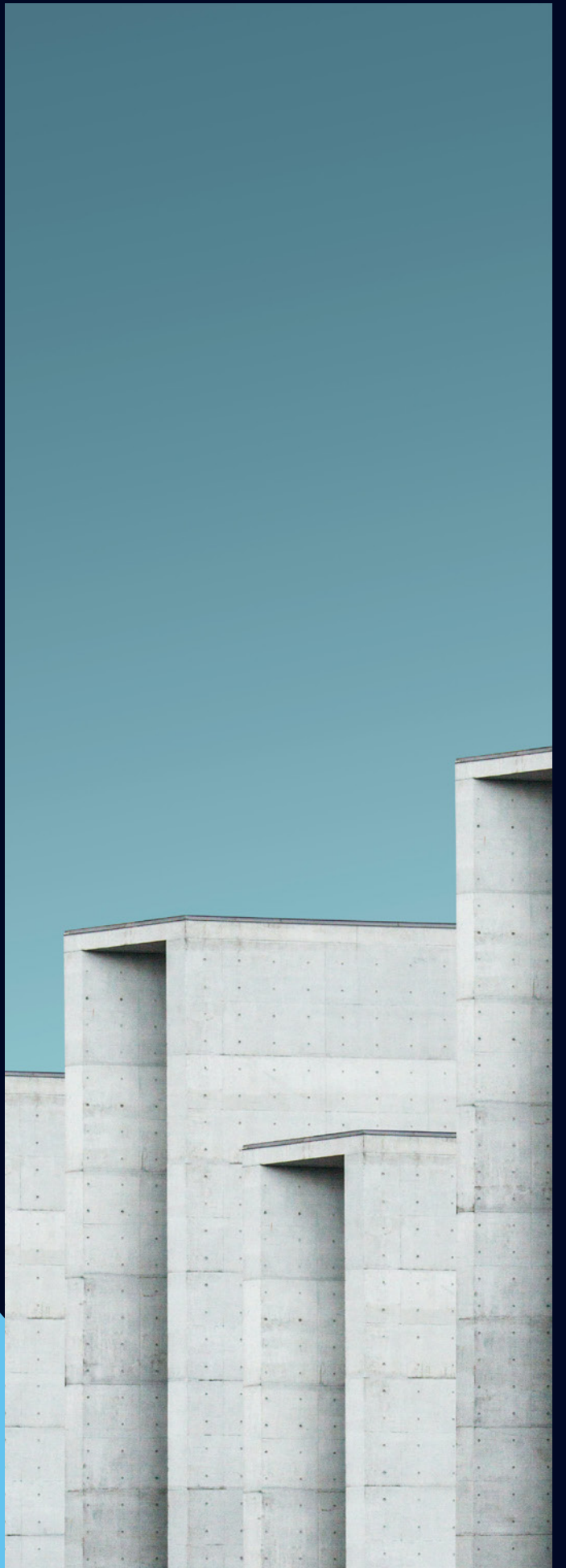
### **Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation :**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, prend acte que le mandat de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation pris fin au 31 décembre 2021, décide de renouveler le mandat de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, en tant qu'expert externe en évaluation, pour une durée de cinq ans, prenant fin le 31 décembre 2026.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

### **Pouvoirs en vue des formalités :**

L'Assemblée Générale, comme conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent et statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.



# Atream

## ATREAM

Société par actions simplifiée  
au capital de 263 200 euros. 503 740 433 RCS PARIS.  
Siège social : 153 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS  
Agréée par l'AMF en qualité de Société  
de gestion de portefeuille le 15 avril 2013  
sous le numéro GP-13000011.



**SCPI Atream Hôtels**

## ATREAM HÔTELS

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
822 706 800 RCS Paris  
Visa AMF N°16-27

## VOS CONTACTS :

Service Gestion des Associés  
153 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 PARIS  
+33 (0)1 43 59 75 75  
SCPI@atream.com

## AMF :

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



Atream



SCPI Atream Hôtels